



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 979 988
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VILLUMSKÅS BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

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: Anne Hendseth
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2023

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, 18.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 193 913	1 066 210
Sum inntekter		1 193 913	1 066 210
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	73 867	57 050
Annen driftskostnad	1,4,5,6 ,7	558 218	583 703
Sum kostnader		632 085	640 753
Driftsresultat		561 827	425 457
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		2 405	375
Sum finansinntekter		2 405	375
Annen finanskostnad		374 733	246 832
Sum finanskostnader		374 733	246 832
Netto finans		-372 329	-246 457
Ordinært resultat før skattekostnad		189 500	179 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		189 500	179 000
Årsresultat		189 499	179 000
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		189 499	179 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9,14	27 862 500	27 862 500
Maskiner og anlegg	8	114 852	127 733
Sum varige driftsmidler		27 977 352	27 990 233
Finansielle anleggsmidler			
Obligasjoner	10	152 396	76 859
Sum finansielle anleggsmidler		152 396	76 859
Sum anleggsmidler		28 129 748	28 067 092
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		95 510	72 177
Sum fordringer		95 510	72 177
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		474 838	436 587
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		474 838	436 587
Sum omløpsmidler		570 348	508 764
SUM EIENDELER		28 700 097	28 575 856
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	11	85 000	85 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum innskutt egenkapital		85 000	85 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	524 550	335 051
Sum opptjent egenkapital		524 550	335 051
Sum egenkapital	11	609 550	420 051
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12,14	13 276 279	13 338 163
Øvrig langsiktig gjeld	12,13, 14	14 732 500	14 732 500
Sum annen langsiktig gjeld		28 008 779	28 070 663
Sum langsiktig gjeld		28 008 779	28 070 663
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		78 417	76 984
Skyldige offentlige avgifter		368	0
Annen kortsiktig gjeld	15	2 983	8 158
Sum kortsiktig gjeld		81 768	85 142
Sum gjeld		28 090 547	28 155 805
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 700 097	28 575 856



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 334252

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 979 988
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VILLUMSKÅS BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

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: Anne Hendseth
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2023

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, 25.03.2023



Organisasjonsnr: 993 979 988
VILLUMSKÅS BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 193 913	1 066 210
Sum inntekter		1 193 913	1 066 210
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	73 867	57 050
Annen driftskostnad	1,4,5,6,7	558 218	583 703
Sum kostnader		632 085	640 753
Driftsresultat		561 827	425 457
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		2 405	375
Sum finansinntekter		2 405	375
Annen finanskostnad		374 733	246 832
Sum finanskostnader		374 733	246 832
Netto finans		-372 329	-246 457
Ordinært resultat før skattekostnad			
		189 500	179 000
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		189 500	179 000
Årsresultat		189 499	179 000
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		189 499	179 000



Organisasjonsnr: 993 979 988
VILLUMSKÅS BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9,14	27 862 500	27 862 500
Maskiner og anlegg	8	114 852	127 733
Sum varige driftsmidler		27 977 352	27 990 233

Finansielle anleggsmidler

Obligasjoner	10	152 396	76 859
Sum finansielle anleggsmidler		152 396	76 859

Sum anleggsmidler		28 129 748	28 067 092
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		95 510	72 177
Sum fordringer		95 510	72 177

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		474 838	436 587
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		474 838	436 587

Sum omløpsmidler		570 348	508 764
-------------------------	--	----------------	----------------

SUM EIENDELER		28 700 097	28 575 856
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital	11	85 000	85 000
Sum innskutt egenkapital		85 000	85 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	11	524 550	335 051
Sum opptjent egenkapital		524 550	335 051

Sum egenkapital	11	609 550	420 051
------------------------	-----------	----------------	----------------



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	12,14	13 276 279	13 338 163
Øvrig langsiktig gjeld	12,13,14	14 732 500	14 732 500
Sum annen langsiktig gjeld		28 008 779	28 070 663
Sum langsiktig gjeld		28 008 779	28 070 663
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		78 417	76 984
Skyldige offentlige avgifter		368	0
Annen kortsiktig gjeld	15	2 983	8 158
Sum kortsiktig gjeld		81 768	85 142
Sum gjeld		28 090 547	28 155 805
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 700 097	28 575 856



Organisasjonsnr: 993 979 988
VILLUMSKÅS BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

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



Disponible midler for Villumskås Borettslag pr. 31.12.22

Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskrift 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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av lån, samt kjøp og salg av anleggsmaskiner. 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. Borettslag med store restanser (fordringer) knyttet til innkrevde felleskostnader, må følge spesielt godt med på tallstørrelsen - disponible midler uten fordringer.

