



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 954 765 806  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET VOGNSTØLEN 18 H  
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 BERGEN

### 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: Gro Myrmehl Teigland  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2023

### 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, 03.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		653 400	594 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>653 400</b>	<b>594 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		13 961	13 961
Annen driftskostnad		1 147 727	393 329
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 161 689</b>	<b>407 290</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-508 289</b>	<b>186 710</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 828	5 856
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 828</b>	<b>5 856</b>
Annen finanskostnad		183 175	140 016
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>183 175</b>	<b>140 016</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-177 347</b>	<b>-134 160</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-685 636</b>	<b>52 550</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-685 636</b>	<b>52 550</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-685 636</b>	<b>52 550</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-685 636</b>	<b>52 550</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-685 636	52 550
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-685 636</b>	<b>52 550</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		697 500	697 500
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		31 413	45 374
Sum varige driftsmidler		728 913	742 874
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		728 913	742 874
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		25 209	22 980
Sum fordringer		25 209	22 980
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		34 010	807 960
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		34 010	807 960
Sum omløpsmidler		59 220	830 941
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>788 133</b>	<b>1 573 815</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		157 900	157 900
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>157 900</b>	<b>157 900</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		3 985 252	3 299 616
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 985 252</b>	<b>-3 299 616</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-3 827 352</b>	<b>-3 141 716</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		4 563 558	4 686 574
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 563 558</b>	<b>4 686 574</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 563 558</b>	<b>4 686 574</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 062	796
Leverandørgjeld		39 925	13 915
Annen kortsiktig gjeld		10 940	14 247
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>51 927</b>	<b>28 957</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 615 485</b>	<b>4 715 531</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>788 133</b>	<b>1 573 815</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 555875

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 954 765 806  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET VOGNSTØLEN 18 H  
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 BERGEN

**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: Gro Myrmehl Teigland  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2023

**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, 06.07.2023



Organisasjonsnr: 954 765 806  
BORETTSLAGET VOGNSTØLEN 18 H

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		653 400	594 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>653 400</b>	<b>594 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		13 961	13 961
Annen driftskostnad		1 147 727	393 329
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 161 689</b>	<b>407 290</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-508 289</b>	<b>186 710</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 828	5 856
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 828</b>	<b>5 856</b>
Annen finanskostnad		183 175	140 016
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>183 175</b>	<b>140 016</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-177 347</b>	<b>-134 160</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-685 636</b>	<b>52 550</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-685 636</b>	<b>52 550</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-685 636</b>	<b>52 550</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-685 636</b>	<b>52 550</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-685 636	52 550
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-685 636</b>	<b>52 550</b>



Organisasjonsnr: 954 765 806  
BORETTSLAGET VOGNSTØLEN 18 H

## 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		697 500	697 500
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		31 413	45 374
Sum varige driftsmidler		728 913	742 874
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		728 913	742 874
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		25 209	22 980
Sum fordringer		25 209	22 980
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		34 010	807 960
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		34 010	807 960
Sum omløpsmidler		59 220	830 941
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>788 133</b>	<b>1 573 815</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		157 900	157 900
Sum innskutt egenkapital		157 900	157 900



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	3 985 252	3 299 616
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-3 985 252</b>	<b>-3 299 616</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-3 827 352</b>	<b>-3 141 716</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 563 558	4 686 574
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>4 563 558</b>	<b>4 686 574</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>4 563 558</b>	<b>4 686 574</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 062	796
Leverandørgjeld	39 925	13 915
Annen kortsiktig gjeld	10 940	14 247
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>51 927</b>	<b>28 957</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>4 615 485</b>	<b>4 715 531</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>788 133</b>	<b>1 573 815</b>



Organisasjonsnr: 954 765 806  
BORETTSLAGET VOGNSTØLEN 18 H

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2023

Borettslaget Vognstølen 18 H

Digitalt årsmøte avholdes 2. juni - 6. juni 2023

Selskapsnummer: 6669





## Velkommen til årsmøte i Borettslaget Vognstølen 18 H

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 2. juni kl. 16:00 og lukker 6. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6669>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Ekstern styreleder i Borettslaget
7. Orientering om AOG, Nævdal og Obos Prosjekt
8. Valg av revisor
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Borettslaget Vognstølen 18 H**



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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Forslag til vedtak**

Janicke Garen Svardal er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Anders Johan G Pedersen og Håkon Solheim er valgt.

