



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 651 756
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VESLESKOGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Annette H. Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 08.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 849 903	701 590
Sum inntekter		2 849 903	701 590
Kostnader			
Lønnskostnad		38 535	39 935
Annen driftskostnad		984 425	486 916
Sum kostnader		1 022 960	526 851
Driftsresultat		1 826 943	174 739
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		36	1 163
Sum finansinntekter		36	1 163
Annen finanskostnad		73 085	122 288
Sum finanskostnader		73 085	122 288
Netto finans		-73 049	-121 125
Ordinært resultat før skattekostnad		1 753 894	53 614
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 753 894	53 614
Årsresultat		1 753 894	53 614
Totalresultat		1 753 894	53 614
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 753 894	53 614
Sum overføringer og disponeringer		1 753 894	53 614



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		31 430 000	31 430 000
Sum varige driftsmidler		31 430 000	31 430 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		31 430 000	31 430 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		234	330
Andre fordringer		42 945	42 972
Sum fordringer		43 179	43 302
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		65 611	3 024
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		65 611	3 024
Sum omløpsmidler		108 790	46 326
SUM EIENDELER		31 538 790	31 476 326

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		55 000	55 000
Sum innskutt egenkapital		55 000	55 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		19 927 629	18 173 735
Sum opptjent egenkapital		19 927 629	18 173 735
Sum egenkapital		19 982 629	18 228 735
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 106 820	3 796 894
Øvrig langsiktig gjeld		9 429 000	9 429 000
Sum annen langsiktig gjeld		11 535 820	13 225 894
Sum langsiktig gjeld		11 535 820	13 225 894
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 034	14 452
Leverandørgjeld		15 307	7 245
Sum kortsiktig gjeld		20 341	21 697
Sum gjeld		11 556 161	13 247 591
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 538 790	31 476 326



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 440884

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 651 756
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VESLESKOGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Annette H. Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 03.07.2021



Organisasjonsnr: 991 651 756
VESLESKOGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 849 903	701 590
Sum inntekter		2 849 903	701 590
Kostnader			
Lønnskostnad		38 535	39 935
Annen driftskostnad		984 425	486 916
Sum kostnader		1 022 960	526 851
Driftsresultat		1 826 943	174 739
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		36	1 163
Sum finansinntekter		36	1 163
Annen finanskostnad		73 085	122 288
Sum finanskostnader		73 085	122 288
Netto finans		-73 049	-121 125
Ordinært resultat før skattekostnad		1 753 894	53 614
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 753 894	53 614
Årsresultat		1 753 894	53 614
Totalresultat		1 753 894	53 614
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 753 894	53 614
Sum overføringer og disponeringer		1 753 894	53 614



Annen egenkapital	19 927 629	18 173 735
Sum opptjent egenkapital	19 927 629	18 173 735
Sum egenkapital	19 982 629	18 228 735
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 106 820	3 796 894
Øvrig langsiktig gjeld	9 429 000	9 429 000
Sum annen langsiktig gjeld	11 535 820	13 225 894
Sum langsiktig gjeld	11 535 820	13 225 894
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 034	14 452
Leverandørgjeld	15 307	7 245
Sum kortsiktig gjeld	20 341	21 697
Sum gjeld	11 556 161	13 247 591
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	31 538 790	31 476 326



Organisasjonsnr: 991 651 756
VESLESKOGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. **INNTEKTER** Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. **HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD** Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. **FORDRINGER** Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. **SKATTETREKSKONTO** Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Deltakelse på digitalt årsmøte 2021

Grunnet smitteverntiltak og pålegg fra myndighetene avholder vi årets generalforsamling digitalt.

Hvis du ikke har mottatt invitasjon til møtet digitalt, kan dette skyldes at du ikke har registrert ditt mobilnummer og/eller epost hos borettslaget, eller at denne informasjonen ikke er oppdatert hos deg.

Du kan likevel gå inn på møtet via nettadressen: <https://vibbo.no/vesleskogen>

OBS!

I år åpnes det for benkeforslag og derfor trykker vi bestillingsark istedenfor manuelle stemmesedler.

Hvis du ikke kan bruke den digitale løsningen, ber vi deg rive ut denne siden, fylle ut dine kontaktopplysninger og returnere arket til styret for å få manuell stemmeseddel.

Du kan også bestille manuell stemmeseddel via epost.

Bestilling av manuell stemmeseddel for årets generalforsamling i Vesleskogen Borettslag

Leilighetsnummer : _____ (må oppgis)

Navn på eier (e): _____ (må oppgis)



KRYSS HER om du ønsker manuell stemmeseddel for årets generalforsamling

Bestilling av manuell stemmeseddel leveres

- til styrets postkasse innen fredag 21. mai. Det er også hit manuelle stemmesedler tilbakeleveres innen søndag 30. mai.