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.22	Pr. 31.12.21
A: Disponible midler per 01.01.	423 622	508 921
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	189 499	179 000
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	12 881	1 073
Fradrag investering/påkostning, tillegg for salgssum anleggsmidler, tilbakeføring avskrivning garasjer	0	-128 806
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-61 884	-61 545
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-75 537	-75 021
C: Årets endring disponible midler	64 958	-85 299
D: Disponible midler 31.12.	488 580	423 622
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	470 912	418 075



Resultatregnskap pr 31.12.22 for Villumskås Borettslag orgnr: 993 979 988

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		739 044	740 064	739 080	734 080
Innkrevde felleskostnader renter		374 073	246 730	293 554	477 394
Inntekts reduksjon IN renter		0	0	-19 489	-31 839
Innkrevde felleskostnader avdrag		62 316	61 296	62 300	63 100
Andre inntekter		8 400	8 040	8 040	8 520
Målingsbasert inntekt		10 080	10 080	10 080	10 080
Sum inntekter		1 193 913	1 066 210	1 093 565	1 261 335
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	5 709	5 367	5 500	5 900
Styrehonorar	2	50 000	50 000	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		9 128	7 050	7 100	9 000
Forretningsførerhonorar		43 878	42 600	43 900	45 600
Medlemskontigent		3 400	3 400	3 400	3 400
Kontigent NBBL		1 938	1 836	1 900	2 000
Sikringsfond felleskostnader		2 040	1 836	1 900	2 100
Forretningsførsel IN		7 884	7 656	7 900	8 200
Andre tjenester	4	0	52 168	54 700	0
Brøyting - strøing		28 271	31 409	25 000	28 000
Plenklipp		200	0	0	0
Andre lønnskostnader	3	14 739	0	0	14 000
Vedlikehold	5	34 892	45 291	100 000	100 000
Kabel-tv		111 317	106 216	111 500	116 900
Forsikring		56 034	52 372	56 600	60 500
Kommunale avgifter		221 874	214 246	225 000	266 200
Energi, strøm		8 606	9 732	13 000	13 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		10 516	2 051	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		149	0	0	0
Andre driftskostnader	6	8 399	3 023	17 000	17 000
Bomiljø		230	3 427	0	0
Avskrivninger	7	12 881	1 073	12 900	12 900
Sum driftskostnader		632 085	640 753	737 300	754 700
Driftsresultat		561 827	425 457	356 265	506 635
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		2 405	375	0	7 500
Rentekostnad		374 733	246 832	274 065	445 645
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-372 329	-246 457	-274 065	-438 145
Årsresultat		189 499	179 000	82 200	68 490
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		189 499	179 000	0	0
Sum overføringer		189 499	179 000	0	0

Villumskås Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Villumskås Borettslag orgnr: 993 979 988

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 14	27 862 500	27 862 500
Andre driftsmidler	8	114 852	127 733
Sum varige driftsmidler		27 977 352	27 990 233
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	10	152 396	76 859
Sum finansielle anleggsmidler		152 396	76 859
Sum anleggsmidler		28 129 748	28 067 092
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		17 668	5 547
Periodisert kostnad		77 842	66 630
Sum fordringer		95 510	72 177
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		474 838	436 587
Sum bankinnskudd og liknende		474 838	436 587
Sum omløpsmidler		570 348	508 764
SUM EIENDELER		28 700 097	28 575 856

Villumskås Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Villumskås Borettslag orgnr: 993 979 988

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	11	85 000	85 000
Opptjent egenkapital	11	524 550	335 051
Sum egenkapital	11	609 550	420 051
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	12, 14	13 276 279	13 338 163
Annen langsiktig gjeld - IN	12, 14	950 000	950 000
Borettsinnskudd	13, 14	13 782 500	13 782 500
Sum langsiktig gjeld		28 008 779	28 070 663
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	5 255
Leverandørgjeld		78 417	76 984
Skyldig off. myndigheter		368	0
Påløpne renter		2 983	1 498
Annen kortsiktig gjeld	15	0	1 405
Sum kortsiktig gjeld		81 768	85 142
Sum gjeld		28 090 547	28 155 805
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 700 097	28 575 856

Porsgrunn 31.01.23
Villumskås Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Anne Hendseth
Leder

Gunnar Steen
Styremedlem

Sissel Jensen
Styremedlem

Villumskås Borettslag



Noter for Villumskås Borettslag orgnr: 993 979 988

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

Individuell nedbetaling av fellesgjeld håndteres etter gjeldsmetoden. Det betyr at det innbetalte beløpet er gjeld i borettslagets balanse.

