



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 978 637 701  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VILLAVEIEN 5-15 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Carina Helgesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 30.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 134 220	3 117 769
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 134 220</b>	<b>3 117 769</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		312 839	295 256
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		2 214	2 214
Annen driftskostnad		1 408 001	1 486 387
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 723 054</b>	<b>1 783 858</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 411 166</b>	<b>1 333 911</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		17 637	11 207
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 637</b>	<b>11 207</b>
Annen finanskostnad		285 235	199 901
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>285 235</b>	<b>199 901</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-267 598</b>	<b>-188 694</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 143 568</b>	<b>1 145 218</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 143 568</b>	<b>1 145 218</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 143 568</b>	<b>1 145 218</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 143 568</b>	<b>1 145 218</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 143 568	1 145 218
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 143 568</b>	<b>1 145 218</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		35 210 000	35 210 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		12 915	15 129
Sum varige driftsmidler		35 222 915	35 225 129
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		35 222 915	35 225 129
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		130 123	113 022
Sum fordringer		130 123	113 022
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 328 316	2 188 977
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 328 316	2 188 977
Sum omløpsmidler		2 458 438	2 301 999
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>37 681 353</b>	<b>37 527 128</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		5 000	5 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		15 859 292	14 715 724
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>15 859 292</b>	<b>14 715 724</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>15 864 292</b>	<b>14 720 724</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		9 355 939	10 312 345
Øvrig langsiktig gjeld		12 365 000	12 365 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>21 720 939</b>	<b>22 677 345</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>21 720 939</b>	<b>22 677 345</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		30 520	52 332
Skyldige offentlige avgifter		1 934	1 746
Annen kortsiktig gjeld		63 669	74 981
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>96 123</b>	<b>129 059</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>21 817 062</b>	<b>22 806 404</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>37 681 353</b>	<b>37 527 128</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 532051

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 978 637 701  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VILLAVEIEN 5-15 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: Carina Helgesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 01.07.2023



Organisasjonsnr: 978 637 701  
VILLAVEIEN 5-15 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 134 220	3 117 769
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 134 220</b>	<b>3 117 769</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		312 839	295 256
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		2 214	2 214
Annen driftskostnad		1 408 001	1 486 387
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 723 054</b>	<b>1 783 858</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 411 166</b>	<b>1 333 911</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		17 637	11 207
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 637</b>	<b>11 207</b>
Annen finanskostnad		285 235	199 901
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>285 235</b>	<b>199 901</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-267 598</b>	<b>-188 694</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 143 568</b>	<b>1 145 218</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 143 568</b>	<b>1 145 218</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 143 568</b>	<b>1 145 218</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 143 568</b>	<b>1 145 218</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 143 568	1 145 218
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 143 568</b>	<b>1 145 218</b>



Organisasjonsnr: 978 637 701  
VILLAVEIEN 5-15 BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<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		35 210 000	35 210 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		12 915	15 129
Sum varige driftsmidler		35 222 915	35 225 129
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		35 222 915	35 225 129
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		130 123	113 022
Sum fordringer		130 123	113 022
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 328 316	2 188 977
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 328 316	2 188 977
Sum omløpsmidler		2 458 438	2 301 999
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>37 681 353</b>	<b>37 527 128</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		5 000	5 000
Sum innskutt egenkapital		5 000	5 000



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	15 859 292	14 715 724
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>15 859 292</b>	<b>14 715 724</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>15 864 292</b>	<b>14 720 724</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 355 939	10 312 345
Øvrig langsiktig gjeld	12 365 000	12 365 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>21 720 939</b>	<b>22 677 345</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>21 720 939</b>	<b>22 677 345</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	30 520	52 332
Skyldige offentlige avgifter	1 934	1 746
Annen kortsiktig gjeld	63 669	74 981
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>96 123</b>	<b>129 059</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>21 817 062</b>	<b>22 806 404</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>37 681 353</b>	<b>37 527 128</b>



Organisasjonsnr: 978 637 701  
VILLAVEIEN 5-15 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2023

Villaveien 5-15 B/L

31. mai 2023

Selskapsnummer: 5290





## Velkommen til årsmøte i Villaveien 5-15 B/L

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

31. mai 2023 kl. 18:00, Heggedalsveien 99 1385, Solberg Skole .

