



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 25.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 03.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		708 122	2 188 609
Sum inntekter		708 122	2 188 609
Kostnader			
Lønnskostnad		39 935	39 935
Annen driftskostnad		690 437	629 255
Sum kostnader		730 372	669 190
Driftsresultat		-22 250	1 519 419
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		723	141
Sum finansinntekter		723	141
Annen finanskostnad		38 358	36 419
Sum finanskostnader		38 358	36 419
Netto finans		-37 635	-36 278
Resultat før skattekostnad		-59 885	1 483 141
Årsresultat		-59 885	1 483 141
Totalresultat		-59 885	1 483 141
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-59 885	1 483 141
Sum overføringer og disponeringer		-59 885	1 483 141



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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			
Andre fordringer		16 928	11 852
Sum finansielle anleggsmidler		16 928	11 852
Sum anleggsmidler		31 446 928	31 441 852
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		55 524	210
Andre fordringer		629	51 962
Sum fordringer		56 153	52 172
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		59 767	41 492
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		59 767	41 492
Sum omløpsmidler		115 919	93 664
SUM EIENDELER		31 562 847	31 535 516



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		55 000	55 000
Sum innskutt egenkapital		55 000	55 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		21 431 643	21 491 528
Sum opptjent egenkapital		21 431 643	21 491 528
Sum egenkapital		21 486 643	21 546 528
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		612 185	532 320
Øvrig langsiktig gjeld		9 445 511	9 440 793
Sum annen langsiktig gjeld		10 057 696	9 973 113
Sum langsiktig gjeld		10 057 696	9 973 113
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 889	128
Leverandørgjeld		13 620	15 748
Sum kortsiktig gjeld		18 509	15 876
Sum gjeld		10 076 205	9 988 989
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 562 847	31 535 516



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 446208

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 25.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 991 651 756
VESLESKOGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		708 122	2 188 609
Sum inntekter		708 122	2 188 609
Kostnader			
Lønnskostnad		39 935	39 935
Annen driftskostnad		690 437	629 255
Sum kostnader		730 372	669 190
Driftsresultat		-22 250	1 519 419
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		723	141
Sum finansinntekter		723	141
Annen finanskostnad		38 358	36 419
Sum finanskostnader		38 358	36 419
Netto finans		-37 635	-36 278
Resultat før skattekostnad		-59 885	1 483 141
Årsresultat		-59 885	1 483 141
Totalresultat		-59 885	1 483 141
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-59 885	1 483 141
Sum overføringer og disponeringer		-59 885	1 483 141



Organisasjonsnr: 991 651 756
VESLESKOGEN BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		31 430 000	31 430 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		16 928	11 852
Sum anleggsmidler		31 446 928	31 441 852
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		55 524	210
Sum fordringer		629	51 962
Sum fordringer		56 153	52 172
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		59 767	41 492
Sum omløpsmidler		59 767	41 492
Sum omløpsmidler		115 919	93 664
SUM EIENDELER		31 562 847	31 535 516
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		55 000	55 000
Sum innskutt egenkapital		55 000	55 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	21 431 643	21 491 528
Sum opptjent egenkapital	21 431 643	21 491 528
Sum egenkapital	21 486 643	21 546 528
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	612 185	532 320
Øvrig langsiktig gjeld	9 445 511	9 440 793
Sum annen langsiktig gjeld	10 057 696	9 973 113
Sum langsiktig gjeld	10 057 696	9 973 113
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 889	128
Leverandørgjeld	13 620	15 748
Sum kortsiktig gjeld	18 509	15 876
Sum gjeld	10 076 205	9 988 989
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	31 562 847	31 535 516



Organisasjonsnr: 991 651 756
VESLESKOGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 647

Vesleskogen Borettslag



Velkommen til årsmøte i Vesleskogen Borettslag

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 25. april kl. 18:00 og lukker 28. april kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/647>

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 25. april kl. 18:00.