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6701 Revisjon boligselskap	5 709	5 367
Sum	5 709	5 367

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
5330 Styrehonorar	50 000	50 000
Sum	50 000	50 000

Beløpet er totalt styrehonorar.



Noter for Villumskås Borettslag orgnr: 993 979 988

Note 3 - Lønnskostnader

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
5100 Lønn til ansatte	13 375	0
5150 Opptjente feriepenger	1 364	0
Sum	14 739	0

Lønnskostnadene er knyttet til arbeid i borettslaget og eventuell vaktmesterlønn. Beløpet er inkludert feriepenger, men uten arbeidsgiveravgift. Antall årsverk er under 0,75. Borettslaget ligger under grensen for OTP.

Note 4 - Andre tjenester

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6750 Vakthold/vaktmesteravtaler	0	52 168
Sum	0	52 168

Note 5 - Vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6601 Vedlikehold bygg	28 096	31 913
6602 Vedlikehold VVS	0	7 031
6603 Vedlikehold av el.anlegg	0	719
6604 Vedlikehold uteanlegg	6 719	5 628
6620 Vedlikehold utstyr	77	0
Sum	34 892	45 291

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

Note 6 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6390 Lyspærer, sikringer, div.driftsmateriell	517	0
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	600	445
7720 Generalforsamling/årsmøte	5 174	880
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	1 974	1 698
7790 Andre kostnader	135	0
Sum	8 399	3 023

Note 7 - Avskrivning

Driftsmidler avskrives over like mange år som vurdert økonomisk levetid. Driftsmidler er spesifisert i egen note. I denne noten sees verdien av driftsmidlene.

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6010 Avskrivninger	12 881	1 073
Sum	12 881	1 073

Villumskås Borettslag



Noter for Villumskås Borettslag orgnr: 993 979 988

Note 8 - Andre driftsmidler

	Ladestasjon El-bil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	128 806
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	128 806
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	13 954
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	114 852
Årets avskrivninger :	12 881
Anskaffelsesår :	2021
Antatt levetid i år :	10

Andre driftsmidler bokføres/aktiveres ved anskaffelse til anskaffelseskost. Økonomisk løpetid vurderes, og driftsmidlene avskrives over like mange år som den økonomiske levetiden.

Driftsmidlene vil bli nedskrevet, utover årlig avskrivning, derom indikasjon på nedskrivning oppstår.

Note 9 - Bygg og tomt

	Bygg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	27 862 500
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	27 862 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	27 862 500
Anskaffelsesår :	2009
Antatt levetid i år :	

Bygg har avskrivningssats lik null. Det skyldes at borettslaget vedlikeholder bygningene tilstrekkelig.

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 10 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	152 396	76 859
Sum	152 396	76 859

Borettslaget har foretatt avsetning til framtidig vedlikehold på egen bankkonto. Borettslaget kan benytte avsetningen til vedlikehold. Beløpet her kommer i tillegg til disponible midler.



Noter for Villumskås Borettslag orgnr: 993 979 988

Note 11 - Egenkapital

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2030 Andelskapital	85 000	85 000
2070 Akkumulert resultat	524 550	335 051
Sum	609 550	420 051

Villumskås Borettslag



Noter for Villumskås Borettslag orgnr: 993 979 988

Note 12 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB	DNB BANK ASA
Formål:	Maling	
Lånenummer:	16362173160	12120267807
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2010
Rentesats:	4.10 %	4.10 %
Beregnet innfridd:	30.03.2025	31.12.2059
Opprinnelig lånebeløp:	300 000	15 000 000
Lånesaldo 01.01:	208 163	13 130 000
Avdrag i perioden:	61 884	0
Lånesaldo 31.12:	146 279	13 130 000
Saldo 5 år frem i tid:	0	13 130 000
Andelssaldo 01.01:	0	950 000
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0
Andelssaldo 31.12:	0	950 000
Sum pantegjeld for lån:	146 279	14 080 000

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12120267807	1	1 050 000	1 050 000
	5	930 000	4 650 000
	7	900 000	6 300 000
	1	800 000	800 000
	1	330 000	330 000
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362173160	1	10 487	10 487
	2	9 975	19 950
	2	9 713	19 426
	1	8 505	8 505
	1	8 479	8 479
	1	8 400	8 400
	1	8 295	8 295
	1	7 980	7 980
	7	7 823	54 761
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 12120267807 har første avdrag 31.03.2030 med kr 53 644	1	1 050 000	1 430
	5	930 000	1 267
	7	900 000	1 226
	1	800 000	1 089
	1	330 000	449

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.
Renten som oppgis i noten er nominell rente.

