



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 932 040 212  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS VOLLEBEKK BOLIGLAG  
Forretningsadresse: V/ OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Vidar Turi  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 27.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		460 704	429 024
<b>Sum inntekter</b>		<b>460 704</b>	<b>429 024</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	3	289 521	2 152 870
<b>Sum kostnader</b>		<b>289 521</b>	<b>2 152 870</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>171 183</b>	<b>-1 723 846</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		327	2 126
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>327</b>	<b>2 126</b>
Annen finanskostnad		94 989	108 492
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>94 989</b>	<b>108 492</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-94 662</b>	<b>-106 366</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>76 521</b>	<b>-1 830 212</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>76 521</b>	<b>-1 830 212</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>76 521</b>	<b>-1 830 212</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>76 521</b>	<b>-1 830 212</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		76 521	-1 830 212
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>76 521</b>	<b>-1 830 212</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 818 137	1 818 137
Sum varige driftsmidler		1 818 137	1 818 137
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 818 137	1 818 137
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		283 411	527 967
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		283 411	527 967
Sum omløpsmidler		283 411	527 967
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 101 548</b>	<b>2 346 104</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 234 220	2 310 741
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 234 220</b>	<b>-2 310 741</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 134 220</b>	<b>-2 210 741</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 441 155	3 766 172
Øvrig langsiktig gjeld		779 432	779 432
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 220 587</b>	<b>4 545 604</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 220 587</b>	<b>4 545 604</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		537	555
Leverandørgjeld		14 644	5 817
Annen kortsiktig gjeld			4 869
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>15 181</b>	<b>11 241</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 235 768</b>	<b>4 556 845</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 101 548</b>	<b>2 346 104</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 256774

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 932 040 212  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS VOLLEBEKK BOLIGLAG  
Forretningsadresse: V/ OBOS Eiendomsforvaltning  
Torgveien 10  
1400 SKI

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Vidar Turi  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2022

#### Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet  
ikke skal revideres: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 24.05.2022



Organisasjonsnr: 932 040 212  
AS VOLLEBEKK BOLIGLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		460 704	429 024
<b>Sum inntekter</b>		<b>460 704</b>	<b>429 024</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	3	289 521	2 152 870
<b>Sum kostnader</b>		<b>289 521</b>	<b>2 152 870</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>171 183</b>	<b>-1 723 846</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		327	2 126
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>327</b>	<b>2 126</b>
Annen finanskostnad		94 989	108 492
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>94 989</b>	<b>108 492</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-94 662</b>	<b>-106 366</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>76 521</b>	<b>-1 830 212</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>76 521</b>	<b>-1 830 212</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>76 521</b>	<b>-1 830 212</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>76 521</b>	<b>-1 830 212</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		76 521	-1 830 212
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>76 521</b>	<b>-1 830 212</b>



Organisasjonsnr: 932 040 212  
AS VOLLEBEKK BOLIGLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 818 137	1 818 137
Sum varige driftsmidler		1 818 137	1 818 137

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		1 818 137	1 818 137
-------------------	--	-----------	-----------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Sum fordringer		0	0

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		283 411	527 967
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		283 411	527 967

Sum omløpsmidler		283 411	527 967
------------------	--	---------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 101 548</b>	<b>2 346 104</b>
----------------------	--	------------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000

<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 234 220	2 310 741



Sum opptjent egenkapital	-2 234 220	-2 310 741
Sum egenkapital	-2 134 220	-2 210 741
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 441 155	3 766 172
Øvrig langsiktig gjeld	779 432	779 432
Sum annen langsiktig gjeld	4 220 587	4 545 604
Sum langsiktig gjeld	4 220 587	4 545 604
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	537	555
Leverandørgjeld	14 644	5 817
Annen kortsiktig gjeld		4 869
Sum kortsiktig gjeld	15 181	11 241
Sum gjeld	4 235 768	4 556 845
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 101 548</b>	<b>2 346 104</b>



