



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 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: Vidar Turi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2023

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, 27.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		483 160	460 704
Sum inntekter		483 160	460 704
Kostnader			
Annen driftskostnad		366 809	289 521
Sum kostnader		366 809	289 521
Driftsresultat		116 351	171 183
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 236	327
Sum finansinntekter		1 236	327
Annen finanskostnad		128 688	94 989
Sum finanskostnader		128 688	94 989
Netto finans		-127 452	-94 662
Ordinært resultat før skattekostnad		-11 101	76 521
Ordinært resultat etter skattekostnad		-11 101	76 521
Årsresultat		-11 101	76 521
Totalresultat		-11 101	76 521
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-11 101	76 521
Sum overføringer og disponeringer		-11 101	76 521



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 818 137	1 818 137
Sum varige driftsmidler		1 818 137	1 818 137
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 818 137	1 818 137
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		196 440	283 411
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		196 440	283 411
Sum omløpsmidler		196 440	283 411
SUM EIENDELER		2 014 577	2 101 548

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 245 321	2 234 220
Sum opptjent egenkapital		-2 245 321	-2 234 220
Sum egenkapital		-2 145 321	-2 134 220
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 367 043	3 441 155
Øvrig langsiktig gjeld		779 432	779 432
Sum annen langsiktig gjeld		4 146 475	4 220 587
Sum langsiktig gjeld		4 146 475	4 220 587
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		941	537
Leverandørgjeld		12 482	14 644
Sum kortsiktig gjeld		13 423	15 181
Sum gjeld		4 159 898	4 235 768
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 014 577	2 101 548



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 519733

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Vidar Turi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2023

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja

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, 26.06.2023



Organisasjonsnr: 932 040 212
AS VOLLEBEKK BOLIGLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		483 160	460 704
Sum inntekter		483 160	460 704
Kostnader			
Annen driftskostnad		366 809	289 521
Sum kostnader		366 809	289 521
Driftsresultat		116 351	171 183
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 236	327
Sum finansinntekter		1 236	327
Annen finanskostnad		128 688	94 989
Sum finanskostnader		128 688	94 989
Netto finans		-127 452	-94 662
Ordinært resultat før skattekostnad		-11 101	76 521
Ordinært resultat etter skattekostnad		-11 101	76 521
Årsresultat		-11 101	76 521
Totalresultat		-11 101	76 521
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-11 101	76 521
Sum overføringer og disponeringer		-11 101	76 521



Organisasjonsnr: 932 040 212
AS VOLLEBEKK BOLIGLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 818 137	1 818 137
Sum varige driftsmidler		1 818 137	1 818 137

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

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

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Sum fordringer		0	0

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		196 440	283 411
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		196 440	283 411

Sum omløpsmidler		196 440	283 411
-------------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		2 014 577	2 101 548
----------------------	--	-----------	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000

Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 245 321	2 234 220



Sum opptjent egenkapital	-2 245 321	-2 234 220
Sum egenkapital	-2 145 321	-2 134 220
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 367 043	3 441 155
Øvrig langsiktig gjeld	779 432	779 432
Sum annen langsiktig gjeld	4 146 475	4 220 587
Sum langsiktig gjeld	4 146 475	4 220 587
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	941	537
Leverandørgjeld	12 482	14 644
Sum kortsiktig gjeld	13 423	15 181
Sum gjeld	4 159 898	4 235 768
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 014 577	2 101 548



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 årsverk i regnskapsåret

0.00

Sum

Beløp



Årsmøte 2023

4389 Vollebekk Boliglag AS





Til aksjonærene i Vollebekk Boliglag AS

Velkommen til generalforsamling, søndag 26 03 2023 kl. 20.00-22.00 i Teams.

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2022. 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.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Vollebekk Boliglag AS
avholdes søndag 26 03 2023 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 OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Økning av felleskostnadene
- B) Trapp ned fra 2 etasje
- C) Brannvarsler/ brannslukningsapparat
- D) Bruk av fellesrom
- E) Vedlikehold av husene og hagearbeid i 2023 og langsiktig vedlikeholdsplan

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Ås, 18.03.2023
Styret i Vollebekk Boliglag AS

Henrik Seljeset Berg-Olsen Christina Blumentrath Ingunn Marie Verne Ruud

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Henrik Seljeset Berg-Olsen	Skogveien 13
Nestleder	Christina Blumentrath	Skogveien 13
Styremedlem	Ingunn Marie Verne Ruud	Skogveien 11
Varamedlem	Jostein Gjelseth	Skogveien 13

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.

