



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 708 134
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: VITTENBERGBEKKEN SAMEIE
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

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: Iren Sørensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 24.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	1 088 616	900 792
Annen driftsinntekt	2	19 692	14 943
Sum inntekter		1 108 308	915 735
Kostnader			
Lønnskostnad	3	23 961	23 961
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,	1 079 235	1 022 776
Sum kostnader		1 103 196	1 046 737
Driftsresultat		5 112	-131 002
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 883	6 298
Sum finansinntekter		0	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		5 883	6 298
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		10 995	-124 703
Totalresultat		10 995	-124 703
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	11	10 995	-124 703
Sum overføringer og disponeringer		10 995	-124 703



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-13 786	
Andre fordringer		66 534	-1 424
Sum fordringer		52 749	-1 424
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		258 130	167 071
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		258 130	167 071
Sum omløpsmidler		310 879	165 647
SUM EIENDELER		310 879	165 647

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	149 651	138 656
Sum opptjent egenkapital		149 651	138 656
Sum egenkapital		149 651	138 656
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		102 968	21 121
Annen kortsiktig gjeld	12	58 259	5 869
Sum kortsiktig gjeld		161 228	26 991
Sum gjeld		161 228	26 991
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		310 879	165 647



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 665928

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 708 134
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: VITTENBERGBEKKEN SAMEIE
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

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: Iren Sørensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 10.08.2023



Organisasjonsnr: 922 708 134
VITTENBERGBEKKEN SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	1 088 616	900 792
Annen driftsinntekt	2	19 692	14 943
Sum inntekter		1 108 308	915 735
Kostnader			
Lønnskostnad	3	23 961	23 961
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	1 079 235	1 022 776
Sum kostnader		1 103 196	1 046 737
Driftsresultat		5 112	-131 002
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 883	6 298
Sum finansinntekter		0	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		5 883	6 298
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		10 995	-124 703
Totalresultat		10 995	-124 703
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	11	10 995	-124 703
Sum overføringer og disponeringer		10 995	-124 703



Organisasjonsnr: 922 708 134
VITTENBERGBEKKEN SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-13 786	
Andre fordringer		66 534	-1 424
Sum fordringer		52 749	-1 424
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		258 130	167 071
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		258 130	167 071
Sum omløpsmidler		310 879	165 647
SUM EIENDELER		310 879	165 647
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	149 651	138 656
Sum opptjent egenkapital		149 651	138 656



Sum egenkapital		149 651	138 656
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelse		0	0
Annen langsiktig gjeld		0	0
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		102 968	21 121
Annen kortsiktig gjeld	12	58 259	5 869
Sum kortsiktig gjeld		161 228	26 991
Sum gjeld		161 228	26 991
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		310 879	165 647



Organisasjonsnr: 922 708 134
VITTENBERGBEKKEN SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Regnskapsprinsipper Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note
1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note
2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

Folketrygdavgift	Årets	Fjorårets
	2961.00	2961.00
Andre ytelser	Årets	Fjorårets
	21000.00	21000.00
Sum lønnskostnader	Årets	Fjorårets
	23961.00	23961.00



Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>	
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>		
<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>

Note

3

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Årsmøte i Vittenbergbekken sameie.

Dato: 31.05.2023

Tid: Kl. 19.00

Adresse: Fjellhamar velhus, Oscar Borgs vei 27, 1472 Fjellhamar.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder

B) Opptak av navnefortegnelse

C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen

D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSBERETNING FOR 2022

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

5. INNKOMNE FORSLAG

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Fjellhamar, 21.03.2023

For styret i Vittenbergbekken sameie
Kjell Kristiansen
Styreleder

Både seksjonseier og ektefelle/samboer kan møte på årsmøtet, men bare én kan stemme for seksjonen. Leietager i boligseksjon har møte- og talerett, men ikke stemmerett.

Seksjonseier, som ikke selv kan være tilstede på årsmøtet, kan møte ved fullmektig, jfr. Eierseksjonslovens §46. Fullmakten skal være skriftlig. Ektefelle/samboer, som ikke selv er seksjonseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.



**INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ÅRSMØTET
31.05.2023**

1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på årsmøtet

2. ÅRSBERETNING FOR 2022

Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022

A) Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.
Styret foreslår at resultatet tillegges opptjent egenkapital.

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

A) Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.

5. INNKOMNE FORSLAG



Vittenbergbekken sameie STYRETS ÅRSBERETNING 2022

1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder : Kjell Kristiansen (valgt for 2 år i 2021)
Styremedlem 1 : Per Ove Grime (valgt for 2 år i 2021)
Styremedlem 2 : Dag Pevik (valgt for 2 år i 2022)

Varamedlemmer til styret:

Varamedlem 1 : Ikke besatt
Varamedlem 2 : Unn Mai Mathisen (valgt for 1 år i 2022)

Valgkomite 1 : Terje Sørensen (valgt for 1 år i 2022)
Valgkomite 2 : Janne Berget (valgt for 1 år i 2022)

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER

A **Organisasjonsnummer:**
Vittenbergbekken sameie har organisasjonsnummer
922 708 134.

Postadresse:
Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse:
Sameiet ønsker å motta EHF.

EHF-adresse:
Sameiets organisasjonsnummer.

Faktura i PDF format:
Sendes på e-post til sameiets.org.nummer@bori.no



Papirfaktura:

Stiles: Vittenbergbekken sameie, org.nr. 922 708 134
Postboks 2719
7439 Trondheim

Bygningsadresser:

Sameiet består av 21 boligseksjoner, fordelt på 1 bygning med adressene:
Vittenbergveien 125 (tidligere 51),
Vittenbergveien 127 (tidligere 53).

Matrikelnummer:

Eiendommen har gnr 81, bnr 183 i Lørenskog kommune.

B Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjoner og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

C HMS / Ansatte / arbeidsmiljø

Sameiet har ingen ansatte.

Det gjennomføres jevnlig inspeksjon i bygningen og på eiendommen. Dette utføres av styret og gjennom inngåtte serviceavtaler med leverandører.

4. STYRETS ARBEID

Siden forrige årsmøte har styret avholdt møter og behandlet rutinesaker.

Budsjettering

Styret har gjennomgått budsjettforslag fra forretningsfører og godkjent dette.



Økonomi

Etter 2 år med gode resultater for sameiet ble 2022 avsluttet med et negativt driftsresultat på Kr. 131.002. Årsaken til dette var i hovedsak en uventet økning i elektrisitetspris og kommunale avgifter.

Sameiets opptjente egenkapital ble redusert tilsvarende.

Styret har gjennomført følgende tiltak for å bremse denne negative utviklingen.

1. Økning av felleskostnader f.o.m. januar 2022 med Kr. 2,- pr. Kvm.
2. Økning av felleskostnader f.o.m. mai 2022 med Kr. 10,- pr. Kvm.
3. Reforhandlet avtalen med Toma ang. renhold og vaktmestertjeneste.
4. Endret avtalen med Fjordkraft fra en forvaltningsavtale til spot-avtale.
5. Restriktive når det gjelder tiltak som medfører kostnader for sameiet.

Når det gjelder (punkt 4) endring av strømvavtale, vil den først komme til virkning i 2023.

Styret er enige om at sameiet bør ha en rimelig økonomisk buffer for å møte fremtidens utfordringer.

Tiltakene, som er nevnt over, har resultert i at det negative resultatet for 2021 ble stoppet i løpet av 2022. Resultatet for 2022 er allikevel ikke tilfredstillende. Ytterligere tiltak kan bli nødvendig å gjennomføre.

Styret har ikke vedtatt ytterligere økning av felleskostnadene. Økningen (punkt 2) vil for 2023 gjelde for 12 måneder mot 7 måneder i 2022.

Felleskostnadene vil allikevel bli justert for økede kostnader for fiber og TV, samt for leie av gjesteparkeringsplasser. Dette er kostnader som deles likt mellom seksjonseierne.

Oppfølging av parkeringsvedtekter

Sameiet eier 4 gjesteparkeringsplasser i garasjekjeller og leier 3 gjesteparkeringsplasser utenfor blokka. Disse parkeringsplassene er forbeholdt gjester (besøkende) til beboere i sameiet.



