



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 437 611  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: WØYEN TORG BORETTSLAG  
Forretningsadresse: 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: Lena Hafsten Karlsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2022

### 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, 08.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 262 599	7 669 813
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 262 599</b>	<b>7 669 813</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		96 985	82 575
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		289 040	289 041
Annen driftskostnad		2 567 709	2 557 606
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 953 734</b>	<b>2 929 222</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 308 866</b>	<b>4 740 591</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 847	5 343
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 847</b>	<b>5 343</b>
Annen finanskostnad		624 228	806 007
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>624 228</b>	<b>806 007</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-621 381</b>	<b>-800 664</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 687 485</b>	<b>3 939 927</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 687 485</b>	<b>3 939 927</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 687 485</b>	<b>3 939 927</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 687 485</b>	<b>3 939 927</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 687 485	3 939 927
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 687 485</b>	<b>3 939 927</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		159 798 760	159 798 760
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	2	289 042
Sum varige driftsmidler		159 798 762	160 087 802
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		335 873	237 522
Sum finansielle anleggsmidler		335 873	237 522
Sum anleggsmidler		160 134 635	160 325 324
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		336 629	282 100
Sum fordringer		336 629	282 100
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 471 906	1 296 185
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 471 906	1 296 185
Sum omløpsmidler		1 808 534	1 578 285
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>161 943 169</b>	<b>161 903 609</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		7 200	7 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>7 200</b>	<b>7 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		77 743 749	75 056 264
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>77 743 749</b>	<b>75 056 264</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>77 750 949</b>	<b>75 063 464</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		32 937 483	35 578 733
Øvrig langsiktig gjeld		51 073 760	51 073 760
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>84 011 243</b>	<b>86 652 493</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>84 011 243</b>	<b>86 652 493</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		116 746	116 402
Leverandørgjeld		53 982	65 051
Annen kortsiktig gjeld		10 249	6 199
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>180 977</b>	<b>187 652</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>84 192 220</b>	<b>86 840 145</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>161 943 169</b>	<b>161 903 609</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 423137

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 437 611  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: WØYEN TORG BORETTSLAG  
Forretningsadresse: 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: Lena Hafsten Karlsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2022

#### 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, 14.06.2022



Organisasjonsnr: 988 437 611  
WØYEN TORG BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 262 599	7 669 813
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 262 599</b>	<b>7 669 813</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		96 985	82 575
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		289 040	289 041
Annen driftskostnad		2 567 709	2 557 606
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 953 734</b>	<b>2 929 222</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 308 866</b>	<b>4 740 591</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 847	5 343
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 847</b>	<b>5 343</b>
Annen finanskostnad		624 228	806 007
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>624 228</b>	<b>806 007</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-621 381</b>	<b>-800 664</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 687 485</b>	<b>3 939 927</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 687 485</b>	<b>3 939 927</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 687 485</b>	<b>3 939 927</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 687 485</b>	<b>3 939 927</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 687 485	3 939 927
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 687 485</b>	<b>3 939 927</b>



Organisasjonsnr: 988 437 611  
WØYEN TORG BORETTSLAG

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler

0

0

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

159 798 760

159 798 760

Driftsløsøre, inventar,

verktøy, kontormaskiner

og lignende

2

289 042

Sum varige driftsmidler

159 798 762

160 087 802

##### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

335 873

237 522

Sum finansielle

anleggsmidler

335 873

237 522

Sum anleggsmidler

160 134 635

160 325 324

##### Omløpsmidler

###### Varer

Sum varer

0

0

###### Fordringer

Andre fordringer

336 629

282 100

Sum fordringer

336 629

282 100

###### Investeringer

Sum investeringer

0

0

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

1 471 906

1 296 185

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

1 471 906

1 296 185

Sum omløpsmidler

1 808 534

1 578 285

SUM EIENDELER

161 943 169

161 903 609

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

Innskutt egenkapital

7 200

7 200

Annen innskutt egenkapital



Sum innskutt egenkapital	7 200	7 200
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	77 743 749	75 056 264
Sum opptjent egenkapital	77 743 749	75 056 264
Sum egenkapital	77 750 949	75 063 464
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	32 937 483	35 578 733
Øvrig langsiktig gjeld	51 073 760	51 073 760
Sum annen langsiktig gjeld	84 011 243	86 652 493
Sum langsiktig gjeld	84 011 243	86 652 493
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	116 746	116 402
Leverandørgjeld	53 982	65 051
Annen kortsiktig gjeld	10 249	6 199
Sum kortsiktig gjeld	180 977	187 652
Sum gjeld	84 192 220	86 840 145
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>161 943 169</b>	<b>161 903 609</b>