Gårds- og bruksnummer:

42 173
42 286 (tomt)

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 Tor-Sigve Bjørndal.

Styrets arbeid

Styret har gjennomført 5 styremøter.

Vårdugnad ble arrangert 22/23. april. Det ble bl.a. brukt tid på å plante i bedene rundt husene, fjerne ugress fra innkjørselen, og bygge nytt ripsstativ. Det ble også kløvet en del ved fra de trærne som ble felt mot Samfunnsveien 4. Høstdugnad ble arrangert 14-15 oktober 2022, her ble dugnadsoppgaver i henhold til husordensreglene utført.

Vi hadde 17. mai-fest og lammefest 27.08. Begge fester var vellykket og er viktig for samholdet i boliglaget, vi håper tradisjonen fortsetter og gleder oss til neste gang.

Det ble skiftet ut en varmtvannsbereder i Nr.11.

Sliping av trapp i nr.13 ble ikke gjennomført som planlagt og budsjettert for 2022. Dette henger sammen med at det av private grunner ikke var mulig for styret å sette i gang 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 både for 2021, 2022 og 2023 til skatteetaten. Saksbehandlingen pågår.



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

Viktige datoer

Vårdugnad	21/22.04.23
17 mai	17.05.23
Lammefest	26.08.23
Høstdugnad	20/21.10.22

Det er viktig at alle bidra til dugnad!

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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.

Vesentlig avvik

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteøkning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 209 863.

Pga. økte finanskostnader (renter på lån) og økt eiendomsskatt har Boliglaget vesentlig mindre arbeidskapital enn ved års slutt i 2021 (ca. 90 000 mindre enn i fjor).

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Kommunale avgifter i ÅS kommune

Kommunale avgifter for 2023 satt til 170 000,-. Dette innebærer en vesentlig økning og skyldes i hovedsak at Ås kommune har vedtatt eiendomsskatt som er beregnet til 68 000,-



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 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 Vollebekk Boliglag AS.

Lån

Vollebekk Boliglag AS har lån i OBOS banken.

Annuitetslån, månedlig forfall med flytende rente (5.35 %). I fjor lå den på 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 2023.

Budsjettet er basert på 25 % økning (til 6 500,-) av felleskostnadene fra 01.05.2023.

Se sak A.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2 023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	483 160	460 704	483 000	582 400
SUM DRIFTSINTEKTER		483 160	460 704	483 000	582 400
DRIFTSKOSTNADER:					
Forretningsførerhonorar		-42 130	-40 825	-41 000	-44 000
Konsulenthonorar		0	0	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	3	-56 765	-29 433	-50 000	-33 000
Forsikringer		-47 632	-35 694	-48 000	-55 700
Kommunale avgifter	4	-154 135	-118 696	-150 000	-170 000
Energi/fyring		-59 543	-58 476	-70 000	-65 000
Andre driftskostnader	5	-6 604	-6 397	-9 000	-9 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-366 809	-289 521	-373 000	-381 700
DRIFTSRESULTAT		116 351	171 183	110 000	200 700
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	6	1 236	327	0	1 000
Finanskostnader	7	-128 688	-94 989	-105 000	-180 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-127 452	-94 662	-105 000	-179 000
ÅRSRESULTAT		-11 101	76 521	5 000	21 700

Overføringer:

Udekket tap

-11 101

Reduksjon udekket tap

76 521

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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	8	854 091	854 091
Tomt		964 046	964 046
SUM ANLEGGSMIDLER		1 818 137	1 818 137

OMLØPSMIDLER



Driftskonto OBOS-banken		70 597	158 612
Sparekonto OBOS-banken		125 844	124 799
SUM OMLØPSMIDLER		196 440	283 411

SUM EIENDELER		2 014 577	2 101 548
----------------------	--	------------------	------------------

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Aksjekapital	9	100 000	100 000
Udekket tap	10	-2 245 321	-2 234 220
SUM EGENKAPITAL		-2 145 321	-2 134 220

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	11	3 367 043	3 441 155
Borettsinnskudd	12	779 432	779 432
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 146 475	4 220 587

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		12 482	14 644
Påløpte renter		941	537
SUM KORTSIKTIG GJELD		13 423	15 181

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 014 577	2 101 548
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse	13	3 600 000	3 600 000
Garantiansvar		0	0

Ås, 17.03.2023

STYRET I VOLLEBEKK BOLIGLAG AS

Henrik Seljeset Berg-Olsen

Ingunn Marie Verne Ruud

Christina Blumentrath

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk 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.