De er ikke tillatt å parkere en eventuell bil nr. 2. på disse plassene.

Parkerte biler på gjesteparkeringsplassene skal ha synlig og gyldig parkeringsbevis plassert i frontruten.

Leie av gjesteparkeringsplasser

Styret signerte 10.mars 2022 en leieavtale med Bårlibakken 1 borettslag om leie av 3 stk utendørs gjesteparkeringsplasser.

Avtalen gir oss rett til å disponere 3 stk gjesteparkeringsplasser i 3 år f.o.m. 1.juni 2022. De tre parkeringsplassene består av 2 parkeringsplasser ved siden av vår nedkjøringsrampe, og 1 parkeringsplass på gavlveggen til naboblokken.

På grunn av bygging av nye garasjer ble vi enige med utleier om at vi inntil videre disponerer 3 stk gjesteparkeringsplasser på gavlveggen til naboblokken.

For oss alle blir det viktig å passe på at det er disse tre utendørs gjesteparkeringsplasser våre gjester benytter. Hvis våre gjester parkerer feil, risikerer de parkeringsgebyr fra parkeringsselskapet som Bårlibakken 1 borettslag har inngått avtale med.

Toma Eiendomsdrift AS

Sameiet har en avtale om driftstjenester med Toma Eiendomsdrift, datterselskap av Bori. Kontrakten ble endret i desember. Vaktmestertjenesten har gått ut, og renhold om sommeren i fellesområder redusert til hver 14. dag.

Avtalen består da av:

- Renholdstjenester.
- Matteleie.

Det leveres rapport etter hvert besøk.

Det skal ikke plasseres møbler, blomster, dørmatter på gulvet i fellesområdene.

Toma har meddelt styret at de hadde mistet en nøkkel. Denne nøkkelen ga adgang til fellesområdene, boder og tekniske rom. Styret så alvorlig på



dette og krevde at Toma skulle ta kostnaden for utskifting av alle lås-sylindrene.

Det var i alt 16 stk sylindre som måtte byttes ut. Dette hadde en samlet kostnad på Kr. 36.000,- Etter flere møter med leverandøren, gikk Toma med på å ta denne kostnaden på sin kappe.

Det er verdt å merke seg for alle at å gjøre endringer av låssystemet er kostbart. Alle må behandle nøkler til sameiet på en betryggende måte.

Eventuelle synspunkter på utført arbeid skal fremføres for styreleder i Vittenbergbekken sameie, ikke direkte til renholder.

Snørydding.

Sameiet har en avtale med Bårlibakken 1 borettslag om at deres kontrakt med Vaktmesterkompaniet også skal omfatte våre gjesteparkeringsplasser og veien foran bygget til våre to innganger.

Fordeling av kostnaden for snørydding er basert på en tinglyst fordelingsnøkkel.

Bårlibakken 1 borettslag skal betale 41/62, og Vittenbergbekken sameie skal betale 21/62.

Eventuelle synspunkter på utført arbeid skal fremføres for styreleder i Vittenbergbekken sameie, ikke direkte til maskinoperatørene.

Som økonomisk kompensasjon til Bårlibakken 1 borettslag for leie av de 3 gjesteparkeringsplassene, er det avtalt at vårt sameie skal betale 50 % av snøryddingskostnaden.

Etter at leieperioden er ferdig, skal vi igjen betale 21/62 deler.

Styret har ikke vært fornøyd med hvordan snøryddingsarbeidet har blitt utført. Dette vil styret ta opp med Bårlibakken 1 borettslag og snøryddingsentreprenøren før neste sesong.



Gressklipping

Sameiet har en avtale med Bårlibakken 1 borettslag om gressklipping.

Kostnaden for gressklipping er basert på følgende fordelingsnøkkel:

Vittenbergbekken betaler:
50% av medgått timer.

Bårlibakken 1 borettslag betaler:
50% av medgått timer. I tillegg holder de maskiner, utstyr og drivstoff.

Eventuelle synspunkter på utført arbeid skal fremføres for styreleder i Vittenbergbekken sameie, ikke direkte til operatør.