Organisasjonsnr: 988 437 611  
WØYEN TORG BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

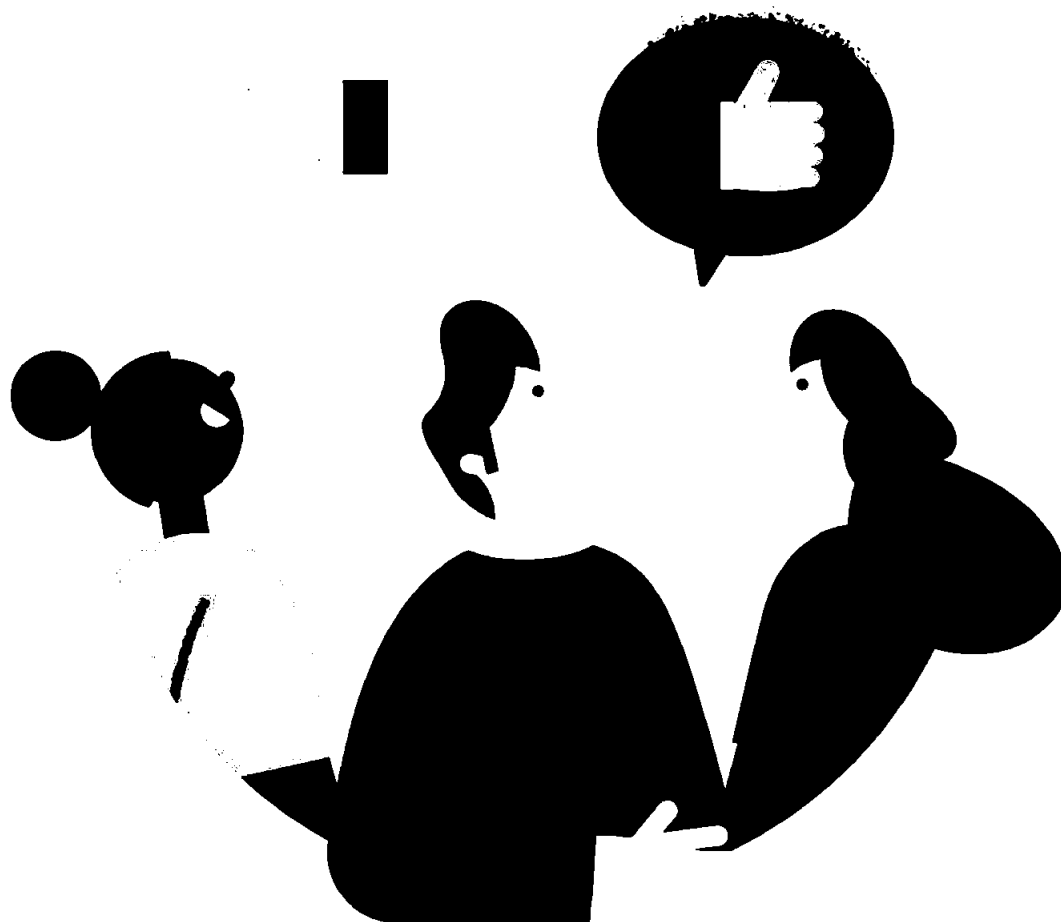
**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

5640 Wøyen Torg Borettslag





## Til andelseierne i Wøyen Torg Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, mandag 23. mai 2022 kl.18.00 på Vøyenenga ungdomsskole.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Wøyen Torg Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Wøyen Torg Borettslag  
avholdes mandag 23. mai 2022 kl.18.00 på Vøyenenga ungdomsskole.**

---

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 andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

### 4. INNKOMNE FORSLAG

Det har ikke kommet inn noen saker i fra andelseiere.