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	483 160
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	483 160

NOTE: 3

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold VVS	-7 144
Drift/vedlikehold elektro	-18 247
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-29 774
Kostnader dugnader	-1 600
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-56 765

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

NOTE: 4

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-62 376
Vann- og avløpsavgift	-68 559
Feieavgift	-3 600
Renovasjonsavgift	-19 600
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-154 135

NOTE: 5

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Snørydding	-2 431
Andre fremmede tjenester	-127
Kontingenter	-1 890
Bank- og kortgebyr	-2 156
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-6 604

NOTE: 6

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	191
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 045
SUM FINANSINNTEKTER	1 236

NOTE: 7**FINANSKOSTNADER**

OBOS-banken renter/gebyr lån	-128 688
SUM FINANSKOSTNADER	-128 688

NOTE: 8**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi	854 091
SUM BYGNINGER	854 091

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 GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2019	-1 000 000
Økning 2020	-2 600 000
Nedbetalt tidligere	158 845



Nedbetalt i år	74 112
	-3 367 043
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 367 043

NOTE: 12**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-779 432
SUM BORETTSINNSKUDD	-779 432

NOTE: 13**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

	779 432
Pantelån	3 367 043
TOTALT	4 146 475

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

Bygninger	854 091
Tomt	964 046
TOTALT	1 818 137

Sak A: Økning av felleskostnadene (Forslagsstiller: styret)

På grunn av økte renter på lånet (fasaderehabiliteringen), økte kommunale avgifter, forsikringspremie og eiendomsskatt mener styret at vi må øke felleskostnadene med 25% (til 6500,-) for videre forsvarlig drift av boliglaget.

Forslag til vedtak:

Felleskostnader økes til 6 500 kr / boenhet/ måned.

Det velges to personer som undersøker muligheten for at hver enkelt boenhet kan nedbetale sin andel av fellesgjelden. Dette skal gjennomføres innen utgangen av april, eventuelt kalle inn til ekstraordinært GF.

Sak B: Trapp ned fra 2 etasje (Forslagsstiller: Julie)

Ønsker en diskusjon rundt mulighetene for en trapp fra 2. etasje ned i hagen. Kostnaden faller i så fall på de som setter opp trappen.

Styret mener at en trapp kan virke sjenerende, være til ulempe og forstyrre utsikten til hagen for de som bor i 1. etasje. Det vil også kunne være uattraktivt ved et eventuelt salg av leilighetene i 1. etasje.

Forslag til vedtak:

Det tillates ikke å sette opp trapp ned fra balkongen fra 2. etasje.

Sak C: Brannvarsler/ brannslukningsapparat (Forslagsstiller: Xianwen, styret)

Brannvesenet skriver på sine nettsider at brannslukningsapparater har en levetid på maks 10 år - produksjonsår står på apparatet. I nummer 13 er apparatene produsert i 2013 og må skiftes ut og styret antar at dette gjelder hele borettslaget. Det må regnes med 600 kr / ABC apparat som oppfyller forskrift til brannvesenet.

Det er til sammen 10 apparater som må byttes ut (hver leilighet og en i kjelleren på hvert hus). Boliglaget har seriekoblede røykvarslere i leilighetene. Når de ble kjøpt satt man også røykvarslere i kjelleren, men pga. lav temperatur og høy fuktighet ble disse raskt tomte for batteri. Brannvarslere har gått ut av produksjonen og en ny brannvarsler i kjelleren kan dermed ikke seriekoble før alle røykvarslere skal skiftes ut (2029 for nummer 11 og i 2024 for nummer 13). Det er mulig å sette opp optiske røykvarslere i kjelleren for å øke sikkerheten. Dette er også i tråd med anbefalingene i Teknisk forskrift som anbefaler minst en røykvarsler per leilighet og helst røykvarslere i alle etasjer (for eldre bygg). En røykvarsler koster mellom 300 og 500 kr.