Lås og sikring AS

Sameiet har en serviceavtale som gjelder kontroll og enkel justering av automatiske slagdører og mekaniske dører i fellesområder. Etter en del justeringer og reparasjoner det første året, har de funksjonert tilfredstillende.

Ved salg/utleie av leiligheter skal det gjøres regnskap for nøkler. Tap av nøkler skal meddeles styret. (Se notat under Toma vedrørende tap av nøkkel).

Det er viktig at dette overholdes for at skallsikringen i blokka forblir inntakt.

Styreleder har rekvisisjonsrett til bestilling av nøkler.

Nedre Romerike Brann og redningstjeneste (NRBR).

Sameiet har en avtale med NRBR som gjelder automatisk utrykking etter melding fra vår brannsentral.

Dette er en avtale vi er pålagt av myndighetene å ha.



AddSecure AS

Sameiet har en avtale med AddSecure om dataoverføring av alarm fra vår brannsentral til NRBR.

Dette er en avtale vi er pålagt av myndighetene å ha.

Elotec AS

Sameiet har en avtale med Elotec om vedlikehold av brannsentral, branndetektorer, manuelle brannmeldere, summere og brannklokker.

Dette er en avtale vi er pålagt av myndighetene å ha.

Avtalene med NRBR, AddSecure og Elotec må ses i sammenheng og utgjør bygningens totale automatiske brannmeldingssystem.

I perioden har brannsentralene funksjonert tilfredstillende.

Lørenskog Rørleggerbedrift AS

Avtalen gjelder Service og vedlikehold på:

- Varmeanlegg
- Varmepumpe
- Snøsmelteanlegg
- Sprinkleranlegg

Systemene som er levert av Lørenskog Rørleggerbedrift har fungert tilfredstillende i perioden.

Styret er ikke fornøyd med kommunikasjonen med Lørenskog Rørleggerbedrift, og vil bruke tid med denne leverandører med mål om at dette skal bli bedre.

TKS Heis AS

Sameiet har avtale med TKS Heis om:

- Ettersyn og kontroll av heisanlegg H1452 og H1453.
- Alarmtjeneste standard.

Det er pt. 1 feil som er lovet utbedret:



- Etasjedisplay i etasje 1 i oppgang 125. Displayet viser feil etasje når heisen er i kjeller.

Dette er en avtale vi er pålagt av myndighetene å ha.

Norsk Heiskontroll

Norsk Heiskontroll er et uavhengig kontrollorgan og utfører kontrollvirksomhet av løfteinnretninger, heiser etc. Heiskontrollen har myndighet til å avstenge heiser når det avdekker farlige feil.

Dette er en avtale vi er pålagt av myndighetene å ha.

Velux Commercial Bramo AS

Sameiet har avtale med Velux Commercial Bramo om årskontroll og service på røyklukene. Leverandøren skal årlig kontrollere:

- Røykluker og isolert karm.
- Åpningsaggregat.
- Sentral.
- Branntast og nøkkelbrytere.

Dette er en avtale vi er pålagt av myndighetene å ha.

Systemet har virket tilfredstillende i perioden.

Industriporter AS

Sameiet har en avtale med Industriporter om service og ettersyn på garasjeporten.

Porten har funksjonert tilfredstillende i perioden. Service og smøring er blitt gjennomført.

MessaConsult AS

Sameiet har en avtale med MessaConsult om kontroll av taket og taksluk:

- Visuell kontroll av takflaten, gjennomføringer og taksluk.
- Rengjøring av tak, sluk, renner for løv, skitt og løse gjenstander.
- Reparasjoner inntil 5 m².

Det er to sluk på taket. Slukåpningene er små og kan lett bli tettet av løv eller annen forurensning. Grunnen til at slukene er små, er at taket er konstruert som et fordrøyningsbasseng. Regnvannet skal samles som i et basseng på taket, og slippes ut det offentlige avløpsnettets gradvis. Dette er med på å hindre flom nedover i vassdraget.

Det er ikke oppdaget noen synlige feil med taket.