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Villaveien 5-15 B/L**



Sak 1

## Valg av møteleder

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Velges i møtet

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Både protokollfører og protokollvitne velges i møtet.



Sak 4

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

**Vedlegg**

1. 5290 Villaveien 5-15 Årsrapport til styrerommet.no Med berretning.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 181 600.

Lønn til vaktmester : 40 000

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 181 600 og lønn til vaktmester : 40 000



Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bjørn Monsen

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Torbjørn Karl Anders Jacobsen



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Bjørn Monsen	Postboks 46 Slemdal
Styremedlem	Else Refika Uyar	Villaveien 9
Styremedlem	Solveig Wyssenbach	Villaveien 13
Varamedlem	Ijjou Baitout Elgarh	Villavn 9
Varamedlem	Torbjørn Karl Anders Jacobsen	Villaveien 7

### Kontaktinformasjon

#### 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.

### Generelle opplysninger om Villaveien 5-15 B/L

Borettslaget består av 50 andelsleiligheter.

Villaveien 5-15 B/L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 978637701, og ligger i ASKER kommune

Gårds- og bruksnummer:

89 19

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.

Villaveien 5-15 B/L har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PWC.



## Styrets arbeid

### Borettslaget Villaveien 5-15

Oslo 31.05.2023

#### Hva har skjedd siden siste Generalforsamling i 2022:

- **Brannvern.** Borettslaget har kontrakt med selskapet Norsk Brannvern AS for gjennomgang av branntavle og detektorer.  
Alle beboere oppfordres til å skifte batterier i røkvarslerne, sjekke slukkeutstyret samt holde rømningsveier frie for møbler, søppel og annet som gjør rømning vanskelig. Etter loven skal borettslaget ha gjennomgang av alle leilighetene for å se om slukkeutstyret er i orden. Styret planlegger det arbeidet også i løpet av 2023.
- **Takene.** Det har vært utført befarings av takene i begge blokkene med profesjonelle personer og droner. Resultatet er at takene er tette og i god stand. Uansett skal det leies inn en blikkenslager som skal skifte ut rustent metall samt utbedre mangler og feil slik at takene kan leve noen år til.
- **Trappoppgangene.** Hver vår vaskes all oppgangene ned, det ble også gjort våren 2023.
- **Brøyting.** Den inngått brøyteavtale med Lars Sebjørnsrud (samme personen som har vært brukt i mange år) går ut 2022/ 23. Vinteren har fungert etter intensjonen. Det skal inngås en ny brøyteavtale for de neste to årene.
- **Rensing av ventilasjonsvifter.** Det arbeidet er utført. Det forhindrer lukt og evt. fare for brann. Dette gjelder også de kommunale leilighetene. Kommunen er vanskelig å få tak i og mangler forståelse for dette arbeidet.
- **Søppelstativene.** Kommunen har byttet ut søppel containere til mindre type. Borettslaget har derfor bestilt flere containere. Søppelrommene passer ikke etter endringer til de mindre containerne så styret ser etter bedre løsninger f.eks et stort søppelrom med tak. Beboerne oppfordres til å slå sammen kartonger for å minske volumet. Det blir fort fullt med hele kartonger! All søppel skal opp i containerne, påse at søppel ikke faller utenfor.
- **El-Bil ladning.** Selskapet Aida skal montere infrastruktur til de 50 laderne som borettslaget trenger. Kostnaden for infrastruktur til El-bil lading er ca. kr. 10.000.- pr leilighet pluss mva. For borettslagets 50 leiligheter blir det ca. kr 625.000.- som Årsmøtet 2022 besluttet skal betales av borettslaget. Montering av ladeboks må beboerne selv betale til en pris på ca. kr. 20.000.- pluss mva. Strømforbruket blir fakturert og betales av hver enkelt.
- **Parkeringsplassen.** Hver vår blir parkeringsplassen spylt. Det har også skjedd i 2023 videre vil det bli vurdert om det er behov for maling av hver enkelt parkeringsplass samt oppgradere parkerings nummeret.
- **Carport.** Borettslaget ønsker tak over alle parkeringsplassene (50 stk) Det arbeides med tilbud og en søknadsprosess for å få det gjennom i kommunen. Prosjektet blir dyrt og det vurderes en finansieringsordning.
- **Villaveien kan bli privatvei:** Styreledere arbeider i en arbeidsgruppe for å sikre at Villaveien forblir en offentlig vei. Oslo Kommune forlanger at veien skal bli privat da de ikke vil vedlikeholde den. Asker kommune har midlertidig tatt over ansvaret for veien frem til sommeren 2023. Styret håper å få til en avtale med Asker kommune da en privatvei kommer til å bli dyr å vedlikeholde samt brøyte og strø. Den største utfordringen i problemstillingen er at veien må oppgraderes med ca. kr. 10-15 millioner