Organisasjonsnr: 932 040 212  
AS VOLLEBEKK BOLIGLAG

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

3



## Lønn og ytelser

### Note

3

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

### Note

3

### Ytelser til andre ledende personer

### Note

3

### Ytelser til revisjon

### Note

5

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

### Note

5

### Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

### Note

4

### Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

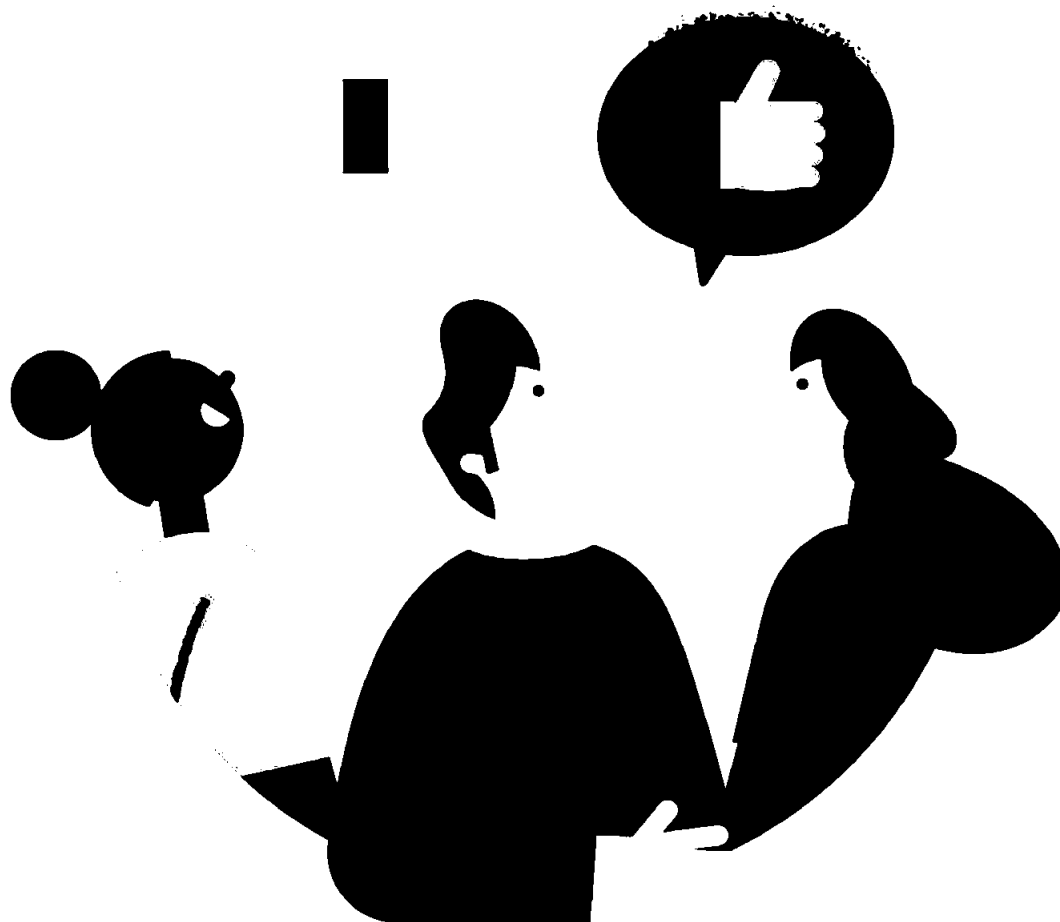
Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
---------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Skattemessig fremf.undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
------------------------------------	------------------	------------------	----------------



Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



## Årsmøte 2022

4389 Vollebekk Boliglag AS



BESKYTTET



## Til aksjonærene i Vollebekk Boliglag AS

**Velkommen til generalforsamling, 27.03.2022 kl. 20.00-22.00 i Teams.**

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for aksjeselskapet ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Vollebekk Boliglag AS det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare én har stemmerett.