Forslag til vedtak.

Det velges en person som kjøper inn/bestiller både brannvarsler som egner seg for kjelleren og 10 slukkeapparater (f.eks. hos felleskjøpet) til vårdugnad 2023. Dette legges inn i budsjett for 2023 under drift og vedlikehold og inni langsiktig vedlikeholdsplan.

Sak D: Bruk av fellesrom (Forslagsstiller: Christina)

Fellesrommet ble for noen år siden utstyrt med et større vindu (rømningsvei) slik at det er lov til å bruke rommet for midlertidig overnatting og opphold. De siste årene har rommet også vært brukt for lagring og opphold av arbeidere på byggeplassen (fasaderehabiliteringen) og det står et

bordtennisbord der nede. Rommet har ikke vært vasket på flere år og er ikke lenger attraktiv å bruke verken for overnatting, lek eller andre aktiviteter. Strømregningen på nummer 11 har alltid vært mye høyere til tross for skiftende beboere og det antas at gulvvarmen i fellesrommet er en av hovedårsakene for dette. I februar var f.eks. strømregningen for nummer 11 dobbelt så høyt (3000 kr) som for nummer 13 (1500 kr). Det bør diskuteres på GF hvordan beboere ønsker å bruke fellesrommet i framtiden og om oppvarmingen virkelig bør stå på gjennom hele året. I alle fall bør det settes av tid på dugnad til å rydde & vaske grundig i rommet.

Forslag til vedtak

Rydding og vask av rommet gjennomføres på vårdugnaden 2023. Skru av oppvarming (eventuelt skru manuelt på ved veldig kaldt vær).

Sak E: Vedlikehold av husene og hagearbeid i 2023 og langsiktig vedlikeholdsplan (Forslagstiller Styret og Corinna for hagedelen)

Tiltak som er foreslått i tillegg til de «vanlige» dugnadsoppgavene er følgende:

Vårdugnad/ sommer

- Trapp i nummer 13 må slipes og lakkeres
- Reparasjon og maling av sykkelstativ foran nummer 13 (punkt i langsiktig vedlikeholdsplan)
- Ev. nødvendig reparasjon/ nybygg av sklia (3500 kr)
- Kontroll av taket/fjerne mose på nummer 13
- Beskjære or - foran nummer 11- (arborist) & /sjekke trær mot gate/ P-plass (cirka 6000 kr)
- Lage en sti som også fører bort takvann forbi østsiden av nummer 13 i skifer (bruk av skiferplatene vi har eller prøv å kjøpe noe på finn.no)
- Vask og maling av kjellervinduene
- Sette i stand bedene rundt husene
- Løse opp «staude parkering» i nedre delen av hagen (fyller på med jord/ så gress/ ev. lage blomsterbed foran buskene mellom rips og liten bakke foran nummer 11
- Male stativ til ripsbuskene
- Sjekk bord/benker for behov for ny maling
- Plante busker /trær mot Samfunnsveien 8

Høstdugnad

- Ny grus for begge innkjørsler og Skogveien (hull) – 9 tonn pluss levering (cirka 6000kr)
- Beskjære lønn mot gate

Diskusjon på GF rundt følgende tema

- Er det mulig å sette opp regn/vanntønne?
- Er det mulig/ønskelig med en «blomstereng» foran nummer 11?

Informasjon om rehabilitering av bad /VA anlegg i nummer 11

Vi minner om at 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.

Forslag til vedtak:

Arbeidet med sklia og trapp i nummer 13 gjennomføres i 2023. På GF lages det en prioritert liste av de resterende tiltak. Tiltakene må kunne gjennomføres innenfor budsjett avsatt



til drift og vedlikehold (til sammen maks. kr 17 000.). De resterende 16 000 i budsjettet for drift og vedlikehold øremerkes uforutsett og brannslukkere.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Henrik Berg-Olsen Skogveien 13

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Julie Christine Svendsen Skogveien 11

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Henrik Berg-Olsen Skogveien 13

Christina Blumentrath Skogveien 13

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Jostein Gjelseth Skogveien 13

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Styret

I valgkomiteen for Vollebekk Boliglag AS



Annen informasjon om aksjeselskapet

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. 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 slokkeutstyr 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. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.



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)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.

