



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	988 355 321
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	VINJETUNET BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse:	c/o Øko-Drift AS Dikeveien 32 1661 ROLVSØY

### 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:	Åge Østereng
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	15.03.2023

### 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, 23.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Innbetaling fellesutgifter		1 651 849	1 545 859
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 651 849</b>	<b>1 545 859</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1, 2	42 239	41 060
Annen driftskostnad	3, 4	1 743 009	1 497 932
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 785 248</b>	<b>1 538 992</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-133 399</b>	<b>6 867</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 536	400
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 536</b>	<b>400</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 536</b>	<b>400</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-131 863</b>	<b>7 267</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-131 863</b>	<b>7 267</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-131 863</b>	<b>7 267</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Annen egenkapital		-131 863	7 267
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-131 863</b>	<b>7 267</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Gassbeholdning		83 563	81 360
Sum varer		83 563	81 360
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		5 476	39 051
Forskuddsbetalte kostnader		251 734	299 395
Sum fordringer		257 210	338 446
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd	5	540 546	538 175
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		540 546	538 175
Sum omløpsmidler		881 319	957 980
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>881 319</b>	<b>957 980</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	602 444	734 307
Sum opptjent egenkapital		602 444	734 307
Sum egenkapital	6	602 444	734 307



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		198 451	163 516
Skyldige offentlige avgifter		12 975	14 495
Annen kortsiktig gjeld		7 448	15 662
Avsetning vedlikeholdsmidler	4	60 000	30 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>278 874</b>	<b>223 673</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>278 874</b>	<b>223 673</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>881 319</b>	<b>957 980</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 363133

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 988 355 321  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: VINJETUNET BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o Øko-Drift AS  
Dikeveien 32  
1661 ROLVSØY

**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: Åge Østereng  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2023

**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, 27.04.2023



Organisasjonsnr: 988 355 321  
VINJETUNET BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Innbetaling fellesutgifter		1 651 849	1 545 859
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 651 849</b>	<b>1 545 859</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1, 2	42 239	41 060
Annen driftskostnad	3, 4	1 743 009	1 497 932
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 785 248</b>	<b>1 538 992</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-133 399</b>	<b>6 867</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 536	400
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 536</b>	<b>400</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 536</b>	<b>400</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-131 863</b>	<b>7 267</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-131 863</b>	<b>7 267</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-131 863</b>	<b>7 267</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Annen egenkapital		-131 863	7 267
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-131 863</b>	<b>7 267</b>



Organisasjonsnr: 988 355 321  
VINJETUNET BOLIGSAMEIE

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler  
Immaterielle eiendeler

Sum anleggsmidler 0 0

Omløpsmidler

Varer

Gassbeholdning 83 563 81 360

Sum varer 83 563 81 360

Fordringer

Kundefordringer 5 476 39 051

Forskuddsbetalte kostnader 251 734 299 395

Sum fordringer 257 210 338 446

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende

Bankinnskudd 5 540 546 538 175

Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 540 546 538 175

Sum omløpsmidler 881 319 957 980

SUM EIENDELER 881 319 957 980

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 6 602 444 734 307

Sum opptjent egenkapital 602 444 734 307

Sum egenkapital 6 602 444 734 307

Sum langsiktig gjeld 0 0

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld 198 451 163 516

Skyldige offentlige

avgifter 12 975 14 495

Annen kortsiktig gjeld 7 448 15 662

Avsetning

vedlikeholdsmidler 4 60 000 30 000

Sum kortsiktig gjeld 278 874 223 673



Sum gjeld	278 874	223 673
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	881 319	957 980



Organisasjonsnr: 988 355 321  
VINJETUNET BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av gass skjer på leveringstidspunktet. Fellesutgifter inntektsføres etter hvert som de forfaller til betaling dvs forskuddsvis hver måned. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2021 til 2022.

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Note  
1

### Spesifisering av resultatregnskapet

#### Lønnskostnader

	Årets	Fjorårets
Folketrygdavgift	4935.00	4935.00
Andre ytelser	37304.00	36125.00
Sum lønnskostnader	42239.00	41060.00

## Note



## Ekstraordinære inntekter og kostnader

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

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

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak  
Se eventuelle andre vedlegg.