Villumskås Borettslag



Noter for Villumskås Borettslag orgnr: 993 979 988

Note

Note 13 - Borettsinnskudd

		Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2250 Borettsinnskudd		13 782 500	13 782 500
Sum	14	13 782 500	13 782 500

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 14 - Gjeld sikret med pant

		Pr 31.12.22	Pr31.12.21
Gjeld sikret ved pant			
Pant- og gjeldsbrevlån		14 226 279	14 288 163
Borettsinnskudd		13 782 500	13 782 500
Sum		28 008 779	28 070 663

Bokført verdi pantsatte eiendeler

Bygninger, garasjer og boder		27 862 500	27 862 500
Sum		27 862 500	27 862 500

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

		Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2902 Periodisert kostnad (kostnadsøkning)		0	1 405
Sum		0	1 405

Villumskås Borettslag



Resultat og balanse med noter for Villumskås Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Villumskås Borettslag

Styreleder	Anne Hendseth (sign.)	09.02.2023
Styremedlem	Sissel Jensen (sign.)	09.02.2023
Styremedlem	Gunnar Steen (sign.)	09.02.2023



Styret i Villumskås Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Sted og tid

Mandag 20.03.2023 kl.18:00
Tollnes Klubbhus.

1. Konstituering

- 1.1 Registrere antall andelseiere
- 1.2 Registrere antall fullmakter
- 1.3 Godkjenning av innkalling
- 1.4 Godkjenning av dagsorden
- 1.5 Valg av møteleder
- 1.6 Valg av referent
- 1.7 Evt. valg av tellekorps
- 1.8 Valg av minst en andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

2. Årsmelding fra styret

3. Godkjenning av årsregnskap

4. Godtgjørelse til styret

Styrets forslag til fordeling av styrehonorar for 2022 er:

Styreleder Anne Hendseth kr. 30.000.-

Styremedlem Gunnar Steen kr. 10.000.-

Styremedlem Sisse Jensen kr. 10.000.-

Forslag til vedtak: Styrets forslag godkjennes av generalforsamlingen.

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

Styreleder Anne Hendseth, på valg

Styremedlem Sissel Jensen tar ikke gjenvalg



Varamedlem Torfinn Hartvigsen, på valg

Varamedlem Unni Torgersen, på valg

Forslag til vedtak: Styrets forslag til generalforsamlingen:

Styreleder Anne Hendseth to år

Styremedlem Torfinn Hartvigsen to år

Styremedlem Gunnar Steen ett år

Varamedlem Svanhild Sønstebø ett år

Varamedlem Wieslawa Radziej ett år

Styremedlem Gunnar Steen fortsetter ut året 2023

Styremedlem Sissel Jensen stiller ikke til gjenvalg i og med at hun flytter fra borettslaget.

6. Valg av valgkomite

Forslag til vedtak

Styrets innstilling vedtas.

Forslag til vedtak: Etter vedtak på generalforsamlingen 2020 ble det vedtatt at styret er borettslagets valgkomite.

Styrets innstilling til generalforsamlingen var at styret skal tilrettelegge en prosess slik at alle andelseiere kan fremme forslag til kandidater for å være med på å styrke sammensetningen.

7. Valg av delegat med vara til PBBL sin generalforsamling den 23. mai kl. 18.00

PBBLs generalforsamling avholdes 23. mai kl 18:00. Sted er ikke oppgitt.

Forslag til vedtak: Styrets innstilling vedtas.

Styrets leder velges som delegat og styremedlem velges som vara.

8. Vedtaksfeste vedlikeholdsplikten av ventilasjonsanlegget - styrets forslag til generalforsamlingen.

Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt. Framleietakere har rett til å være til stede og til å uttale seg.



Årsmelding fra styret i Villumskås Borettslag for 2022

Generell informasjon

Villumskås Borettslag har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget ligger i Skien kommune

Styret

Borettslagets styre har bestått av:

Leder, Anne Hendseth, Villumskås 3
Styremedlem, Gunnar Steen, Villumskås 13
Styremedlem, Sissel Jensen, Villumskås 25
Varamedlem, Torfinn Hartvigsen, Villumskås 15
Varamedlem, Unni Torgersen, Villumskås 11

Antall kvinner: 2 kvinner

Antall menn: 1 mann

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

Møtevirksomhet

I 2022 har det blitt avholdt 6 styremøter, hvor 43 protokollerte saker har vært behandlet. Herav 1 sak om godkjenning av andelseier og ingen saker om familieoverdragelser.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

Budsjett for året 2023

Budsjett for året 2023 godkjent og signert av styret.

Renter

Renten på boliglånet er per i dag 4,35 %.

Borettslaget betaler samme rente til lån opptatt til maling av boligene.

Grunnet flere renteøkninger har felleskostnadene økt betraktelig i året 2022.