- Pr epost til daniel.walter@obos.no

.....
Eiers signatur

.....
(Dato)



Til andelseierne i Vesleskogen Borettslag

Velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Vesleskogen Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Årets generalforsamling avholdes digitalt og påloggingsinformasjon vil bli lagt ut på Vibbo i forkant av møtet.

<https://vibbo.no/vesleskogen>

Det avholdes et oppstartsmøte via Teams onsdag 26. mai kl 18.00

Påloggingsinformasjon vil bli lagt ut på Vibbo i forkant av møtet.





Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Vesleskogen Borettslag
avholdes digitalt med oppstartsmøte onsdag 26. mai 2021 kl. 18.00 via Teams.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 24.03.2021

Styret i Vesleskogen Borettslag

Robin Lars-Erik Börjesson Nikolai Ness Engh Else Marie Songve

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Robin Lars-Erik Börjesson	Munkerudveien 84
Nestleder	Nikolai Ness Engh	Munkerudveien 84
Styremedlem	Else Marie Songve	Munkerudveien 84
Varamedlem	Thomas Haga	Munkerudveien 84

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Robin Lars-Erik Börjesson	Munkerudveien 84
----------	---------------------------	------------------

Varadelegert

Valgkomiteen

Lasse Christensen	Munkerudveien 84
-------------------	------------------

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Vesleskogen Borettslag

Borettslaget består av 11 andelsleiligheter.

Vesleskogen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991651756, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Munkerudveien 84

Gårds- og bruksnummer :
181 1162

Første innflytting skjedde i 2008.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Vesleskogen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 701 986,-.

Dette er kr 53 014,- lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak nedgang i kapitalkostnader som følge av IN-innbetaling.

Andre inntekter består i hovedsak av nettinnbetalinger ifm elbil-lading.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 022 960,-.

Dette er kr 467 960,- høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak rehabilitering av balkongene. Rehabiliteringen ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling (avholdt digitalt i tidsrom 20.-28.08.2020) og er finansiert gjennom låneopptak.

Resultat

Årets resultat på kr 1 753 894,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 2 147 917,- på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat ekskludert innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr -394 023,-.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 88 449,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert med kr 36 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vesleskogen Borettslag.

Lån

Vesleskogen Borettslag har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar for 2021 er budsjettert med 2021

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Vesleskogen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Vesleskogen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Vesleskogen Borettslag



Årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 8. april 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



VESLESKOGEN BORETTSLAG ORG.NR. 991 651 756, KUNDENR. 647

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	24 629	36 242	24 629	88 449
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 753 894	53 614	88 000	99 000
Tillegg for nye langsiktige lån	16 500 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -42 157	-65 227	-62 000	-50 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15 -2 147 917	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	63 820	-11 613	26 000	49 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	88 449	24 629	50 629	137 449
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	108 790	46 326		
Kortsiktig gjeld	-20 341	-21 697		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	88 449	24 629		



VESLESKOGEN BORETTSLAG ORG.NR. 991 651 756, KUNDENR. 647

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Kapitalkostnader		91 869	163 525	160 836	58 176
Innkrevde felleskostnader	2	595 524	531 644	594 164	595 824
Andre inntekter	3	14 593	6 421	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		701 986	701 590	755 000	654 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-3 535	-4 935	-5 000	-5 000
Styrehonorar	5	-35 000	-35 000	-35 000	-35 000
Revisjonshonorar	6	-4 045	-3 625	-4 000	-4 000
Forretningsførerhonorar		-36 470	-35 545	-36 000	-37 000
Konsulenthonorar	7	-30 603	-42 196	-20 000	-10 000
Kontingenter		-2 200	-3 190	-2 000	-2 000
Drift og vedlikehold	8	-610 634	-90 396	-133 000	-113 000
Forsikringer		-34 943	-43 685	-34 000	-36 000
Kommunale avgifter	9	-107 462	-100 896	-109 000	-109 000
Energi/fyring		-26 200	-35 422	-42 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-61 418	-60 313	-61 000	-62 000
Andre driftskostnader	10	-70 450	-71 648	-74 000	-59 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 022 960	-526 851	-555 000	-512 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-320 974	174 739	200 000	142 000
Innbetalt andel fellesgjeld		2 147 917	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 826 943	174 739	200 000	142 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	36	1 163	0	0
Finanskostnader	12	-73 085	-122 288	-112 000	-43 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-73 049	-121 125	-112 000	-43 000
ÅRSRESULTAT		1 753 894	53 614	88 000	99 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 753 894	53 614		



VESLESKOGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 991 651 756, KUNDENR. 647

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	28 790 000	28 790 000
Tomt		2 640 000	2 640 000
SUM ANLEGGSMIDLER		31 430 000	31 430 000
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		234	330
Forskuddsbetalte kostnader		42 820	40 865
Andre kortsiktige fordringer	14	125	2 107
Driftskonto OBOS-banken		65 448	1 876
Sparekonto OBOS-banken		163	1 148
SUM OMLØPSMIDLER		108 790	46 326
SUM EIENDELER		31 538 790	31 476 326
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 11 * 5000		55 000	55 000
Annen egenkapital	15	19 927 629	18 173 735
SUM EGENKAPITAL		19 982 629	18 228 735
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 106 820	3 796 894
Borettsinnskudd	17	9 429 000	9 429 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 535 820	13 225 894
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		15 307	7 245
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 300 000)		0	0
Påløpte renter		2 719	10 270
Påløpte avdrag		2 315	4 182
SUM KORTSIKTIG GJELD		20 341	21 697
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 538 790	31 476 326