Aksjeeier kan møte ved fullmektig.

**Deltakelse bekreftes per e-post.**

BESKYTTET



## Innkalling til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Vollebekk Boliglag AS  
avholdes Søndag 27 03 2022 kl. 20.00-22.00 i Teams.**

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en møtedeltaker som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

**2. ÅRSRAPPORT FOR 2021**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**5. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Økning av felleskostnader
  - B) Vedlikeholdsplan
  - C) Viktige datoer
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av styreleder for 1 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité
- E) Valg av andre utvalg/komiteer

Ås, 16.03.2022  
Styret i Vollebekk Boliglag AS

Henrik Seljeset Berg-Olsen    Christina Blumentrath    Trygg Øyvind Bremnes Stokke

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Henrik Seljeset Berg-Olsen	Skogveien 13
Styremedlem	Christina Blumentrath	Skogveien 13
Styremedlem	Trygg Øyvind Bremnes Stokke	Skogveien 11
Varamedlem	Robert Martin Franz/Jostein Gjelseth	Skogveien 13

### Valgkomiteen

#### Utvalg/komiteer

Henrik Seljeset Berg-Olsen	Skogveien 13
Christina Blumentrath	Skogveien 13
Trygg Øyvind Bremnes Stokke	Skogveien 11

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om Vollebekk Boliglag AS

Aksjeselskapet består av 8 leiligheter knyttet til aksjer.

Vollebekk Boliglag AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 932040212, og ligger i ÅS kommune med følgende adresse:

Skogveien 11  
Skogveien 13

Gårds- og bruksnummer:

42 173  
42 286

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Vollebekk Boliglag AS har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

### Styrets arbeid

Styret har gjennomført 6 styremøter.

Det ble avholdt en ekstraordinær generalforsamling, 21. november 2021 kl. 20 på teams (digitalt møte), der tema var Felling av tre i «lille skogen» mot Samfunnsveien 8. Det ble besluttet å gi oppdrag til en profesjonell bedrift for å ta ned trærne.

BESKYTTET



Vårdugnad ble arrangert 23-24 april 2021. I tillegg til dugnadsoppgaver i henhold til husordensreglene ble grunnmur vasket, pusset og malt. Høstdugnad ble arrangert 8-9 oktober 2021, her ble dugnadsoppgaver i henhold til husordensreglene utført.

17. mai-fest ble gjennomført, men med redusert antall gjester på grunn av smittefaren. Lammefest ble holdt lørdag 4. september 2021. Lammefesten ble også gjennomført med redusert antall gjester på grunn av smittefaren. Den ble likevel en suksess og er viktig for samholdet i boliglaget, vi håper tradisjonen fortsetter og gleder oss til neste gang.

Det oppstod en vannskade ved rehabilitering av bad i 2. etasje somførte til skader på taket leilighet under. Dette ble utbedret gjennom forsikringen.

Det ble også gjennomført mindre reparasjoner på varmtvannsbereder i Nr 11 (03.05.22) og det ble skiftet ut vifte i vaskekjeller i Nr 11, da den gamle ikke virket lenger.

Tiltak som utskifting av fellesrør og sliping av trapp og reparasjon av gressklipper ble ikke gjennomført som planlagt og budsjettert for 2021. Dette henger sammen med at det av private grunner ikke var mulig for styret å sette i gang av tidskrevende prosjekter.

Ås kommune har innført eiendomsskatt. Sammenlignet med andre boliglag i naboskapet mener styret at verdien som ligger til grunn er satt or høyd og styret klaget til skatteetaten. Behandlingsfristen av klagen ble utsatt til sommer 2022.

Boliglaget har fortsatt administrasjon av avtalen om snøbrøyting av deler av Skogveien. Snøbrøytingsavtalen er felles for Vollebekk og berørte naboer langs veistrekningen

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Aksjeselskapet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 460 704.