Vintervedlikehold

- Nye satser på vintervedlikehold 2022/2023
- Beredskap per seong kr. 8000.-
- Snørydding per gang kr. 2500.-
- Strøing per gang kr. 1500.-
- Soping utføres på timesbasis.



- Stor maskin kr. 890.-

- Hjelpemann kr. 550.-

Sommervedlikehold 2022

Styret besluttet å kjøpe inn redskap til sommervedlikeholdet i borettslaget da det ble vel store utgifter ved innleie av BBL Bo-Service.

Arbeidskontrakt ble opprettet, og timelister ble sendt PBBL med utbetalingsdato 20. i hver mnd. Betaling per time kr. 250.-

Styret er fornøyd med arbeidet som ble utført. Det har heller ikke kommet inn klage om misnøye vedrørende plenklippingne fra beboere i borettslaget.

Styret har godkjent at Philip og Håkon fortsetter med arbeidet i 2023.

Vedlikehold dør bod tilhørende Villumskås 43 og 45

Det ble oppdaget fuktskader på dør til begge utebodene i Villumskås 43 og 45. Dørene fikk nye beslag, og 2 strøk med maling.

Torfinn Hartvigsen og Gunnar Steen, boeboere i borettslaget, utbedret skaden.

Sikring adkomst til tak ved feing - 8 stk. enheter

Manglende sikring til stige ved feing manglet i borettslaget. Adkomst skal være sikret mot utgliding og velt i alle retninger, og uten fare for skade og liv.

Sklisikring skal tilpasses den løse stigenes bredde, og monteres ved siden av taksiden.

Det skal være enkelt og lett å klatre videre fra stigen som benyttes for å komme opp til taket, og opp på takstigen.

Grunnet mangel på sikring ble det høsten 2022 ikke utført feing hos alle beboere i borettslaget. Styret tok tak i dette, og feieren kom tilbake straks etter utbedringen.

Tilbud på jobben ble sendt ut til 2 stk. firma.

- Tømrer Magne Nilsen AS

- Servicepartner1 - Bygg og Sanering

Tømrer Magne Nilsen ble valgt til å utførte oppdraget.

Lekkasje i Villumskås 11

Lekkasjen ble oppdaget i overgang tak/vegg på stuesiden. Etter første utbedringen avslørte regnet fortsatt lekkasje.

Vegg med stående kledning ble demontert, samt de 2 nedersliggende bordene. Bordet som deler stående og liggende kledning ble kuttet, og teknet høyre på vegg i dette området.

Kledningen ble montert tilbake og fuget der det var behov.

Ga Takservice Geir Søren Abrahamsen har hatt ansvaret for å utbedre oppdaget lekkasje i Villumskås 11.

Lekkasjen (respatexplatene) over inngangsparti/garasje i Villumskås 9 og 11 er atter en



gang vedlikeholdt.

Mose på tak og vei mellom firmannsboligene

Torfinn Hartvigsen fjernet mose på stikkveien mellom Villumskås 37 og 39 høsten 2022.

Våren 2023 er det planlagt fjerning av mose på tak tilhørende boligene i Villumskås 31-45.

PlugPlay - strøm

Borettslaget får per i dag faktura som gjelder fellesstrøm direkte fra PlugPay - ikke Fjordkraft som tidligere.

PlugPay skiller ut kostnader knyttet til lading av elbiler, og fakturerer faktisk forbruk direkte til brukere.

Ny renovasjonsordning i borettslaget

Ny renovasjonsordning innført fra og med 2. januar 2023.

2 stk. nye dunker til matavfall er plassert i miljøstasjonen. Noen eldre avfallsdunker er levert tilbake til RIG-Renovasjon Grenland for få plass til de nye dunkene.

Miljøstasjonen har fått et nytt løft etter plassering av hyller med plass til avfallsposer og oppheng til plastavfall.

Torfinn Hartvigsen og Gunnar Steen har vist at det nytter å få på plass lettvinde ordninger i en miljøstasjon.

Det henvises fortsatt til nedlasting av **Sorteringsapp og MinRenovasjonsapp.**

I sistnevnte app får du dato når neste henting av forskjellig avfall skjer.

Du kan også be om **smsvarsling på mobilen** hvor du får beskjed om dato og hvilken type avfall som hentes.

RIG-Renovasjon Grenland tar ikke betalt for denne tjenesten.

Styret gir ansatte ved RIG- Renovasjon Grenland ros for veldig bra service.

Gjesteparkering BB Bygg AS Stathelle - Nybygg

Det er fattet styrevedtak pålydende 4 stk. plasser til gjesteparkering på støpt såle som gjelder nybygg - BB Bygg AS Stathelle AS. Enstemmig vedtatt av styret.