**Sak 1 fra styret – Endring i vedtektene, punkt 5. Vedlikehold- Krever 2/3 flertall**

**Sak 2 fra styret- Endringer i HUSORDENSREGLER for WØYEN TORG BORETTSLAG, § 8**

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Sandvika, 9. mai 2022  
Styret i Wøyen Torg Borettslag

June Egseth    Camilla Hagen    Geir Erik Kjellås    Sissel Milvang

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	June Egseth	Vøyenengtunet 18	2020-2022
Styremedlem	Camilla Hagen	Vøyenengtunet 16	2020-2022
Styremedlem	Geir Erik Kjellås	Vøyenengtunet 20	2021-2022
Styremedlem	Sissel Milvang	Vøyenengtunet 16	2021-2022
Varamedlem	Elisabeth Victoria Toth	Vøyenengtunet 12	2021-2022
Varamedlem	Ion Ursachi	Vøyenengtunet 20	2021-2022

#### Valgkomiteen

Ion Ursachi	Vøyenengtunet 20	2021-2022
Odd Hjelmerud	Vøyenengtunet 12	2021-2022

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 3 kvinner.

#### Generelle opplysninger om Wøyen Torg Borettslag

Borettslaget består av 72 andelsleiligheter.

Wøyen Torg Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988437611, og ligger i BÆRUM kommune med følgende adresse:

Vøyenengtunet 12  
Vøyenengtunet 16  
Vøyenengtunet 18  
Vøyenengtunet 20

Gårds- og bruksnummer:

78 381

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Wøyen Torg Borettslag 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. Borettslagets revisor er BDO AS.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets 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.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 4 360 876.

Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at en andelseier ikke har betalt felleskostnader innen 31.12.21.

Andre inntekter består i hovedsak av refusjon av støm – elbillading.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr -2 953 734.

Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det har blitt benyttet mindre på drift vedlikehold bygninger og VVS. Det påregnes økte kostnader i 2022, da det skal gjennomføres maling og vedlikehold av bygninger.

### Resultat

Årets resultat på kr 2 687 485 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 1 901 723 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigerings for IN-innbetalinger er kr 785 762.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 627 557 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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**

Det er budsjettet med større drift og vedlikehold i 2022, da bygningene skal vedlikeholdes og males.

### **Kommunale avgifter i Bærum kommune**

Det er lagt inn en generell prisøkning på kommunale avgifter.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Vi forventer en økning i energikostnader i 2022.

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 63 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Wøyen Torg Borettslag.

### **Lån**

Wøyen Torg Borettslag har lån i Handelsbanken.

Lånet er et annuitetslån med halvårlig forfall og 68 gjenværende terminer. Lånet har 2% flytende rente.

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 borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på en økning på 8% av felleskostnadene fra 1. januar 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Wøyen Torg Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Wøyen Torg Borettslag.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen



- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

## Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penn eo document key: 830IE-FA05D-2JC77-25N04-Z4X7Y-W3Y8S



# PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

## Hans Petter Urkedal

Partner

Serial number: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-26 16:32:09 UTC



Penneo document key: 830IE-FA05D-2JC77-25NQ4-Z4X7Y-W3Y8S

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

### How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at **<https://penneo.com/validate>**



## WØYEN TORG BORETTSLAG ORG.NR. 988 437 611, KUNDENR. 5640

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

	DISPONIBLE MIDLER				
	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 390 633</b>	<b>1 146 151</b>	<b>1 390 633</b>	<b>1 627 557</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 687 485	3 939 927	354 700	166 700
Tilbakeføring av avskrivning	14	289 040	289 041	290 000	290 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-739 527	-683 831	-802 000	-757 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-1 901 723	-3 202 389	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-98 351	-98 265	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>236 924</b>	<b>244 483</b>	<b>-157 300</b>	<b>-300 300</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 627 557</b>	<b>1 390 633</b>	<b>1 233 333</b>	<b>1 327 257</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		1 808 534	1 578 285		
Kortsiktig gjeld		-180 977	-187 652		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 627 557</b>	<b>1 390 633</b>		