- **Støy.** Det har oppstått en del støy fra Solør Bioenergi anlegget. Styreleder jobber med saken og det skal sannsynligvis settes opp støymålere hos Borettslaget.
- **Eldre hus.** Bygningsmassen begynner å bli gammel og alle må være klar over at det fort kan komme uforutsette kostnader.
- **Er det andre viktige oppgaver** styret bør tas tak i? Ta kontakt med styreleder.
- **Styret trenger flere styremedlemmer.** Er det beboere som har lyst til å bidra, ta kontakt med styrets medlemmer eller styreleder.

Vennlig hilsen

For styret i Borettslaget Villaveien 5-15

Bjørn Monsen

Styreleder



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Driftsinntektene er **kr 3 134 220**

Driftskostnadene er **kr 173 054** lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mindre bruk i drift og vedlikehold.

### Resultat

Årets resultat **kr 1 143 568** vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler **kr 2 362 315** (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 813 500 til større vedlikehold.

### Kommunale avgifter i ASKER kommune

#### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

#### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Villaveien 5-15 B/L.

#### Lån

Villaveien 5-15 B/L har lån i EIKA Banken.

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 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Villaveien 5-15 Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Villaveien 5-15 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap  
5200 Villaveien 5-15 Årsrapport til styret om metode med beretning.pdf



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 for årsregnskapet 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 16. Mai 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



## VILLAVEIEN 5-15 BORETTSLAG ORG.NR. 978 637 701, KUNDENR. 5290

### 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>2 172 940</b>	<b>2 009 815</b>	<b>2 172 940</b>	<b>2 362 316</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 143 568	1 145 218	544 000	301 000
Tilbakeføring av avskrivning	12 2 214	2 214	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14 -956 406	-984 307	-1 006 000	-961 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>189 376</b>	<b>163 125</b>	<b>-462 000</b>	<b>-660 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 362 315</b>	<b>2 172 940</b>	<b>1 710 940</b>	<b>1 702 316</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 458 438	2 301 999
Kortsiktig gjeld	-96 123	-129 059
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 362 315</b>	<b>2 172 940</b>



## VILLAVEIEN 5-15 BORETTSLAG ORG.NR. 978 637 701, KUNDENR. 5290

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 134 220	3 117 720	3 123 000	3 142 000
Andre inntekter		0	49	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 134 220</b>	<b>3 117 769</b>	<b>3 123 000</b>	<b>3 142 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-92 139	-82 256	-95 000	-82 500
Styrehonorar	4	-220 700	-171 000	-215 000	-231 000
Avskrivninger	12	-2 214	-2 214	0	0
Revisjonshonorar	5	-7 875	-5 500	-8 000	-8 000
Andre honorarer		0	-42 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-102 313	-99 428	-100 000	-106 000
Konsulenthonorar	6	-67 202	-66 135	-100 000	-70 000
Drift og vedlikehold	7	-173 361	-298 400	-865 000	-813 500
Forsikringer		-98 333	-92 429	-100 000	-110 000
Kommunale avgifter	8	-459 656	-440 550	-440 000	-542 000
Energi/fyring		-52 081	-52 294	-35 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-284 399	-266 397	-270 000	-300 000
Andre driftskostnader	9	-162 781	-165 255	-178 000	-225 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 723 054</b>	<b>-1 783 858</b>	<b>-2 406 000</b>	<b>-2 528 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 411 166</b>	<b>1 333 911</b>	<b>717 000</b>	<b>614 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	17 637	11 207	0	0
Finanskostnader	11	-285 235	-199 901	-173 000	-313 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-267 598</b>	<b>-188 694</b>	<b>-173 000</b>	<b>-313 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 143 568</b>	<b>1 145 218</b>	<b>544 000</b>	<b>301 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 143 568	1 145 218		