Arkel AS

Det har vært en del feil med elektriske installasjoner i fellesområdene. Alle lysarmaturer består av LED teknologi, og forventet levetid er mer enn 5 år. Dette gjelder:

- Lys i nedkjøringsrampe til garasje.
- Utelys foran inngangene.
- Taklys i garasje.
- Belysning i oppgangene.
- Nødlis.

Sameiet har ingen serviceavtale med Arkel, men Arkel har reparert alle feil som reklamasjonsarbeid.

Alle feil har løpende blitt utbedret av leverandøren. Det er p.t. ikke meldt om noen feil på anlegget.

Installasjon av Salto ladere

Sameiet har en avtale med Arkel AS om levering og installasjon av ladere for el-biler. Det er avtalt samme pris uansett om gjeldende parkeringsplass er forberedt for lader eller ikke, og om det er kort eller lang kablingsvei fra saltolader til sikringskap i teknisk rom.



Pris på installasjon av nye ladere er ca. Kr. 23.000,- og må betales av den aktuelle seksjonseier.

Beregning og fakturering av ladekostnad.

Det er installert en måler for hver lader. Denne er plassert i teknisk rom. Styret avleser målerne (forbruket) ved utgangen av hvert kvartal.

Pris er basert på SSBs indeks. Denne offentliggjøres 15 dager etter utgangen av hvert kvartal.

Forbruk og gjennomsnittlig pris for hvert kvartal sammenstilles til et fakturagrunnlag som sendes til Bori for fakturering to ganger i året.

Bryn Byggklima AS

Styret har forespurt leverandøren om tilbud på vedlikeholdsavtale for leilighetenes ventilasjonsanlegg. Styret har forutsatt at en vedlikeholdsavtale må inngås mellom den enkelte seksjonseier og leverandører. Bryn Byggklima har ikke vært villige til å tilby dette, de fastholder at en avtale må inngås mellom sameiet og leverandøreren.

Styret undersøker i markedet om det finnes andre godkjente leverandører som kan inngå avtale med den enkelte seksjonseier, og vil komme tilbake på dette.

Betonmast AS

Gulvet i garasjekjeller har avgitt løs stein. Betonmast har utbedret de felter i garasjen som hadde minst bindemiddel. Vi må imidlertid regne med endel løse steiner i fremtiden også.

Gulvet består av drengasfalt over komprimert pukk. Asfaltens egenskap er i utgangspunktet å drenere bort vann fra gulvet. Da må den være porøs, og vil av den grunn avgi noe løs stein.

Generelt om garanti og serviceavtaler.

Serviceavtalene som er inngått med leverandørene gir oss en trygghet for at installasjonene får nødvendig ettersyn og vedlikehold. De gir oss også et bedre forhold til leverandørene, noe som er bra å ha når problemer oppstår.



Når det gjelder kostnader for nye deler og arbeid, er det 5 års reklamasjonstid som gjelder. Fram til i dag har leverandørene tatt kostnadene for utbedring av feil på sin egen kappe. Når reklamasjonstiden er over, er det sameiet selv som må dekke disse kostnadene. Utbedring av feil etter at garantitiden er utløpt dekkes normalt ikke av serviceavtalene. Serviceavtalene vil imidlertid begrense antall feil som må utbedres.

Rettslig tvist

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

5. REGNSKAPET FOR 2022

Regnskapet for 2022 viser et driftsresultat på kr 5.112,- og et årsresultat på kr 10.995,-.

Arbeidskapital, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2022 kr 149.651-

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr. 31.12.2022 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

6. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2022

Felleskostnader

Det er ikke vedtatt økninger i felleskostnadene utover det som er forklart i denne årsmeldingen.