Dette er det samme som budsjettert.

Andre inntekter består i hovedsak av renteinntekter.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 289 521.

Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at posten for drift og vedlikehold på 101 500,- kun ble på 29 433,-. Budsjetterte poster som utskifting rør og oppussing av trappeoppgang i nummer 13 ble ikke gjennomført.

BESKYTTET



## Resultat

Årets resultat på kr 76 521,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

## Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 298 592,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 50 000 til større vedlikehold som omfatter blant annet treffeling. Se også vedlagt vedlikeholdsplan.

### Kommunale avgifter i ÅS kommune

Kommunale avgifter for 2022 satt til 150 000,-. Dette innebærer en vesentlig økning og skyldes i hovedsak at Ås kommune har vedtatt eiendomsskatt som er beregnet til 61 376,- kroner for Vollebekk Boliglag AS. Styret mener beregningen er feil og kommer til å klage. Det budsjetteres allikevel med hele kostnaden da behandlingstid og utfall ikke er kjent.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021. Regnskapet for 2021 viser at vi betalte mindre enn budsjettert. Styret beholder allikevel samme budsjett som for 2021 fordi energiprisen har økt kraftig.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 12 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vollebekk Boliglag AS.

### Lån

Vollebekk Boliglag AS har lån i OBOS-Banken. Annuitetslån, månedlig forfall med flytende rente (3.1 %). Lånet er etter planen nedbetalt i 2049. Dette lånet ble tatt opp i forbindelse med fasaderehabiliteringen 2019-2020. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.



**Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 8,35 % økning av felleskostnadene fra 01.05.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET



**AS VOLLEBEKK BOLIGLAG**  
**ORG.NR. 932 040 212, KUNDENR. 4389**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	460 704	429 024	460 700	483 160
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>460 704</b>	<b>429 024</b>	<b>460 700</b>	<b>466 160</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Revisjonshonorar		0	-4 625	0	0
Forretningsførerhonorar		-40 825	-39 750	-41 000	-41 000
Konsulenthonorar		0	-7 800	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	3	-29 433	-1 966 082	-101 500	-50 000
Forsikringer		-35 694	-30 562	-37 000	-48 000
Kommunale avgifter	4	-118 696	-60 676	-85 000	-150 000
Energi/fyring		-58 476	-37 299	-70 000	-70 000
Andre driftskostnader	5	-6 397	-6 077	-9 000	-9 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-289 521</b>	<b>-2 152 870</b>	<b>-348 500</b>	<b>-373 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>171 183</b>	<b>-1 723 846</b>	<b>112 200</b>	<b>110 160</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	6	327	2 126	0	0
Finanskostnader	7	-94 989	-108 492	-94 800	-105 308
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-94 662</b>	<b>-106 366</b>	<b>-94 800</b>	<b>-105 308</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>76 521</b>	<b>-1 830 212</b>	<b>17 400</b>	<b>4 852</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-1 830 212		
Reduksjon udekket tap		76 521	0		

**AS VOLLEBEKK BOLIGLAG**  
**ORG.NR. 932 040 212, KUNDENR. 4389**

BESKYTTET



**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	8	854 091	854 091
Tomt		964 046	964 046
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 818 137</b>	<b>1 818 137</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Driftskonto OBOS-banken		158 612	169 038
Sparekonto OBOS-banken		124 799	358 929
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>283 411</b>	<b>527 967</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 101 548</b>	<b>2 346 104</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	9	100 000	100 000
Udekket tap	10	-2 234 220	-2 310 741
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 134 220</b>	<b>-2 210 741</b>

BESKYTTET

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	11	3 441 155	3 766 172
Borettsinnskudd	12	779 432	779 432
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>4 220 587</b>	<b>4 545 604</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		0	4 799
Leverandørgjeld		14 644	5 817
Påløpte renter		537	555
Annen kortsiktig gjeld		0	70
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>15 181</b>	<b>11 241</b>