Sak 3

## 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 4

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til udekket tap.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til udekket tap

### Vedlegg

- 1. Årsrapport med årsregnskap 2022.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 0.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 0.

Sak 6

## Ekstern styreleder i Borettslaget

### Forslag fremmet av:

Jostein Årskog

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Eg viser til møtet 8.5.2023 hos advokat Claus H. Isaksen, der styret i Borettslaget, takstmann Arnfinn Skålevik og underteikna deltok. I forbindelse med den svært vanskelege økonomiske situasjonen som borettslaget er kome i, gav takstmann Skålevik eksempel på kor krevjande det er blitt å drive borettslag på - slik vi har på Vognstølen 18H; Det er vanskeleg å velgje rette samarbeidspartnarar (entreprenørar). Han nemnde



vidare at borettslaga blir sett på som lettlurte kundar. Fleire og fleire slike borettslag vel å skaffe seg profesjonell styreleiar for å kunne klare å stå opp mot dei stadig tøffare utfordringane ein kjem ut for. Han anbefalte oss å vurdere ei slik løysing med ekstern/profesjonell styreleiar.

Sjølv er eg heilt enig i det, med bakgrunn i alle problema som borettslaget har måtte handtere sidan eg kjøpte leiligheta i 2017.

Eg foreslår difor at borettslaget vurderer å få ein ekstern styreleiar som har den nødvendige kompetansen og erfaring.

### **Styrets innstilling**

Ved engasjering av både advokat og skadetakstmann ser vi ikke behov for å engasjere ekstern styreleder. Foretningsfører OBOS mente også dette.

Gitt den økonomiske situasjonen i borettslaget ser vi også på dette som unødvendig bruk av penger.

### **Forslag til vedtak**

Borettslaget vedtek å engasjere ein profesjonell/ ekstern styreleiar.

Sak 7

## **Orientering om AOG, Nævdal og Obos Prosjekt**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styreleder orienterte om saken på informasjonsmøte.

### **Forslag til vedtak**

Tar informasjon til orientering

Sak 8

## **Valg av revisor**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Obos region Stor Bergen bruker Revisorgruppen Hordaland AS som revisor. Obos har gode og enkle rutiner i forhold til Revisorgruppen Hordaland AS.



## Forslag til vedtak

Revisorgruppen Hordaland AS velges som revisor.

Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

#### Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jostein Årskog  
Eg har jobba med problemløysingar for borettslaget sidan eg kjøpte leiligheta i 2017.- Dette gjeld t.d. reklamasjonssaker overfor entreprenørar som utførte rehabiliteringa for borettslaget 2016-17. Desse sakene er framleis ikkje løyste.  
Det er vanskeleg for meg å bidra når eg ikkje er medlem av styret.  
Det er viktig å ha oversikt over historikken, partane og saksgangen, - slik at ein ivaretek verdiane til den enkelte medeigar i borettslaget.  
  
Spørsmål ang. val av tillitsvalgte: Eg viser til at det berre er opna for val av "varamedlem (1 år)". Det er vel også faste styremedlemmar som er på val? Jf vedtektene.
- Kornelius Sudmann Mandelid  
Jeg har vært varamedlem siste året og har deltatt aktivt på styremøtene. Har fått god kjennskap til pågående saker og ønsker å fortsette det gode arbeid. Jeg har også erfaring med styrearbeid i Heradstyret.



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Jannicke Garen Svardal	Vognstølen 18 H
Styremedlem	Anders Johan G Pedersen	Vognstølen 18 H
Styremedlem	Håkon Solheim	Vognstølen 18 H
Varamedlem	Kornelius Sudmann Mandelid	Vognstølen 18 H

### Valgkomiteen

### 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 Borettslaget Vognstølen 18 H

Borettslaget består av 11 andelsleiligheter.