**WØYEN TORG BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 988 437 611, KUNDENR. 5640**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 363 755	1 489 838	1 482 264	1 363 884
Innkrevde felleskostnader	2	2 974 764	2 966 244	2 974 736	2 975 116
Andre inntekter	3	22 357	11 342	8 000	8 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>4 360 876</b>	<b>4 467 424</b>	<b>4 465 000</b>	<b>4 347 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-11 985	-7 575	-12 000	-12 000
Styrehonorar	5	-85 000	-75 000	-85 000	-85 000
Avskrivninger	14	-289 040	-289 041	-290 000	-290 000
Revisjonshonorar	6	-8 408	-10 949	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-121 568	-118 200	-120 500	-125 300
Konsulenthonorar	7	-6 346	-16 512	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-480 746	-642 015	-921 000	-2 921 000
Forsikringer		-223 327	-165 621	-228 000	-291 000
Festeavgift		-325 232	-325 232	-325 000	-325 000
Kommunale avgifter	9	-497 175	-476 013	-492 300	-535 900
Energi/fyring		-66 967	-36 536	-40 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-466 549	-458 029	-466 000	-480 600
Andre driftskostnader	10	-371 391	-308 498	-427 500	-432 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 953 734</b>	<b>-2 929 222</b>	<b>-3 442 300</b>	<b>-5 593 300</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>1 407 143</b>	<b>1 538 202</b>	<b>1 022 700</b>	<b>-1 246 300</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		1 901 723	3 202 389	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>3 308 866</b>	<b>4 740 591</b>	<b>1 022 700</b>	<b>-1 246 300</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	2 847	5 343	0	0
Finanskostnader	12	-624 228	-806 007	-668 000	-607 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-621 381</b>	<b>-800 664</b>	<b>-668 000</b>	<b>-607 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 687 485</b>	<b>3 939 927</b>	<b>354 700</b>	<b>-1 853 300</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 687 485	3 939 927		



11

Wøyen Torg Borettslag

<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	159 798 760	159 798 760
Andre varige driftsmidler	14	2	289 042
Øremerkede bankinnskudd	21	335 873	237 522
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>160 134 635</b>	<b>160 325 324</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		328 277	278 673
Andre kortsiktige fordringer	15	8 352	3 427
Driftskonto OBOS-banken		693 366	519 330
Sparekonto OBOS-banken		778 539	776 855
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 808 534</b>	<b>1 578 285</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>161 943 169</b>	<b>161 903 609</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 72 * 100		7 200	7 200
Annen egenkapital	16	77 743 749	75 056 264
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>77 750 949</b>	<b>75 063 464</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	32 937 483	35 578 733
Borettsinnskudd	18	51 073 760	51 073 760
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>84 011 243</b>	<b>86 652 493</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		53 982	65 051
Påløpte renter		58 819	54 532
Påløpte avdrag		57 927	61 870
Annen kortsiktig gjeld	19	10 249	6 199
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>180 977</b>	<b>187 652</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>161 943 169</b>	<b>161 903 609</b>
Pantstillelse	20	159 798 760	159 798 760
Garantiansvar		0	0
Bærum, 22.04.2022			
Styret i Wøyen Torg Borettslag			
June Egseth/s/	Camilla Hagen/s/	Geir Erik Kjellås/s/	
Sissel Milvang/s/			

**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.

**INNTEKTER**

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.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKSKONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Felleskostnader	2 429 736
Kabel-tv	473 712
Garasje	70 716
Parkering	600
Kapitalkostnader på IN-lån	1 358 830
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	4 925
Overført til kapitalkostnader	-1 363 755
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 974 764</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Stipe Payments, charge (elbil)	22 357
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>22 357</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 985
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-11 985</b>

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. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 85 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 408.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 346
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-6 346</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-18 378
Drift/vedlikehold elektro	-76 002
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-59 671
Drift/vedlikehold heisanlegg	-127 402
Drift/vedlikehold brannsikring	-65 408
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-126 718
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 168
Egenandel forsikring	-6 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-480 746</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-326 085
Renovasjonsavgift	-171 090
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-497 175</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 988
Verktøy og redskaper	-2 408
Driftsmateriell	-2 619
Lyspærer og sikringer	-6 643
Vaktmestertjenester	-158 645
Vakthold	-4 091
Renhold ved firmaer	-171 340
Andre fremmede tjenester	-12 935
Trykksaker	-2 065
Andre kontorkostnader	-170
Porto	-2 896
Bank- og kortgebyr	-2 491
Velferdskostnader	-100
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-371 391</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 847
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>2 847</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-624 228
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-624 228</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2006 159 798 760

**SUM BYGNINGER 159 798 760**

Tomten er festet fra Kåre Jørgen Sundsli til Wøyenenga Utvikling AS i 99 år. GNR.78/bnr.381

Wøyenenga Utvikling AS krever inn festeavgift fra Wøyen Torg Borettslag.