Nabovarsel

Nabovarsel vedrørende fasadeendring BB Bygg AS Stathelle - Villumskås 47-53 - Gnr. 221 Bnr. 2235 er mottatt.

Fremtidsplaner

Ventilasjonsanlegget planlegges kontrollert og vedlikeholdt.

Det ble sist utført kontroll og vedlikehold i 2017.

Årsmeldingen er godkjent av styret 9. februar 2023



Årsmeldingen er godkjent av styret 14.02.2023



Disponible midler for Villumskås Borettslag pr. 31.12.22

Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskrift 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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av lån, samt kjøp og salg av anleggsmaskiner. 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. Borettslag med store restanser (fordringer) knyttet til innkrevde felleskostnader, må følge spesielt godt med på tallstørrelsen - disponible midler uten fordringer.

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.22	Pr. 31.12.21
A: Disponible midler per 01.01.	423 622	508 921
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	189 499	179 000
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	12 881	1 073
Fradrag investering/påkostning, tillegg for salgssum anleggsmidler, tilbakeføring avskrivning garasjer	0	-128 806
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-61 884	-61 545
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-75 537	-75 021
C: Årets endring disponible midler	64 958	-85 299
D: Disponible midler 31.12.	488 580	423 622
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	470 912	418 075



Resultatregnskap pr 31.12.22 for Villumskås Borettslag orgnr: 993 979 988

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		739 044	740 064	739 080	734 080
Innkrevde felleskostnader renter		374 073	246 730	293 554	477 394
Inntekts reduksjon IN renter		0	0	-19 489	-31 839
Innkrevde felleskostnader avdrag		62 316	61 296	62 300	63 100
Andre inntekter		8 400	8 040	8 040	8 520
Målingsbasert inntekt		10 080	10 080	10 080	10 080
Sum inntekter		1 193 913	1 066 210	1 093 565	1 261 335
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	5 709	5 367	5 500	5 900
Styrehonorar	2	50 000	50 000	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		9 128	7 050	7 100	9 000
Forretningsførerhonorar		43 878	42 600	43 900	45 600
Medlemskontigent		3 400	3 400	3 400	3 400
Kontigent NBBL		1 938	1 836	1 900	2 000
Sikringsfond felleskostnader		2 040	1 836	1 900	2 100
Forretningsførsel IN		7 884	7 656	7 900	8 200
Andre tjenester	4	0	52 168	54 700	0
Brøyting - strøing		28 271	31 409	25 000	28 000
Plenklipp		200	0	0	0
Andre lønnskostnader	3	14 739	0	0	14 000
Vedlikehold	5	34 892	45 291	100 000	100 000
Kabel-tv		111 317	106 216	111 500	116 900
Forsikring		56 034	52 372	56 600	60 500
Kommunale avgifter		221 874	214 246	225 000	266 200
Energi, strøm		8 606	9 732	13 000	13 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		10 516	2 051	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		149	0	0	0
Andre driftskostnader	6	8 399	3 023	17 000	17 000
Bomiljø		230	3 427	0	0
Avskrivninger	7	12 881	1 073	12 900	12 900
Sum driftskostnader		632 085	640 753	737 300	754 700
Driftsresultat		561 827	425 457	356 265	506 635
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		2 405	375	0	7 500
Rentekostnad		374 733	246 832	274 065	445 645
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-372 329	-246 457	-274 065	-438 145
Årsresultat		189 499	179 000	82 200	68 490
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		189 499	179 000	0	0
Sum overføringer		189 499	179 000	0	0

Villumskås Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Villumskås Borettslag orgnr: 993 979 988

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 14	27 862 500	27 862 500
Andre driftsmidler	8	114 852	127 733
Sum varige driftsmidler		27 977 352	27 990 233
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	10	152 396	76 859
Sum finansielle anleggsmidler		152 396	76 859
Sum anleggsmidler		28 129 748	28 067 092
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		17 668	5 547
Periodisert kostnad		77 842	66 630
Sum fordringer		95 510	72 177
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		474 838	436 587
Sum bankinnskudd og liknende		474 838	436 587
Sum omløpsmidler		570 348	508 764
SUM EIENDELER		28 700 097	28 575 856

Villumskås Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Villumskås Borettslag orgnr: 993 979 988

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	11	85 000	85 000
Opptjent egenkapital	11	524 550	335 051
Sum egenkapital	11	609 550	420 051
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	12, 14	13 276 279	13 338 163
Annen langsiktig gjeld - IN	12, 14	950 000	950 000
Borettsinnskudd	13, 14	13 782 500	13 782 500
Sum langsiktig gjeld		28 008 779	28 070 663
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	5 255
Leverandørgjeld		78 417	76 984
Skyldig off. myndigheter		368	0
Påløpne renter		2 983	1 498
Annen kortsiktig gjeld	15	0	1 405
Sum kortsiktig gjeld		81 768	85 142
Sum gjeld		28 090 547	28 155 805
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 700 097	28 575 856