Lørenskog, 21.03.2023

Navn
Styremedlem
Per Ove Grime

Navn
Styreleder
Kjell Kristiansen

Navn
Styremedlem
Dag Pevik



Vittenbergbekken sameie

Årsoppgjør 2022

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Vittenbergbekken sameie org.nr. 922708134



Resultatregnskap 2022

Vittenbergbekken sameie

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 088 616	900 792	957 344	1 186 564
Annen driftsinntekt	2	19 692	14 943	0	0
Sum driftsinntekter		1 108 308	915 735	957 344	1 186 564
Kostnader					
Lønnskostnad	3	23 961	23 961	23 961	23 961
Konsulenttjenester	4	61 978	60 408	66 846	69 420
Rep og vedlikehold	5	83 106	70 212	85 000	132 000
Forsikringer		63 305	59 436	61 000	61 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	264 501	223 764	235 000	295 000
Energi og fyring	7	354 813	385 865	350 000	355 000
Kabel-TV og telefoni	8	115 085	109 624	114 000	126 800
Driftskostnader	9	130 070	100 857	106 000	114 000
Andre driftskostnader	10	6 377	12 610	12 300	12 500
Sum driftskostnader		1 103 196	1 046 737	1 054 107	1 189 381
Driftsresultat før finansposter		5 112	-131 002	-96 763	-2 817
Finansielle poster					
Finansinntekt		5 883	6 298	0	0
Sum finansposter		5 883	6 298	0	0
Årsresultat		10 995	-124 703	-96 763	-2 817
Overført til annen egenkapital	11	10 995	-124 703	0	0
Sum disponering		10 995	-124 703	0	0

Resultatrapport 2022 for Vittenbergbekken sameie



Balanse 31.12.2022

Vittenbergbekken sameie
Alle beløp i NOK

Note	2022	2021
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Finansielle anleggsmidler		
Omløpsmidler		
Fordringer		
Forskuddsbetalte kostnader	66 534	0
Kundefordringer	-13 786	0
Andre fordringer	0	-1 424
Sum fordringer	52 749	-1 424
Bankinnskudd, kasse o.l.	258 130	167 071
Sum omløpsmidler	310 879	165 647
SUM EIENDELER	310 879	165 647

Por Kl
(W)

Balanserapport 2022 for Vittenbergbekken sameie



Balanse 31.12.2022

Vittenbergbekken sameie
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	149 651	138 656
Sum egenkapital		149 651	138 656
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		102 968	21 121
Annen kortsiktig gjeld	12	58 259	5 869
Sum kortsiktig gjeld		161 228	26 991
Sum gjeld		161 228	26 991
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		310 879	165 647

Vittenbergbekken sameie

Kjell Kristjansen
Styrets leder

Per Ove Grime
Styremedlem

Dag Rune Pevik
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Vittenbergbekken sameie



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapspraksis for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Generelle felleskostnader	987 816	799 992	843 344	1 060 064
Kabel-TV/Bredbånd	100 800	100 800	114 000	126 500
Sum felleskostnader	1 088 616	900 792	957 344	1 186 564

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Andre inntekter	19 692	14 943	0	0
Sum andre driftsinntekter	19 692	14 943	0	0



Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	21 000	21 000	21 000	21 000
Arbeidsgiveravgift	2 961	2 961	2 961	2 961
Sum lønnskostnader	23 961	23 961	23 961	23 961

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2021/2022. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Forretningsførrel	56 840	55 240	56 846	59 420
Revisjon	4 438	4 438	5 000	5 000
Tilleggstjenester	700	730	5 000	5 000
Sum konsulenttjenester	61 978	60 408	66 846	69 420

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

For
W
W



Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Brannsikring	23 415	29 992	25 000	25 000
Bygninger	7 500	0	10 000	10 000
Garasjer	2 609	2 395	0	0
Heis	45 088	28 450	30 000	32 000
Utvendig anlegg	1 019	0	10 000	5 000
Vedlikeholdsfond	0	0	0	50 000
VVS	3 475	9 375	10 000	10 000
Sum vedlikeholdskostnader	83 106	70 212	85 000	132 000

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Kommunale avgifter	264 501	223 764	0	0
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	264 501	223 764	235 000	295 000

Note 7 Energi og fyring

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Strøm	354 813	385 865	350 000	355 000
Sum energi og fyring	354 813	385 865	350 000	355 000



Note 8 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Kabel-TV/Bredbånd	115 085	109 624	114 000	126 500
Sum kabel-TV og telefoni	115 085	109 624	114 000	126 500