Det holdes også et frivillig møte 25. april kl. 18:00 , Lambertseter senter.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Vesleskogen Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Daniel Walter velges som møteleder

Forslag til vedtak

Daniel Walter er valgt som møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Elise Fylling og Trude Neergård velges som protokollvitner

Forslag til vedtak

Elise Fylling og Trude Neergård er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 647 Årsrapport og årsregnskap.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 35.000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 35.000,-.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Elise Fylling

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kent Øivind Dean Ulvestad
- Lasse Christensen
- Robin Lars-Erik Börjesson



- Thomas Haga

Valg av 2 valgkomiteen Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomiteen:

- Aima Farooq
- Lasse Christensen

Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Ida Svele

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Trude Neergård



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ida Svele	Munkerudveien 84
Styremedlem	Elise Fylling	Munkerudveien 84
Styremedlem	Trude Neergård	Munkerudveien 84
Varamedlem	Robin Lars-Erik Börjesson	Munkerudveien 84
Varamedlem	Lasse Christensen	Munkerudveien 84
Varamedlem	Kent Øivind Dean Ulvestad	Munkerudveien 84

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Ida Svele Munkerudveien 84

Varadelegert
Trude Neergård Munkerudveien 84

Valgkomiteen

Lasse Christensen Munkerudveien 84
Aima Farooq Munkerudveien 84

Kontaktinformasjon

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om 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

Gårds- og bruksnummer:

181 1162

Første innflytting skjedde i 2008. Tomten ble kjøpt 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.

Vesleskogen Borettslag har ingen ansatte.

**Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er noe høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte felleskostnader, utfakturering av kostnader for elbil-strøm til andelseiere.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere utgifter til drift og vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak manglende budsjettering i fjor. Grunnet renteøkninger ligger finanskostnader over fjorårets nivå.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % 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.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar for 2024 er budsjettet med 43 000, Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024. Tillegg for Kabel-TV/Bredbånd derimot øker fra 01.02.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Vesleskogen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vesleskogen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. 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 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 047 Årsrapport og årsregnskap.pdf



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 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>.

Oslo, 12. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		77 789	118 212	77 789	97 411
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-59 885	1 483 141	41 000	17 000
Tillegg for nye langsiktige lån	15	100 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-20 135	-32 917	97 000	-21 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		0	-1 490 588	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-358	-59	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		19 622	-40 423	138 000	-4 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		97 410	77 788	215 789	93 411
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		115 920	93 664		
Kortsiktig gjeld		-18 509	-15 876		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		97 411	77 788		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNETEKTER:					
Kapitalkostnader		0	27 188	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	684 140	620 768	670 000	699 000
Ladeinntekter EL-bil		8 018	0	0	17 000
Andre inntekter	3	15 964	50 065	0	50 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		708 122	698 021	670 000	766 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 935	-4 935	-5 000	-5 000
Styrehonorar	5	-35 000	-35 000	-35 000	-35 000
Revisjonshonorar	6	-7 000	-6 625	-5 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-39 925	-38 320	-40 000	-43 000
Konsulenthonorar	7	-15 106	-10 368	-10 000	-12 000
Kontingenter		-2 200	-2 200	-2 000	-2 000
Drift og vedlikehold	8	-272 859	-249 496	-133 000	-183 000
Forsikringer		-47 367	-43 490	-48 000	-62 000
Kommunale avgifter	9	-139 637	-113 323	-134 000	-154 000
Energi/fyring		-62 547	-71 818	-90 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-79 369	-67 308	-70 000	-80 000
Andre driftskostnader	10	-24 426	-26 308	-57 000	-46 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-730 372	-669 190	-629 000	-709 000
DRIFTSRESULTAT		-22 250	28 831	41 000	57 000
Innbetalt andel fellesgjeld		0	1 490 588	0	0
DRIFTSRESULTAT		-22 250	1 519 419	41 000	57 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	723	141	0	0
Finanskostnader	12	-38 358	-36 419	0	-40 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-37 635	-36 278	0	-40 000
ÅRSRESULTAT		-59 885	1 483 141	41 000	17 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital			1 483 141		
Fra opptjent egenkapital		-59 885			