**Årsregnskap for 2022**

**VINJETUNET BOLIGSAMEIE  
1661 ROLVSØY**

Innhold:

Resultregnskap  
Balanse  
Noter  
Årsberetning  
Revisjonsberetning



**Resultatregnskap for 2022**  
**VINJETUNET BOLIGSAMEIE 988 355 321**

	Note	2022	2021
Innbetaling fellesutgifter		1 651 849	1 545 859
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 651 849</b>	<b>1 545 859</b>
Lønnskostnad	1, 2	(42 239)	(41 060)
Annen driftskostnad	3, 4	(1 743 009)	(1 497 932)
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>(1 785 248)</b>	<b>(1 538 992)</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(133 399)</b>	<b>6 867</b>
Renteinntekter		1 536	400
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 536</b>	<b>400</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 536</b>	<b>400</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>(131 863)</b>	<b>7 267</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>(131 863)</b>	<b>7 267</b>
<b>Overføringer</b>			
Annen egenkapital		(131 863)	7 267
<b>Sum</b>		<b>(131 863)</b>	<b>7 267</b>



**Balanse pr. 31. desember 2022**  
**VINJETUNET BOLIGSAMEIE 988 355 321**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
Omløpsmidler		83 563	81 360
Gassbeholdning			
<b>Sum varer</b>		<b>83 563</b>	<b>81 360</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		5 476	39 051
Forskuddsbetalte kostnader		251 734	299 395
<b>Sum fordringer</b>		<b>257 210</b>	<b>338 446</b>
Bankinnskudd	5	540 546	538 175
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>540 546</b>	<b>538 175</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>881 319</b>	<b>957 980</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>881 319</b>	<b>957 980</b>

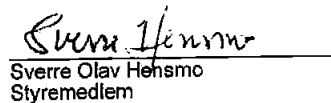


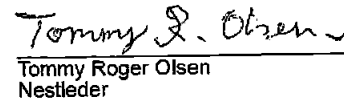
**Balanse pr. 31. desember 2022**  
**VINJETUNET BOLIGSAMEIE 988 355 321**

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>	6	602 444	734 307
Annen egenkapital			
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>602 444</b>	<b>734 307</b>
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>602 444</b>	<b>734 307</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		198 451	163 516
Skyldige offentlige avgifter		12 975	14 495
Annen kortsiktig gjeld		7 448	15 662
Avsetning vedlikeholdsmidler	4	60 000	30 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>278 874</b>	<b>223 673</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>278 874</b>	<b>223 673</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>881 319</b>	<b>957 980</b>

ROLVESØY, 14.02.2023  
VINJETUNET BOLIGSAMEIE

  
Age Steinar Østereng  
Styrets leder

  
Sverre Olav Hømsmo  
Styremedlem

  
Tommy Roger Olsen  
Nestleder

  
Arne Johansen  
Styremedlem



## Noter 2022

### VINJETUNET BOLIGSAMEIE 988 355 321

#### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

#### Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av gass skjer på leveringstidspunktet. Fellesutgifter inntektsføres etter hvert som de forfaller til betaling dvs forskuddsvis hver måned.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en spesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2021 til 2022.

#### Note 1 - Lønnskostnader etc

	2022	2021
Arbeidsgiveravgift	4 935	4 935
Andre relaterte ytelser	35 000	35 000
Andre lønnskostnader	2 304	1 125
<b>Sum</b>	<b>42 239</b>	<b>41 060</b>

Foretaket har ikke ansatte.

#### Note 2 - Ytelser til ledende personer

Ledende person	Lønn	Pensjonsforpliktelse	Annen godtgjørelse
Styrehonorar			35 000
Total ytelse til andre ledende personer	0	0	35 000

#### Note 3 - Revisjon

	2022	2021
Revisjon	9 375	10 375
Andre tjenester	6 750	6 500
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>16 125</b>	<b>16 875</b>



VINJETUNET BOLIGSAMEIE

Noter 2022

## Note 4 - Avsetning fremtidig vedlikehold

Det er ihht vedlikeholdsplan foretatt en avsetning i årsregnskapet med kr 30.000 av budsjetterte vedlikeholdsmidler. Total avsetning i balansen utgjør kr 60.000.

## Note 5 - Bankinnskudd

I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekksmidler med kr 12 975.

Skyldig skattetrekk er 8 040.