## VILLAVEIEN 5-15 BORETTSLAG ORG.NR. 978 637 701, KUNDENR. 5290

### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger		32 710 000	32 710 000
Tomt		2 500 000	2 500 000
Andre varige driftsmidler	12	12 915	15 129
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>35 222 915</b>	<b>35 225 129</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		21 422	10 751
Forskuddsbetalte kostnader		108 701	102 271
Driftskonto OBOS-banken		746 932	620 724
Sparekonto OBOS-banken		1 581 383	1 568 253
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 458 438</b>	<b>2 301 999</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>37 681 353</b>	<b>37 527 128</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 50 * 100		5 000	5 000
Opptjent egenkapital		15 859 292	14 715 724
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>15 864 292</b>	<b>14 720 724</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	9 355 939	10 312 345
Borettsinnskudd	15	12 365 000	12 365 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>21 720 939</b>	<b>22 677 345</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		57 939	51 700
Leverandørgjeld		30 520	52 332
Skyldige offentlige avgifter	16	1 934	1 746
Annen kortsiktig gjeld	17	5 730	23 281
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>96 123</b>	<b>129 059</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>37 681 353</b>	<b>37 527 128</b>



11

Villaveien 5-15 B/L

Pantstillelse	18	35 207 000	35 207 000
Garantiansvar		0	0

Asker, 23.04.2023  
Styret i Villaveien 5-15 Borettslag

Bjørn Monsen /S/  
/S/

Else Refika Uyar /S/

Solveig Wyssenbach

**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.

**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.

**SKATTETREKKS KONTO**

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

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

Felleskostnader	3 041 520
Bredbånd	94 554
Kjellerbod	4 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 140 274</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Kjellerbod	-4 200
Bredbånd	-1 854
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 134 220</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-47 750
Påløpte feriepenger	-5 730
Arbeidsgiveravgift	-38 659
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-92 139</b>



Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 220 700.

I tillegg har styret fått dekket bespising for kr 4 971, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 875.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-4 665
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 100
Din Mentor AS	-58 438
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-67 202</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-57 600
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-106 404
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 038
Kostnader dugnader	-1 320
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-173 361</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-315 196
Renovasjonsavgift	-144 460
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-459 656</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-17 517
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 621
Driftsmateriell	-3 029
Lyspærer og sikringer	-7 619
Renhold ved firmaer	-13 325
Snørydding	-51 875



Gressklipping	-41 480
Andre fremmede tjenester	-789
Trykksaker	-2 042
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 971
Andre kontorkostnader	-5 404
Porto	-1 300
Bank- og kortgebyr	-3 021
Velferdskostnader	-5 790
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-162 781</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 261
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 130
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 246
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>17 637</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-285 235
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-285 235</b>

**NOTE: 12****VARIGE DRIFTSMIDLER****Snøfreser**

Tilgang 2018	22 140
Avskrevet tidligere	-7 011
Avskrevet i år	-2 214
	12 915

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** **12 915**

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-2 214**

**NOTE: 13****AKSJER OG ANDELER****BYGNINGER**

Tilgang 1997	32 710 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>32 710 000</b>

Tomten ble kjøpt i 1997.

Gnr.89/bnr.19

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

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Eika Boligkreditt AS 1**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,25 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2009	-20 365 540
Nedbetalt tidligere	10 053 195
Nedbetalt i år	956 406
	<b>-9 355 939</b>
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-9 355 939</b>

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1997	-12 365 000
------------------	-------------

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-12 365 000</b>
----------------------------	--------------------

**NOTE: 16****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 934
----------------------------	--------

<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-1 934</b>
-----------------------------------------	---------------

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-5 730
-------------	--------

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-5 730</b>
-----------------------------------	---------------

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 365 000
Pantelån	9 355 939
<b>TOTALT</b>	<b>21 720 939</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	32 710 000
Tomt	2 500 000
<b>TOTALT</b>	<b>35 210 000</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7353003. 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.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2012 - 2012	maling av trappeoppganger og bygninger
2009 - 2009	Utebelysning inngangspartiene
2008 - 2008	Drenering av utearealet
2007 - 2007	Renset ventilasjonsanlegg
2007 - 2007	Utebelysning rundt blokkene



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 31.05.23

**Selskapsnummer:** 5290 **Selskapsnavn:** Villaveien 5-15 B/L

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[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.