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser

Tilgang 2007 16 990

Avskrevet tidligere -16 989

1

Avfallsanlegg

Tilgang 2017 1 445 205

Avskrevet tidligere -1 156 164

Avskrevet i år -289 040

1

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER 2**

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -289 040**

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån 8 352

**SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 8 352**

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital 13 113 520

Egenkapital fra IN tidligere 70 119 251

Egenkapital fra IN 2021 1 901 723

Reduksjon EK fra IN -7 390 745

**SUM ANNEN EGENKAPITAL 77 743 749**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 17****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Rentesatsen pr. 31.12 var 2,00 %. Løpetiden er 48 år.

Opprinnelig, 2008	-108 725 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 027 016
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	739 527
Nedbetalt tidligere, IN	70 119 251
Nedbetalt i år, IN	1 901 723

**SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN** **-32 937 483**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2006	-51 073 760
------------------	-------------

**SUM BORETTSINNSKUDD** **-51 073 760****NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader (kostnader 2021, betales i 2022)	-10 249
--	---------

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** **-10 249****NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	51 073 760
Pantelån	32 937 483
Påløpte avdrag	57 927
Beregnete IN-forpliktelser	64 630 229
<b>TOTALT</b>	<b>148 699 399</b>

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

Bygninger	159 798 760
<b>TOTALT</b>	<b>159 798 760</b>

**NOTE: 21****ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.



## INNKOMNE FORSLAG

Det har ikke kommet inn forslag i fra andelseiere.

Styret har forslag om endring i vedtekter og i husordensreglene:

### Sak 1 – Endring i vedtektene, punkt 5. Vedlikehold

Begrunnelse: For å begrense omfanget av skader ved vannlekkasjer er det nødvendig at det installeres lekkasjestoppere. Flere andelseiere gjorde dette i 2021/2022, ved bytting av varmtvannsbereder. Dersom det oppstår vannskader, tar det lang tid å utbedre skadeomfanget. Dette er også en stor påkjenning for de som blir involvert. Skadeomfanget er ofte stort når det først blir oppdaget.

Forslag:

#### 5. Vedlikehold

##### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

**(3) I tørre rom der det er varmtvannsbereder, vaskemaskin, oppvaskmaskin og kjøleskap med vanntilkobling skal andelseier installere FG-godkjent lekkasjestopper. Dersom det oppstår lekkasje der det ikke er installert lekkasjestopper er andelseier ansvarlig for å dekke skade/egenandel ved vannskade.**

Sak 2

### Endringer i HUSORDENSREGLER for WØYEN TORG BORETTSLAG, § 8:

Begrunnelse: Behov for å tydeliggjøre at det ikke skal settes/oppbevares ulike gjenstander i fellesareal. Vi ønsker å ha det ryddig og fint her vi bor.

#### § 8 Fellesarealer

Sykler, ski og annet sportsutstyr må settes på anviste plasser/sykkelstativer. **Andre gjenstander** skal ikke settes i trappeoppgangene **eller på fellesarealer.**



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

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

June Egseth      Vøyenengtunet 18

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

Camilla Hagen      Vøyenengtunet 16  
Sissel Milvang      Vøyenengtunet 16

Geir Erik Kjellås      Vøyenengtunet 20

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

1. Ion Ursachi      Vøyenengtunet 20

2. Victoria Toth      Vøyenengtunet 20

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

Ion Ursachi      Vøyenengtunet 20  
Odd Hjelmerud      Vøyenengtunet 12

I valgkomiteen for Wøyen Torg Borettslag

Ion Ursachi  
Odd Hjelmerud



## Annens informasjon om borettslaget

### Styrets arbeider

Styret har i 2021/2022 avholdt 8 styremøter, de fleste digitalt pga. koronasituasjonen. Vi har også hatt løpende kontakt pr. e-post og telefon og løst saker fortløpende.

Det ble gjennomført vårdagnad og høstdagnad i 2021, med koronahensyn. I 2021 fikk vi mulighet til å gjennomføre en felles julegrantenning på tunet, dette var koselig. Flere møtte opp og det ble servert gløgg, pepperkaker og sjokolade. Våren 2022 ble vårdagnaden gjennomført på vanlig måte. Det var et godt oppmøte og alle gjorde en flott innsats. Det er hyggelig å gjøre det fint her vi bor.