13

Vesleskogen Borettslag

Pantstillelse	18	32 330 000	31 830 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.03.2021
Styret i Vesleskogen Borettslag

Robin Lars-Erik Börjesson

Else Marie Songve

Nikolai Ness Engh

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS KONTTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Felleskostnader	475 344
Kabel-TV/koll bredbånd	61 380
Garasje	52 800
Parkering	6 000
Kapitalkostnader på IN-lån	103 460
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-11 591
Overført til kapitalkostnader	-91 869
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	595 524

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nettinnbetalinger	14 593
SUM ANDRE INNTEKTER	14 593

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 935
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	1 400
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 535

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 35 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 045.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-6 469
Tilleggstjenester, OBOS BBL	-17 884
Øs konsult AS	-6 250
SUM KONSULENTHONORAR	-30 603

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-470 000
Drift/vedlikehold VVS	-48 135
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 476
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 702
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-65 812
Kostnader dugnader	-5 510
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-610 634

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-53 938
Renovasjonsavgift	-53 524
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-107 462

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-504
Renhold ved firmaer	-25 136
Snørydding	-21 800
Gressklipping	-18 750
Andre fremmede tjenester	-2 030
Porto	-156
Bank- og kortgebyr	-2 074
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-70 450

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	21
Renter av sparekonto i OBOS-banken	15
SUM FINANSINTEKTER	36

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-62 091
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 562
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-4 227
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-3 205
SUM FINANSKOSTNADER	-73 085

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2008	28 790 000
SUM BYGNINGER	28 790 000

Tomten ble kjøpt i 2008.

Gnr.181/bnr.1162

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	125
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	125

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	3 649 709
Egenkapital fra IN tidligere	17 960 853
Egenkapital fra IN 2020	2 147 917
Reduksjon EK fra IN	-3 830 850
SUM ANNEN EGENKAPITAL	19 927 629

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2018	-100 000	
Nedbetalt tidligere	12 549	
Nedbetalt i år	9 303	
		-78 148

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-500 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	3 076	
		-496 924

**OBOS Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 50 år.

Opprinnelig 2008	-22 001 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	330 704
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	29 778
Nedbetalt tidligere, IN	17 960 853
Nedbetalt i år, IN	2 147 917
	-1 531 748
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 106 820

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2008	-9 429 000
SUM BORETTINNSKUDD	-9 429 000

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 429 000
Pantelån	2 106 820
Påløpte avdrag	2 315
Beregnete IN-forpliktelser	16 277 950
TOTALT	27 816 085

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	28 790 000
Tomt	2 640 000
TOTALT	31 430 000



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Robin Börjesson Munkerudveien 84

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Else Marie Songve Munkerudveien 84

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Nikolai Engh Munkerudveien 84

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Thomas Haga Munkerudveien 84

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Robin Börjesson Munkerudveien 84

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Nikolai Engh Munkerudveien 84

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Lasse Christensen Munkerudveien 84

I valgkomiteen for Vesleskogen Borettslag

Lasse Christensen



Ditt boligselskap
har mottatt støtte
fra OBOS gir
tilbake

OBOS gir tilbake

Visste du at ditt boligselskap har fått et tilskudd fra OBOS gir tilbake? Vi deler ut midler i alle regioner, og i 2020 støttet vi totalt 72 prosjekter rundt om i landet. Ditt boligselskap var en av disse!

OBOS vil bidra til at borettslag og sameier kan ta grønt ansvar. Derfor har vi satt av midler for å støtte boligselskap med forbedringer innenfor klima, miljø og uterom.

Les mer på obos.no/gront-obos



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

I 2020 har styret blant annet jobbet med følgende saker:

- Ferdigstilt tilbudsprosess og rehabilitering av balkonger
- Vært i kontakt med utbygger og plan- og bygningsetaten ift. Utbygging på nabotomter. Styret har brukt en del tid på dette punktet, bl.a. for å sende inn høringssvar i samarbeid med Munkerud Boligsameie II
- Forhandlet frem ny avtale for trappevask
- Lagt grunnlag for styrket likviditet og et mer realistisk budsjett på drift og vedlikehold

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Nøkler/skilt

Ved bestilling av systemnøkler, ta kontakt med styret. Ønsker du endring på ringeklokken, si ifra til styret. Postkasseskilt bestilles hos postkasseleverandøren (navnet står på postkassen).

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.



Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05.21** og **30.11.21** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Vesleskogen Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020 Rehabilitering av balkongene