## Note 6 - Egenkapital

	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2022	734 307	734 307
Årets resultat	(131 863)	(131 863)
<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	<b>602 444</b>	<b>602 444</b>



## ÅRSBERETNING BOLIGSAMEIET VINJETUNET 2022

Sameiets styre har siden årsmøtet 15.03.2022 bestått av:

Åge Østereng (3A)	- styreleder (ikke på valg)
Tommy Olsen (5K)	- nestleder (på valg)
Sverre Hensmo (5C)	- styremedlem (ikke på valg)
Arne Johansen (5S)	- styremedlem (på valg)

Med følgende varamedlemmer:

Eva Ringen (5B)	(ikke på valg)
Marit Nygård (3F)	(ikke på valg)
Øivind Martinsen (3E)	(på valg)

Valgkomiteen består av: Gerd Andreassen, John Seland og Alma Pizovic.

Sameiet består av i alt 34 leiligheter fordelt på 3 bygg.

Det er siden forrige årsmøte avholdt 6 styremøter.

Det er blitt utbetalt kr 35 000 som godtgjørelse til styret i 2022.

Kr 18.000 til styreleder, kr 13.000 til nestleder og kr 2 000 til øvrige faste styremedlemmer.

I tillegg er det avholdt et ekstraordinært årsmøte den 28.09.2022 med en sak angående nye oppdaterte regler for installasjon og bruk av varmepumper. Det møtte 18 sameiere og 1 fullmakt ble godkjent som ble avholdt i garasjeanlegget i bygg B/C. Oppdateringen ble godkjent med mer enn 2/3 flertall.

Revisor er: Revisorgruppen Østfold DA v/revisor Kristen Grivi.

Regnskapsfører er: Øko Drift AS.

Utgiftene til revisjon er kr 16.125 og for regnskapsfører kr 52.559.

Sameiets huseierforsikring ble i i tiden 1.1.-31.12.22 ivaretatt av Knif Trygghet. Avtalensr.:681551.1.

Premie for denne perioden er belastet i regnskapet med kr 123.511. Premien for året 2021 var kr 106.419. I 2022 har vi fått en prisøkning på ca 16 %. Forsikringsdekningen innbefatter i tillegg til ordinær forsikring av bygningene også styreforsikring, yrkesskadeforsikring, ulykkesforsikring ved dugnader og styreforsikring.

KORTE KOMMENTARER TIL DE VIKTIGSTE OMRÅDENE:

### 1. HMS (Helse, miljø, sikkerhet)

Sameiet driver ingen virksomhet som kan påvirke eller forurense det ytre miljøet.

Rutiner for det indre HMS-arbeidet i sameiet ble innført i 2011 og blitt revidert i 2022. Det har vært behov for enkelte endringer eller oppdatering av rutinene i 2022, blant annet angående elbil-lading og varmepumper. Ingen større avvik eller hendelser er registrert utenom at huskene en låst grunnet dårlige bærekonstruksjoner.



Det er ingen ansatte i sameiet og det er ingen kommentarer å gi angående arbeidsmiljø og sikkerhet.

Høsten 2017 inngikk sameiet en avtale med Norsk Brannvern AS om en årlig kontroll av slukkeutstyr og brannsikring. Kostnad kr 16.953/2022. Første brannsyn ble gjennomført i mai 2018. Årets brannsyn ble gjennomført 8. februar. Ingen alvorlige feil/mangler ble funnet. Det anbefales igjen at varsling av røyk og brann i fellesrom/garasjer etableres.

NAV krever at automatiske døråpnere finansiert av NAV har tilgang til et batteri (UPS) som sameiet/sameier skal finansiere. Sameiet har besluttet å betale og eie UPSene. 2 nye UPS til/fra dører i svalganger er montert. En rampe for inn/ut av rullende enheter i inngang bygg B/C er montert.

## 2. Eierskifter

Fire leiligheter har skiftet eiere siden forrige årsmøte.

Leilighet 5T er solgt fra Kari Rasmussens arvinger til Arnhild og Jan Vidar Olsen.

Leilighet 3H er solgt fra Kai Andersen m.fl til Wenche og Øivind Solberg.

Leilighet 3E er solgt fra Liss Stenes arvinger til Torhild Geitle. Leiligheten er utleid i ett år til Fredrikstad kommune hvor 3 ukrainere bebor eiendommen.

Leilighet 5L er overtatt fra dødsbo Haldis Hansen til arvingene.