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD** **2 101 548** **2 346 104**

Pantstillelse	13	3 600 000	4 403 576
Garantiansvar		0	0

Ås, 18.03.2022

Styret i AS Vollebekk Boliglag

Henrik Seljeset Berg-olsen    Christina Blumentrath    Trygg Ø. Bremnes Stokke

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

BESKYTTET

**ANSATTE**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	460 704
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>460 704</b>

**NOTE: 3****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-3 791
Drift/vedlikehold elektro	-9 097
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-217
Egenandel	
forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-6 327
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-29 433</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**NOTE: 4****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-31 974
Vann- og avløpsavgift	-66 571
Feieavgift	-3 491
Renovasjonsavgift	-16 660
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-118 696</b>

**NOTE: 5****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre kontorkostnader	-761
Porto	-117
Kontingenter	-1 490
Bank- og kortgebyr	-2 166
Velferdskostnader	-1 863
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-6 397</b>

**NOTE: 6****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	327
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>327</b>

BESKYTTET

**NOTE: 7****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-849
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-94 140
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-94 989</b>

**NOTE: 8****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	854 091
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>854 091</b>

Tomten ble kjøpt i 1999 og 2004.

Gnr.42/bnr.173

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 9****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 100 000 fordelt på 8 aksjer á kr 12 500.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

**NOTE: 10****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant

bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed

vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden

på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 11****PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-banken

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,70 %. Løpetiden er 7 år.

BESKYTTET



Opprinnelig 2016	-803 576	
Nedbetalt tidligere	560 311	
Nedbetalt i år	243 265	
		0
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,85 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2019	-1 000 000	
Økning 2020	-2 600 000	
Nedbetalt tidligere	77 093	
Nedbetalt i år	81 752	
		-3 441 155
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-3 441 155</b>

**NOTE: 12****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-779 432
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-779 432</b>

**NOTE: 13****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	779 432
Pantelån	3 441 155
<b>TOTALT</b>	<b>4 220 587</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	854 091
Tomt	964 046
<b>TOTALT</b>	<b>1 818 137</b>



## Innkomne Forslag

### A) Økning av felleskostnader

*Forslagsstiller: styret*

På grunn av økte kommunale avgifter (eiendomsskatt), energipriser og forsikringspremie mener styret at vi må øke felleskostnadene med 8,35 % (til 5 200,-) for videre forsvarlig drift. Alternativt kan vi budsjettere med negativt årsresultat i 2022 og da også med vesentlig dårligere likviditet (ca. 80 000,-, pga. avdrag på lån som ikke er en del av årsresultat), men da må vi antagelig øke felleskostnadene vesentlig for 2023.

#### **Styrets innstilling**

Felleskostnader økes med 8,35 % fra og med 01.05.22.

### B) Vedlikeholdsplan 2022-2032

#### **Rør-i-rør for vannforsyning i boliglagets ansvarsområde & hageplan**

*Forslagsstiller: styret og Corinna Clewing (for hagedelen)*

Det er en del arbeider som må gjennomføres både i forbindelse med husene og hagen. Mulige tiltak er listet opp under og det som står under styrets innstilling er tatt inn i vedlikeholdsplanen. Vedlikeholdsplanen revideres ved behov etter gjennomført GF.

#### **Husene:**

- Slipe og lakkere trapp i nummer 13 i egenarbeid (kr 5 000)
- Det har vært to vannlekkasjer en i Nr. 11 og en i Nr. 13 i løpet av 2020/21 året. Pga ulempene og kostnadene slike vannlekkasjer medfører ble det foreslått og vedtatt på GF 2021 at kobberrørene i sjaktene opp til leilighetene, dvs. rør-systemet boliglaget har ansvar for, erstattes med rør-i-rør system.