Borettslaget Vognstølen 18 H er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954765806, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

161 80

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.

Borettslaget Vognstølen 18 H har ingen ansatte.

### Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal Borettslagets revisor er KPMG AS.

**Styrets arbeid**

Styret har sørget for drift og forvaltning av borettslaget. Det er avholdt jevnlige styremøter og hvor løpende saker er behandlet

**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.

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

**Resultat**

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

**Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (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**

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.



## 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	Regnskap	Budsjett	Budsjett
		2022	2021	2022	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>801 983</b>	<b>878 532</b>	<b>801 983</b>	<b>7 293</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-685 636	52 550	181 400	47 800
Tilbakeføring av avskrivning	11	13 961	13 961	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	13	4 584 499	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-4 707 515	-143 060	-148 000	-124 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-794 690</b>	<b>-76 549</b>	<b>33 400</b>	<b>-76 200</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>7 293</b>	<b>801 984</b>	<b>835 383</b>	<b>-68 907</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	59 220	830 941
Kortsiktig gjeld	-51 927	-28 957
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>7 293</b>	<b>801 984</b>



## BORETTSLAGET VOGNSTØLEN 18 H ORG.NR. 954 765 806, KUNDENR. 6669

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	653 400	594 000	653 000	719 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>653 400</b>	<b>594 000</b>	<b>653 000</b>	<b>719 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Avskrivninger	11	-13 961	-13 961	0	0
Revisjonshonorar	3	-15 375	-15 250	-15 700	-16 000
Forretningsførerhonorar		-46 015	-44 590	-45 700	-48 500
Konsulenthonorar	4	-172 948	-16 180	-5 000	-50 000
Drift og vedlikehold	5	-588 004	-50 840	-20 000	-55 000
Forsikringer		-52 138	-48 034	-54 000	-58 000
Kommunale avgifter	6	-112 785	-107 026	-96 400	-119 000
Energi/fyring		-39 196	-19 662	-17 000	-15 000
TV-anlegg/bredbånd		-78 773	-70 929	-77 800	-81 700
Andre driftskostnader	7	-42 494	-20 817	-8 000	-20 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 161 689</b>	<b>-407 290</b>	<b>-339 600</b>	<b>-463 200</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-508 289</b>	<b>186 710</b>	<b>313 400</b>	<b>255 800</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	8	5 828	5 856	0	0
Finanskostnader	9	-183 175	-140 016	-132 000	-208 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-177 347</b>	<b>-134 160</b>	<b>-132 000</b>	<b>-208 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-685 636</b>	<b>52 550</b>	<b>181 400</b>	<b>47 800</b>
Udekket tap		-685 636	0		
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap			0	52 550	



**BORETTSLAGET VOGNSTØLEN 18 H**  
**ORG.NR. 954 765 806, KUNDENR. 6669**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	10	697 500	697 500
Andre varige driftsmidler	11	31 413	45 374
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>728 913</b>	<b>742 874</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		77	72
Forskuddsbetalte kostnader		25 132	22 468
Andre kortsiktige fordringer		0	440
Driftskonto OBOS-banken		34 010	60 308
Innestående i andre banker		0	747 652
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>59 220</b>	<b>830 941</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>788 133</b>	<b>1 573 815</b>



## EGENKAPITAL OG GJELD

### EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 11 * 14 354,55		157 900	157 900
Udekket tap	12	-3 985 252	-3 299 616
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-3 827 352</b>	<b>-3 141 716</b>

### GJELD

#### LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	13	4 563 558	4 686 574
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>4 563 558</b>	<b>4 686 574</b>

#### KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		10 940	9 900
Leverandørgjeld		39 925	13 915
Påløpte renter		1 062	796
Annen kortsiktig gjeld		0	4 347
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>51 927</b>	<b>28 957</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>788 133</b>	<b>1 573 815</b>
---------------------------------	--	----------------	------------------