## 3. Kommunale avgifter

Fredrikstad Kommune er leverandør av Vann, Avløp og renovasjon. Vann betales etter vannmåler i bygg A og bygg B/C. Vannforbruk danner også grunnlag for beregning av avløpsavgift. For renovasjon har vi 4 stk beholdere à 660 liter, 4 tilsvarende beholdere for papir, plastsekker for plast, samt 2 beholdere for glass og metallavfall satt på plass hver på 360 liter. Kostnadene for 2022/2021 var kr 200.764/198.671, som er en økning på 1 % i forhold til 2021. Forbruk av vann var på 2303 m<sup>3</sup> mot 2635 m<sup>3</sup> i 2021, en nedgang på 14,4 %.

## 4. Vaktmestertjenester

Renhold og vaktmestertjenesten ble i 2022 utført av RenBolig Service og Omsorg AS.. For vask, pærer og vaktmestertjenester, er regnskapet for 2022 belastet med kr 178.680 mot kr 170.983, en økning på 4,5 % sammenlignet med 2021.

## 5. Vedlikehold eiendom

### Bygg

Etter vedtak på Årsmøtet for 2021 ble det avsatt kr 330 000 til årets vedlikehold, jf vedlikeholdsplanen. I tillegg er det i årets regnskap avsetning til fremtidig vedlikehold. Treveggene på verandasiden er rengjort og malt av malerfirma Jan Erik Strand AS sammen med spyling av utvendige plater på balkonger/verandaer i 2022. Total vask/malekostnad i 2022 var kr 377.500 noe som alene er mer enn budsjettert vedlikehold. Noen bord ved bakvegg til de utvendige bodene skiftet grunnet begynnende råte. I tillegg er utgiftene til Norsk Brannvern, se over, belastet her og utgiftene til dugnadene bokført som vedlikehold sammen med bytte av flere lysarmaturer i garasje/opp ganger. Totalt er kr 437.035 belastet vedlikehold.



I årets regnskap er det tillagt post 6695 «Avsatt vedlikehold bygg og eiendom» med en avsetning på kr 2.500 pr mnd. En gjennomgang av fremtidige vedlikeholdskostnader bør nok mer gjenspeile avsetningen her.

Vi ble anbefalt, jf FDV, å vaske alle STO-vegger jevnlig, ca hvert 5. år, og evt male dem ca hvert 10. år. Dette krever ekstra midler.

### *EL-tilsyn*

Sameiet hadde i 2021 tilsyn med det elektriske fellesanlegget hvor noen forbedringer måtte utføres ved strøminntak. Storm Elektro vil i 2026 varsle sameiet om ny gjennomgang uten at vi har tegnet avtale med dem.

### *Forsikringsskader*

Knife har erstattet forsikringsskader i gulv, mv. ved vannlekkasjer i 2 ulike leiligheter. Den ene forårsaket av en inspeksjon av avløpssystemet hvor sameiet dekket egenandelen. Regress ble forsøkt fra Knife ovenfor firmaet som utførte inspeksjonen uten resultat. Den andre ved lekkasje ved tilhørende oppvaskmaskin hvor sameier dekket egenandelen.

### *Kloakk/ventilasjon*

Sameiet har igjen hatt utfordringer med kloakk/nedløp ved at de har tetnet. Sameiet fikk firmaet Power Clean som var på befaring 21.3.22. Samtidig ble ventilasjonsanlegget inspisert i 3 ulike leiligheter. Alle hadde behov for rensing av ventilasjonsanlegget noe styret ønsker skal utføres tidlig 2023.

Kloakksystemet var på dette tidspunktet tilfredsstillende, men trenger jevnlig vedlikehold og styret ønsker at alle kloakkrør inspiseres regelmessig for å minimere faren for nye blokkeringer. Fortsatt viktig at alle bidrar med å være nøye på hva man tømmer i utslagsvasker og sluk.

### *Uteanlegg*

Det er foretatt dugnader for opprensning og frisering av eksisterende beplantninger. 5-10 personer stilte opp både fysisk og med kaffe og noe å bite i noe som frister til gjentakelse. Flere busker/hekker er fjernet da de har blitt store og vanskelig å holde i orden.

### *EL-bil ladere*

Vinjetunet boligsameie har vedtektsfestet, pkt 7.3, rett til at bileiere på sin parkeringsplass i garasjeanleggene kan montere inntil 16 Amp enfase strømtilkobling for ladning av el-bil/hybridbil. Et tillegg til dette punktet ble vedtatt på Årsmøtet avholdt mars 2022, jf avsnittene under i dette punkt. 5 ladestasjoner er tilknyttet denne ordningen pr 31.12.22.