Porsgrunn 31.01.23
Villumskås Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Anne Hendseth
Leder

Gunnar Steen
Styremedlem

Sissel Jensen
Styremedlem

Villumskås Borettslag



Noter for Villumskås Borettslag orgnr: 993 979 988

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

Individuell nedbetaling av fellesgjeld håndteres etter gjeldsmetoden. Det betyr at det innbetalte beløpet er gjeld i borettslagets balanse.

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6701 Revisjon boligselskap	5 709	5 367
Sum	5 709	5 367

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
5330 Styrehonorar	50 000	50 000
Sum	50 000	50 000

Beløpet er totalt styrehonorar.



Noter for Villumskås Borettslag orgnr: 993 979 988

Note 3 - Lønnskostnader

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
5100 Lønn til ansatte	13 375	0
5150 Opptjente feriepenger	1 364	0
Sum	14 739	0

Lønnskostnadene er knyttet til arbeid i borettslaget og eventuell vaktmesterlønn. Beløpet er inkludert feriepenger, men uten arbeidsgiveravgift. Antall årsverk er under 0,75. Borettslaget ligger under grensen for OTP.

Note 4 - Andre tjenester

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6750 Vakthold/vaktmesteravtaler	0	52 168
Sum	0	52 168

Note 5 - Vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6601 Vedlikehold bygg	28 096	31 913
6602 Vedlikehold VVS	0	7 031
6603 Vedlikehold av el.anlegg	0	719
6604 Vedlikehold uteanlegg	6 719	5 628
6620 Vedlikehold utstyr	77	0
Sum	34 892	45 291

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

Note 6 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6390 Lyspærer, sikringer, div.driftsmateriell	517	0
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	600	445
7720 Generalforsamling/årsmøte	5 174	880
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	1 974	1 698
7790 Andre kostnader	135	0
Sum	8 399	3 023

Note 7 - Avskrivning

Driftsmidler avskrives over like mange år som vurdert økonomisk levetid. Driftsmidler er spesifisert i egen note. I denne noten sees verdien av driftsmidlene.

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6010 Avskrivninger	12 881	1 073
Sum	12 881	1 073

Villumskås Borettslag



Noter for Villumskås Borettslag orgnr: 993 979 988

Note 8 - Andre driftsmidler

	Ladestasjon El-bil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	128 806
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	128 806
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	13 954
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	114 852
Årets avskrivninger :	12 881
Anskaffelsesår :	2021
Antatt levetid i år :	10

Andre driftsmidler bokføres/aktiveres ved anskaffelse til anskaffelseskost. Økonomisk løpetid vurderes, og driftsmidlene avskrives over like mange år som den økonomiske levetiden.

Driftsmidlene vil bli nedskrevet, utover årlig avskrivning, derom indikasjon på nedskrivning oppstår.

Note 9 - Bygg og tomt

	Bygg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	27 862 500
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	27 862 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	27 862 500
Anskaffelsesår :	2009
Antatt levetid i år :	

Bygg har avskrivningssats lik null. Det skyldes at borettslaget vedlikeholder bygningene tilstrekkelig.

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 10 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	152 396	76 859
Sum	152 396	76 859

Borettslaget har foretatt avsetning til framtidig vedlikehold på egen bankkonto. Borettslaget kan benytte avsetningen til vedlikehold. Beløpet her kommer i tillegg til disponible midler.

Villumskås Borettslag



Noter for Villumskås Borettslag orgnr: 993 979 988

Note 11 - Egenkapital

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2030 Andelskapital	85 000	85 000
2070 Akkumulert resultat	524 550	335 051
Sum	609 550	420 051

Villumskås Borettslag



Noter for Villumskås Borettslag orgnr: 993 979 988

Note 12 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB	DNB BANK ASA
Formål:	Maling	
Lånenummer:	16362173160	12120267807
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2010
Rentesats:	4.10 %	4.10 %
Beregnet innfridd:	30.03.2025	31.12.2059
Opprinnelig lånebeløp:	300 000	15 000 000
Lånesaldo 01.01:	208 163	13 130 000
Avdrag i perioden:	61 884	0
Lånesaldo 31.12:	146 279	13 130 000
Saldo 5 år frem i tid:	0	13 130 000
Andelssaldo 01.01:	0	950 000
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0
Andelssaldo 31.12:	0	950 000
Sum pantegjeld for lån:	146 279	14 080 000