Status er følgende: I Nr. 13 har leilighetene 2 og 4 allerede rør-i-rør opplegg frem til bad/kjøkken. For leilighetene 1 og 3 ble kobberrørene erstattet med rør-i-rør-system ifbm rehabilitering av bad i leilighet 3. Kostnadene for leilighet 1, der utskifting ble gjort separat, lå på kr 13 500. I Nr. 11 er det imidlertid fremdeles kobberør til alle leilighetene. Kostnadene ligger på 53 500 kr.

Det ble ikke gjennomført i 2021 både på grunn av at styret av private grunner ikke har klart å følge opp saken og usikkerheter rundt pandemien.

#### **Hagen**

Anbefalinger for mulige tiltak i hagen:

- Sette i stand bedene rundt husene (kr 3000- 6000)
- Lage en sti forbi østsiden av nummer 13 i skifer (kr 3 500)

BESKYTTET



- Ny Grus for begge innkjørsler – 9 tonn pluss levering (kr 4 821)
- Reparasjon og service gressklipper (kr 3 000)
- Nytt stativ til ripsbuskene (kr 1000)
- Legge «ugress» duk mot hagen i samfunnsveien 8 (kr 200)
- Reparere hengebrua (kr 4000) eller fjerne den
- Lage en plan for mer langsiktig løsning for bortledning av takvann (ingen kostnad i 2022)

### **Styrets innstilling**

Dugnadstider, styrets kapasitet og pengene er begrenset, spesielt med hensyn til høy eiendomsskatt i 2022 og kostnader knyttet til tre felling. Styret foreslår derfor følgende:

- Utskifting av rørene utsettes i noen år (2024) til usikkerheten rundt eiendomsskatt, pandemien osv. har roet seg. Dersom noen av eiere i Nummer 11 planlegger en omfattende rehabilitering av badet/ VA anlegget sitt, må styret varsles i god tid. Styret kan da vedta å sette i gang utskifting av fellesrør i samme prosess. Dette gjelder også ved ny oppstått lekkasje på fellesrørene.
- For hagen anbefales å prioritere følgende tiltak i 2022
  - Sette i stand bedene
  - Ny grus for innkjørslene
  - Reparasjon av gressklipper
  - Bygge stativ til ripsbuskene
  - Fjerne hengebrua

Med unntak av reparasjon av gressklipperen (som faller under div. reparasjoner i vedlikeholdsplanen) må tiltakene gjennomføres innenfor budsjett avsatt i vedlikeholdsplanen til både *dugnad* og *hagearbeid* (til sammen maks. kr 12 000).

Dersom veien på østsiden av nr. 13 kan utbedres med de skiferplatene vi allerede har, så kan den settes på oppgavelista for dugnaden.

### **Forslag til vedtak**

Forslag til «Vedlikeholdsplanen 2022- 32» i vedlegg 1 vedtas og legges inn under post «Drift og vedlikehold» i budsjett for 2022.

### **C) Viktige datoer**

Vårdugnad	22/23.04.21
17 mai	17 mai
Lammefest	10.09.21
Høstdugnad	14/15.10.21



**VALGKOMITEEN VED STYRET INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Henrik Berg-Olsen	Skogveien 13
Christina Blumentrath	Skogveien 13
Ingunn Verne Ruud	Skogveien 11

**B. Som styreleder for 1 år foreslås:**

[Adresse]

**C. Som varamedlem for 1 år foreslås:**

Jostein Gjølseth	Skogveien 13
------------------	--------------

**D. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Styret

BESKYTTET



## **Annen informasjon om aksjeselskapet**

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### **Nøkler/skilt**

Nøkler for nr. 13 må bestilles hos Styret

### **Forsikring**

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6656941. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er aksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at aksjeselskapet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har aksjeselskapet ansatte må det også oppfylle kravene i

BESKYTTET



arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan aksjonæren utarbeide energiattest for sin bolig.

BESKYTTET



4389 Vollebekk Boliglag AS

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)

BESKYTTET



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

BESKYTTET