Fra 1.1.2021 har Stortinget vedtatt en endring Eierseksjonsloven, med tillegg av ny paragraf § 25 a, som skjerper retten for sameiere til at styret må tilrettelegge for at alle skal få lik mulighet for å kunne lade elbil i sameiet. Dagens ladekapasitet anses for å være for dårlig og ny etableres.



Myndighetene har dessuten antydnet at de fra 2025 kun vil tillate el-biler i nybilsalg. Uansett vil elbiler bli mer vanlig og strømpunkter vil kreves av sameier, borettslag og andre. Leverandører av slike anlegg har oppfanget dette og er nå på markedet med produkter for å tilpasse seg.

Skjerpingen medfører at sameiet må sikre adekvat strømtilførsel for samtlige. Etter tilbudsinnstilling, ble Ladeklar, nå med nytt navn Elaway, (del av Hafslund) valgt. Hver garasje plass vil nå kunne oppnå max 22 kW som er ca 7-10 ganger høyere effekt enn tidligere ordning. Tidligere ordning vil fortsatt kunne opprettholdes/opprettes. Ny ordning er uten kostnader for sameiet, men er en leieordning til hver enkelt fysisk bruker som får faktura direkte fra Elaway. Ordningen var i funksjon fra 29.1.21. Pr 31.12.22 er ingen bil tilknyttet ordningen.

## 6. Videoovervåkingsanlegg

Systemet fungerer tilfredsstillende og ingen kostnader er registret i 2022.

## 7. Gassanlegg

Gasstankene med tilhørende utvendig røropplegg for fordeling av gass til hver leilighet eies og vedlikeholdes av Norsk Gassnett AS. Sameiet betaler en nettleie til Norsk Gassnett. I 2022 var denne på kr 2.562 pr. leilighet som tilsvarer kr 87.097 for perioden 07/2022 til 06/2023. Leien reguleres i henhold til konsumprisindeks hvert år. Leveringsavtalen ble tegnet i 2004 og gjelder i 20 år. Totalt nettleie/service/vedlikehold/gass peiser utgjør kr 123.742.

Kjøp av gass utgjorde pr 31.12.2022 kr 147.197, mens salg utgjorde kr 115.661. Beholdningen på tankene var på ca 59 %.

Kontroll og forebyggende service på anlegget ble utført i september 2021 neste kontroll i 2023.

## 8. Gass peiser

Når det gjelder kontroll og service av gass peisene har vi en avtale med Fredrikstad Gass og VVS. Denne avtalen omfatter en årlig lovpålagt inspeksjon i henhold til retningslinjer fra DSB. I tillegg har vi avtale om en ekstra service som bl.a. omfatter støvsugning av brenner med mer. Kostnaden for 2022 var kr 1.142.- pr. leilighet, - totalt kr 38.837.

## 9. Heiser

Når det gjelder heisen har vi en service- og vedlikeholdsavtale med KONE AS. Denne omfatter også alarmabonnement med toveis kommunikasjon. Periodisk kontroll ble utført av Norsk Heiskontroll 5.2.2021, neste kontroll i feb. 2023. Kostnadene for serviceavtale, reparasjon og kontroll var i 2022 kr 124.358. En vesentlig komponent i heisen i bygg B/C, måtte byttes. Dette utgjorde alene kr 89.252. Vi ser at heisene er kostnadskrevende for fremtiden.

## 10. Garasjeporter

Vi har en serviceavtale med Windsor. Ny enhet for flere håndholdte enheter ble installert i bygg A. Total kostnad for 2022 var kr 11.270.

## 11. Kabel TV / Bredbånd / Datalagring

Styret har avtale med Telia hvor de gamle GET boksene kan bli byttet ut mot Telia box ved behov. Dette er en digital boks hvor all lagring vil skje til «Skyen» i stedet for til boksen. Ny netthastighet vil være 30 Mbps. Ny avtale for 5 år er signert fra 1.11.2021. Kostnaden for dette i 2022 var kr 181.189, det er kr 5.329 pr. leilighet/år. Vi har for 2023 fått innvilget avtale om betaling i 2 terminer (januar og juli).



### 12. Strøm felles arealer

Leverandør av strøm har i perioden 1.1.-31.10.22 vært Fjordkraft AS. Forbruk i 2022 var på 28870 mot 35523 kWh i 2021,- en nedgang på 18,7 %. Kostnadene for 2022 var kr 51.438 mot kr 53.056 i 2021 tilsvarende en nedgang på 3 %. Spotpris tariff er etablert og strømprisen har vært variabel gjennom året.