Pantstillelse	14	10 746 700	6 146 700
Garantiansvar		0	0

Bergen, \_\_. \_\_. 2023  
Styret i Borettslaget Vognstølen 18 H

Jannicke Garen Svardal/S/  
Styrets leder

Anders Johan G Pedersen /S/

Håkon Solheim/S/

**NOTE: 1****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.

**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	653 400
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>653 400</b>

**NOTE: 3****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 375.

**NOTE: 4****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-99 219
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 060
Andre konsulentthonorarer, Takstmann Arnfinn Skålevik	-65 669
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-172 948</b>

**NOTE: 5****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-562 456
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-22 500
Kostnader dugnader	-3 048
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-588 004</b>

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

**NOTE: 6****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-33 916
Vann- og avløpsavgift	-38 560
Feieavgift	-4 328
Renovasjonsavgift	-35 982
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-112 785</b>

**NOTE: 7****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 599
Verktøy og redskaper	-1 399
Snørydding	-33 617
Andre fremmede tjenester	-174
Andre kontorkostnader	-540
Bank- og kortgebyr	-2 948
Velferdskostnader	-218
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-42 494</b>

**NOTE: 8****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	152
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	183
Andre renteinntekter	5 493
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>5 828</b>

**NOTE: 9****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-27 283
Renter og gebyr på lån i SPAVE3	-155 892
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-183 175</b>

**NOTE: 10****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1961 697 500

**SUM BYGNINGER 697 500**

Tomten ble kjøpt i 1961

Gnr.161/bnr.80

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

**NOTE: 11****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Avfukter

Kostpris 69 807

Avskrevet tidligere -24 433

Avskrevet i år -13 961

31 413

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER 31 413**

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -13 961**

**NOTE: 12****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.

**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS BOLIGKREDITT AS

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

Opprinnelig 2022 -4 584 499

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 20 941

-4 563 558

Sparebanken Vest

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,60 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2015 -5 630 000

Nedbetalt tidligere 943 426

Nedbetalt i år 4 686 574

0

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -4 563 558**

**NOTE: 14****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	157 900
Pantelån	4 563 558
<b>TOTALT</b>	<b>4 721 458</b>

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

Bygninger	697 500
<b>TOTALT</b>	<b>697 500</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 422604. 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



KPMG AS  
Kanalveien 11  
P.O. Box 4 Kristianborg  
N-5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63  
Internet [www.kpmg.no](http://www.kpmg.no)  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Borettslaget Vognstølen 18 H

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Vognstølen 18 H som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap 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 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.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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.

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 avvirket.

### 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. Betyggende 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell

#### Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Slavanger	Ulsteinvik
Bode	Knaarvik	Stord	Alesund
Drammen	Kristiansand	Strøme	

Penneo document key: L8P5B-T3F73-J4UFW-VWZGY-Y0UBO-USYFE



skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i revisjonen og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 9. juni 2023  
KPMG AS

Helge Sæle Svellingen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: 1895B-T3F73-J4UFW-VWZGY-Y0UBO-USYFE



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Helge Sæle Svellingen

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5998-4-1963803

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-06-09 11:47:21 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: L8PSB-T3F73-J4UFW-VWZGY-Y0UBO-USYFE

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 2.06.23 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 6.06.23

**Selskapsnummer:** 6669 **Selskapsnavn:** Borettslaget Vognstølen 18 H

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Janicke Garen Svardal er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Anders Johan G Pedersen og Håkon Solheim er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til udekket tap

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 0.

For

Mot

**Sak 6 Ekstern styreleder i Borettslaget**

Borettslaget vedtek å engasjere ein profesjonell/ ekstern styreleiar.

For

Mot

**Sak 7 Orientering om AOG, Nævdal og Obos Prosjekt**

Tar informasjon til orientering

For

Mot

**Sak 8 Valg av revisor**

Revisorgruppen Hordaland AS velges som revisor.

For

Mot

**Sak 9 Valg av tillitsvalgte**

**Varamedlem** (kun 1 skal velges)

Jostein Årskog

Kornelius Sudmann Mandelid

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.