Det har vært taklekkasje i nr. 16 i 2022, dette er nå utbedret. Det har vært færre vannlekkasjer pga. lekkasje i varmtvannsberedere i år, dette kan forklares med at mange nå har byttet ut sine gamle beredere og installert lekkasjestopper. Det har dessverre vært en del vannlekkasjer i fra oss og ned i næringsdelen, blant annet pga. manglende membran under vårt uteområde/tunet og rundt sluk. Vi samarbeider med styret til sameiet for å finne gode løsninger på dette. Dette arbeidet vil fortsette i fra våren 2022.

I 2021 har Power Clean gjennomført rens av ventilasjonsanlegget i nesten samtlige leiligheter.

Etter forslag i fra en andelseier, ble låsene inn til bodene byttet ut med smekklås. Dette vil sikre oss at døren alltid er låst, samt begrense muligheten for tyveri i bodene. Dessverre var det uvedkommende som kom inn via garasjeanlegget i juli 2021, det var innbrudd i noen boder, samt at det ble stjålet sykler i fra våre fellesområder. Dette ble anmeldt til Politiet, men dessverre ble saken henlagt.

Styret har også innhentet tilbud i fra flere malerfirmaer, da det nå er behov for vedlikehold og maling av bygget. Dette arbeidet vil starte opp våren 2022. Før malerarbeid setter i gang, vil en snekker utbedre råteskader i treverk, etc.

Det har blitt gjennomført befaring av takstmann i fra Rambøll/Statens vegvesen, etter innmeldte sprekkdannelser i leiligheter, dette for å vurdere om dette kunne skyldes sprengningsarbeid med nye E16. Vi venter fortsatt på rapporter, dette har blitt etterspurt flere ganger.

Norsk brannvern har også gjennomført den årlige runden der de sjekker tilstanden på brannsikkerhet i boligene og i fellesarealene, etterfulgt av en rapport. Under sjekkerunden blir batterier i brannvarslere byttet ut med nye. De som ikke ønsket besøk, pga. kolonisituasjonen fikk batterier levert på dørmatten. Vi opplever at brannsikkerheten blir godt ivaretatt av Norsk brannvern.

Styret har også løpende jobbet med saker som har blitt meldt inn i fra andelseiere. Noen av sakene: Reparasjon av døråpnere, utfordringer med fartshumper, skifte av defekte ventilatorer, anmeldelse i forbindelse med tyveri, snømåking og strøing ved behov, søknad om refusjon pga. manglende tilbud i fra Telenor, etc.

Vi har lagt ut nyhetssaker på vår internettside: [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Vi oppfordrer alle som ikke har registrert seg om å gjøre det, da dette er en god kommunikasjonsplattform. På denne



siden ligger det informasjon om ulike temaer. Vi håper at flest mulig titter der før de stiller spørsmål til styret, da vi legger ut svar på de spørsmålene som melder seg.

## Styret

Styret har ikke fast kontor, heller ikke fast kontortid. Informasjon om borettslaget finnes på [vibbo.no](http://vibbo.no).

## Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://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.

## Vaktmester

Wøyen Torg Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Asker og Bærum Vaktmesterkompani (ABVK).

Dersom andelseier kontakter ABVK direkte og ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

## Renhold

Borettslaget har avtale med Asker og Bærum Vaktmesterkompani (ABVK) om renhold av fellesarealene.

## Parkering

Borettslaget har egne plasser, 71 plasser inne og 1 uteplass. Vi disponerer 12 gjesteplasser.

## Nøkler/skilt

Nøkler og skilt til ringeklokke og postkasse bestilles via styret. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

## Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING med polisenummer 782090. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier 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 andelseiers ansvar å vedlikeholde/skifte ut utstyr, jf. vedtektene punkt. 5. Vedlikehold.

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

Internkontroll innebærer at borettslaget 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 borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

## **Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30. mai og 30. november** på borettslagets felleslån. **Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale.** Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

## **Garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

## **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

## **Energimerking**

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

## **Kabel-TV**

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside [www.telenor.no](http://www.telenor.no).



**Større vedlikehold og rehabilitering**

2021 -2021	Rens av ventilasjon	
2020 – 2021	Kontroll av VVS	
2017 - 2017	Ny avfallsløsning	Nedgravde avfallsbrønner
2015 - 2015	Heiser, automatisering av nødvarsling	
2014 - 2014	Utskifting, vedl.hold Vøyenengtunet 20	Gjelder vinduer og balkongdører
2013 - 2013	Maling fasader	
2011 - 2011	Maling fasader	



5640 Wøyen Torg Borettslag

## 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)



**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.