Sameiet har mottatt strømstøtte fra staten.

### 13. Regnskap

Alle innkomne fakturaer signeres nå elektronisk av leder før de legges til betaling og betales derfra ved forfall. Fra desember 2019 kan leverandører sende fakturaer til sameiet via EHF (Elektronisk HandelsFormat).

De fleste sameierne betaler fellesutgifter, gassregninger, etc. via Avtalegiro.

Året 2022 gav et underskudd på kr 131.863 som er ført mot egenkapitalen. Utgifter til maling og reparasjon av en heis utgjorde det meste av underskuddet. Det er også avsatt kr 30.000 til fremtidig vedlikehold. Sum likviditet pr. 31.12.2021 var kr 538.174 og pr. 31.12.22 var den på kr 540.546. Så ingen vesentlig endring.

Styret kjenner ikke til noen forhold av betydning for å bedømme sameiets stilling og resultat som ikke kommer frem av resultatregnskapet og balansen med noter. Det har heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning for bedømmelsen av regnskapet. Styret mener forutsetningen om fortsatt drift er realistisk.

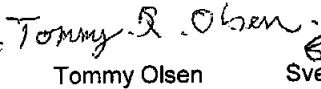
Styret mener at det fremlagte regnskap gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler, gjeld og resultat.

### Likestilling

Styret har bestått av 4 menn. Det er i tillegg 3 varamedlemmer (2 kvinner og 1 mann) som også har møterett på styremøtene. Styret har ut fra en vurdering ytret ønske om flere kvinner som kandidater til styreverv, men har ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling.

Fredrikstad 31.12.2022 / 14.02.2023

  
Age Østereng

  
Tommy Olsen

  
Sverre Herfimo

  
Arne Johansen



Til årsmøte i  
Vinjetunet Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Vinjetunet Boligsameie sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 131.863. 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 selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultat 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av årsberetningen. 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 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.



Revisorgruppen

Revisorgruppen Østfold DA  
Hundskinnveien 88  
N-1711 Sarpsborg

Tlf.: +47 69 13 98 88

E-post: sarpsborg@rg.no

Foretaksregisteret  
NO 979 180 934 MVA

www.rg.no

Partnere:  
Kristen Grivi  
Kay Åge Minge



## *Styrets ansvar for årsregnskapet*

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 utilsiktede feil.

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

## *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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 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>

Sarpsborg, 15. februar 2023  
**Revisorgruppen Østfold DA**

Kristen Grivi  
Statsautorisert revisor



## Noter 2022

### VINJETUNET BOLIGSAMEIE 988 355 321

#### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

#### Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av gass skjer på leveringstidspunktet. Fellesutgifter inntektsføres etter hvert som de forfaller til betaling dvs forskuddsvis hver måned.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2021 til 2022.

#### Note 1 - Lønnskostnader etc

	2022	2021
Arbeidsgiveravgift	4 935	4 935
Andre relaterte ytelser	35 000	35 000
Andre lønnskostnader	2 304	1 125
<b>Sum</b>	<b>42 239</b>	<b>41 060</b>

Foretaket har ikke ansatte.

#### Note 2 - Ytelser til ledende personer

Ledende person	Lønn	Pensjonsforpliktelse	Annen godtgjørelse
Styrehonorar			35 000
Total ytelse til andre ledende personer	0	0	35 000

#### Note 3 - Revisjon

	2022	2021
Revisjon	9 375	10 375
Andre tjenester	6 750	6 500
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>16 125</b>	<b>16 875</b>



VINJETUNET BOLIGSAMEIE

Noter 2022

## Note 4 - Avsetning fremtidig vedlikehold

Det er ihht vedlikeholdsplan foretatt en avsetning i årsregnskapet med kr 30.000 av budsjetterte vedlikeholdsmidler. Total avsetning i balansen utgjør kr 60.000.

## Note 5 - Bankinnskudd

I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetreksmidler med kr 12 975. Skyldig skattetrekk er 8 040.

## Note 6 - Egenkapital

	<b>Annen EK</b>	<b>Sum</b>
Egenkapital 01.01.2022	734 307	734 307
Årets resultat	(131 863)	(131 863)
<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	<b>602 444</b>	<b>602 444</b>

VINJETUNET BOLIGSAMEIE 988 355 321

Noter 2022