Note 9 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	0	0	20 000	20 000
Brøyting/strøing/feiling	18 448	16 169	0	0
Gressklipping	5 688	4 623	5 000	5 000
Renhold	57 957	46 720	47 000	51 000
Vaktmester	47 978	33 345	34 000	38 000
Sum driftskostnader	130 070	100 857	106 000	114 000

Per [Signature]
[Signature]



Note 10 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Belysning, sikringer	0	368	0	0
Verktøy og redskaper	468	0	0	0
Sum driftsmateriale	468	368	0	0
Generalforsamling	3 510	9 872	5 000	5 000
Kurs, møter, konferanser	0	0	5 000	5 000
Sum kontorkostnader	3 510	9 872	10 000	10 000
Øredifferanser	-1	0	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 370	2 300	2 500
Sum andre kontorkostnader	2 399	2 370	2 300	2 500
Sum andre driftskostnader	6 377	12 610	12 300	12 500

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av sameiets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd.

Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	138 656	263 359
Tilført til/fra EK fra årets resultat	10 995	-124 703
Sum opptjent egenkapital 31.12	149 651	138 656
Annen egenkapital 31.12	149 651	138 656
Sum egenkapital 31.12	149 651	138 656



Note 12 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Andre påløpte kostnader	58 259	5 869
Uopptjent inntekt	0	0
Sum annen kortsiktig gjeld	58 259	5 869

Note 13 Arbeidskapital

	2022	2021
A. Arbeidskapital 01.01	138 656	263 359
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	10 995	-124 703
B. Årets endring i arbeidskapital	10 995	-124 703
C. Arbeidskapital 31.12	149 651	138 656
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	310 879	165 647
- Kortsiktig gjeld	161 228	26 991
= Arbeidskapital 31.12	149 651	138 656

B
W
W



Til årsmøtet i Vittenbergbekken Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vittenbergbekken Sameie som viser et overskudd på NOK 10 995. Årsregnskapet 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 sameiets 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 1. mai 2023
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

Norwegian Bypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

01.05.2023 17.14.43

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



Line Nilsen

Fra: Kjell Kristiansen <anne.kjell.kristiansen@gmail.com>
Sendt: tirsdag 16. mai 2023 11:42
Til: Kjell Kristiansen; Khai Quang Nguyen; Robert Mørek; Anne Brynlund; Poppe Janne; Usmsn Aziz Ahmed; Unn May Mathisen; Taskeen Shafiq; Kjell Leine; Torill Leine; Cato Sundeng; ghaderi@hotmail.com; tore.johnsrud; randi.brit.johnsrud@getmail.no; tersykkel@tersykkel.no; wafa al-jabri; Matias Syrrist; kristinehansen2211@gmail.com; Stian Fjeld Mathisen; Brit Sæther; Lill Døhlen; Carlsen Toril; Per Larsen; Jørgen Sagen Paulsen
Kopi: Grime Per; Dag Rune Pevik; Vildan Alici
Emne: Årsmøte 31.05.2023 kl. 19.00
Vedlegg: Vedlegg til Innkalling til årsmøte 2023.pdf

Hei,

Årsmelding og regnskap ble lagt i postkassene i går.

1. Forslag til behandling rakk ikke å komme med pga. leveringstid på trykking. Forslagene som skal behandles på årsmøtet er som følger:

2. Styret vil påpeke en feil i årsmeldingen som lett kan medføre at leser får et galt inntrykk av resultat for 2022:

side 5, første linje i første avsnitt (under Økonomi):

det skulle ha stått 2021 istedenfor 2022.

Med hilsen,
For styret
Kjell Kristiansen
Styreleder



Vedlegg til Innkalling til årsmøte 2023.

5. Innkomne forslag.

A. Fra styret.

1. Det er ingen forslag fra styret.

B. Fra beboer.

1. Hagemøbler blir satt ut i nærheten av boligblokk men skilt om at de benyttes av vårt sameie. Det er jo mulig å plassere de i nærheten av hver inngang.
2. Gjesteparkeringer i garasjen blir tilgjengelig for alle og ikke benyttes som lagringsplass.
3. Fellesboden blir ryddet slik at ev. felles utstyr kan få plass og plasseres på en ryddig måte.