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12120267807	1	1 050 000	1 050 000
	5	930 000	4 650 000
	7	900 000	6 300 000
	1	800 000	800 000
	1	330 000	330 000
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362173160	1	10 487	10 487
	2	9 975	19 950
	2	9 713	19 426
	1	8 505	8 505
	1	8 479	8 479
	1	8 400	8 400
	1	8 295	8 295
	1	7 980	7 980
	7	7 823	54 761
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 12120267807 har første avdrag 31.03.2030 med kr 53 644	1	1 050 000	1 430
	5	930 000	1 267
	7	900 000	1 226
	1	800 000	1 089
	1	330 000	449

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.
Renten som oppgis i noten er nominell rente.

Villumskås Borettslag



Noter for Villumskås Borettslag orgnr: 993 979 988

Note

Note 13 - Borettsinnskudd

		Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2250 Borettsinnskudd		13 782 500	13 782 500
Sum	14	13 782 500	13 782 500

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 14 - Gjeld sikret med pant

		Pr 31.12.22	Pr31.12.21
Gjeld sikret ved pant			
Pant- og gjeldsbrevlån		14 226 279	14 288 163
Borettsinnskudd		13 782 500	13 782 500
Sum		28 008 779	28 070 663

Bokført verdi pantsatte eiendeler

Bygninger, garasjer og boder		27 862 500	27 862 500
Sum		27 862 500	27 862 500

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

		Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2902 Periodisert kostnad (kostnadsøkning)		0	1 405
Sum		0	1 405

Villumskås Borettslag



Resultat og balanse med noter for Villumskås Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Villumskås Borettslag

Styreleder	Anne Hendseth (sign.)	09.02.2023
Styremedlem	Sissel Jensen (sign.)	09.02.2023
Styremedlem	Gunnar Steen (sign.)	09.02.2023



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Villumskås Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Villumskås 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 oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir 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 konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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 skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 regnskapsestimaterne 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 betydelig tvil 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 modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 14.02.2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Pennco Dokumentnøkkel: SKAVID-ZDIEM-6KVJE-HXUJF-TFHF-02E60



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."

Øystein Gunnerød

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 79.161.xxx.xxx

2023-02-14 18:33:20 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: SXAVD-ZDEM-6KVJE-HXJUF-TFHF-02E60

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>



Forslag til vedtaksendring i vedtektene 5.2. borettslagets vedlikeholdsplikt i Villumskås brl.

Styrets innstilling til generalforsamlingen:

Styret ber generalforsamlingen om å vedtaksfeste vedlikeholdsplikten av felles ventilasjonsanlegg i borettslaget.

Vedlikehold handler om å ta godt vare på bygningsmassens verdier. Styret i borettslaget har ansvar for alle bygningene som angår fellesskapet. Inngrep som berører fellesskapet, har borettslaget ansvar for. Dersom en beboer gjør inngrep i anleggene i egen bolig/leilighet vil det påvirke funksjonen i andre boliger etc.

Borettslaget har mekanisks ventilasjonsanlegg fra Flexit som er plassert på loftet i eneboligene og 4-manns boligene. Derfor er det nødvendig at alle beboere gjøres oppmerksom på at det er nødvendig at kun ventilator fra Flexit monteres ved utskifting i boligen. Ved montering av feil ventilator vil systemet ikke fungere.

Styrets vedtak:

Ventilasjonsanlegget er borettslagets vedlikeholdsplikt, og registreres i borettslagets vedtekter 5.2. Borettslagets vedlikeholdsplikt.

Borettslaget har mekanisk ventilasjonsanlegg fra Flexit som er plassert på loft i eneboligene og 4-manns boligene. Det er nødvendig at kun ventilator fra Flexit monteres ved utskifting i boligen. Ved montering av feil ventilator vil systemet ikke fungere, og vil påføre bygningen skader som for eksempel fukt og svartsopp.

Anne Hendseth

Gunnar Steen

Sissel Jensen

x)5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier. (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets utvendige vedlikeholdsplikt omfatter også vinduer. (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen. (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

x)Vedtatt på stiftelsesmøtet den 25.03.2009

Skien, 14. februar 2023



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Villumskås Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Villumskås 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 oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir 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 konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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 skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 regnskapsestimaterne 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 betydelig tvil 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 modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 14.02.2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Pennco Dokumentnøkkel: SKAVID-ZDIEM-6KVJE-HXUJF-TFHF-02E60



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."

Øystein Gunnerød

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 79.161.xxx.xxx

2023-02-14 18:33:20 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: SXAVD-ZDEM-6KVJE-HXJUF-TFHF-02E60

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>