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	28 790 000	28 790 000
Tomt		2 640 000	2 640 000
Miljøbankkonto, øremerket		16 928	11 852
SUM ANLEGGSMIDLER		31 446 928	31 441 852
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		55 524	210
Andre kortsiktige fordringer	14	-55 524	0
Forskuddsbetalte kostnader		56 153	51 962
Driftskonto OBOS-banken		59 755	41 328
Sparekonto OBOS-banken		12	164
SUM OMLØPSMIDLER		115 920	93 664
SUM EIENDELER		31 562 848	31 535 516
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 11 * 5 000		55 000	55 000
Opptjent egenkapital		21 431 643	21 491 528
SUM EGENKAPITAL		21 486 643	21 546 528
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	612 185	532 320
Borettsinnskudd	16	9 429 000	9 429 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	16 511	11 793
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 057 696	9 973 113
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		13 620	15 748
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 300 000)		0	0
Påløpte renter		3 222	128
Påløpte avdrag		1 667	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		18 509	15 876
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 562 848	31 535 516



9

Vesleskogen Borettslag

Pantstillelse	18	11 329 000	10 329 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.02.2024
Styret i Vesleskogen Borettslag

Ida Svele

Elise Fylling

Trude Neergård

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	555 900
Kabel-TV	63 316
Garasjeleie	52 800
Eiendomsskatt	6 124
Parkeringsleie	6 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	684 140

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nettinnbetalinger	15 964
SUM ANDRE INNETEKTER	15 964

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 935
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 935

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 2022/2023, og er på kr 35 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 91, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 106
SUM KONSULENTHONORAR	-15 106

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 132
Drift/vedlikehold VVS	-30 369
Drift/vedlikehold elektro	-128 161
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-40 025
Drift/vedlikehold heisanlegg	-7 596
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 976
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-57 600
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-272 859

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-6 133
Vann- og avløpsavgift	-71 806
Renovasjonsavgift	-61 698
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-139 637

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-7 070
Snørydding	-12 417
Andre fremmede tjenester	-734
Andre kostnader tillitsvalgte	-91
Andre kontorkostnader	-53
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 072
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-24 426

**NOTE: 11****FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	353
Renter av sparekonto i OBOS-banken	370
SUM FINANSINNETEKTER	723

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-25 152
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-3 396
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-5 799
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-3 011
SUM FINANSKOSTNADER	-38 358

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**

Forskuddsfakturert ekstra kapitalinnkalling og tillegg kabel-tv	-55 524
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	-55 524

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-500 000
Nedbetalt tidligere	26 591
Nedbetalt i år	7 876
	-465 533

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2018	-100 000
Nedbetalt tidligere	41 089
Nedbetalt i år	9 335
	-49 576

**OBOS-banken AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2023	-100 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	2 924

-97 076

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -612 185

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2008	-9 429 000
------------------	------------

SUM BORETTSINNSKUDD -9 429 000

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-16 511
-------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -16 511

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 429 000
Pantelån	612 185
Påløpte avdrag	1 667
TOTALT	10 042 852

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

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



Annen informasjon om borettslaget

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.

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.

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.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 25.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 28.04.24
Selskapsnummer: 647 Selskapsnavn: Vesleskogen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Daniel Walter er valgt som møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Elise Fylling og Trude Neergård er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til 35.000,-.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Elise Fylling

Varamedlem (kun 4 skal velges)

Kent Øivind Dean Ulvestad

Lasse Christensen

Robin Lars-Erik Börjesson

Thomas Haga

Valgkomiteen (kun 2 skal velges)

Aima Farooq

Lasse Christensen

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Ida Svele

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Trude Neergård



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.