



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 992 102 608  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VÆRLEBUKTA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/ Obos Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### 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: Rita Mikkelsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 139 792	3 518 991
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 139 792</b>	<b>3 518 991</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		43 358	43 358
Annen driftskostnad		1 871 636	1 789 880
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 914 994</b>	<b>1 833 238</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 224 798</b>	<b>1 685 753</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 763	2 798
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 763</b>	<b>2 798</b>
Annen finanskostnad		804 455	530 540
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>804 455</b>	<b>530 540</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-794 692</b>	<b>-527 742</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 430 106</b>	<b>1 158 011</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 430 106</b>	<b>1 158 011</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 430 106</b>	<b>1 158 011</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 430 106</b>	<b>1 158 011</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 430 106	1 158 011
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 430 106</b>	<b>1 158 011</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		114 825 000	114 825 000
Sum varige driftsmidler		114 825 000	114 825 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		114 825 000	114 825 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		16 757	10 511
Sum fordringer		16 757	10 511
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 439 654	1 488 794
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 439 654	1 488 794
Sum omløpsmidler		1 456 410	1 499 305
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>116 281 410</b>	<b>116 324 305</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		245 000	245 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>245 000</b>	<b>245 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		54 352 853	51 922 747
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>54 352 853</b>	<b>51 922 747</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>54 597 853</b>	<b>52 167 747</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		27 073 228	29 576 548
Øvrig langsiktig gjeld		34 447 500	34 447 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>61 520 728</b>	<b>64 024 048</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>61 520 728</b>	<b>64 024 048</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 082	3 079
Leverandørgjeld		143 326	111 085
Annen kortsiktig gjeld		13 421	18 346
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>162 830</b>	<b>132 510</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>61 683 558</b>	<b>64 156 558</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>116 281 410</b>	<b>116 324 305</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 463950

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 992 102 608  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VÆRLEBUKTA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/ Obos Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**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: Rita Mikkelsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2023

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.06.2023



Organisasjonsnr: 992 102 608  
VÆRLEBUKTA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 139 792	3 518 991
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 139 792</b>	<b>3 518 991</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		43 358	43 358
Annen driftskostnad		1 871 636	1 789 880
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 914 994</b>	<b>1 833 238</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 224 798</b>	<b>1 685 753</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 763	2 798
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 763</b>	<b>2 798</b>
Annen finanskostnad		804 455	530 540
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>804 455</b>	<b>530 540</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-794 692</b>	<b>-527 742</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 430 106</b>	<b>1 158 011</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 430 106</b>	<b>1 158 011</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 430 106</b>	<b>1 158 011</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 430 106</b>	<b>1 158 011</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 430 106	1 158 011
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 430 106</b>	<b>1 158 011</b>





Sum opptjent egenkapital	54 352 853	51 922 747
Sum egenkapital	54 597 853	52 167 747
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	27 073 228	29 576 548
Øvrig langsiktig gjeld	34 447 500	34 447 500
Sum annen langsiktig gjeld	61 520 728	64 024 048
Sum langsiktig gjeld	61 520 728	64 024 048
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	6 082	3 079
Leverandørgjeld	143 326	111 085
Annen kortsiktig gjeld	13 421	18 346
Sum kortsiktig gjeld	162 830	132 510
Sum gjeld	61 683 558	64 156 558
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>116 281 410</b>	<b>116 324 305</b>



Organisasjonsnr: 992 102 608  
VÆRLEBUKTA 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

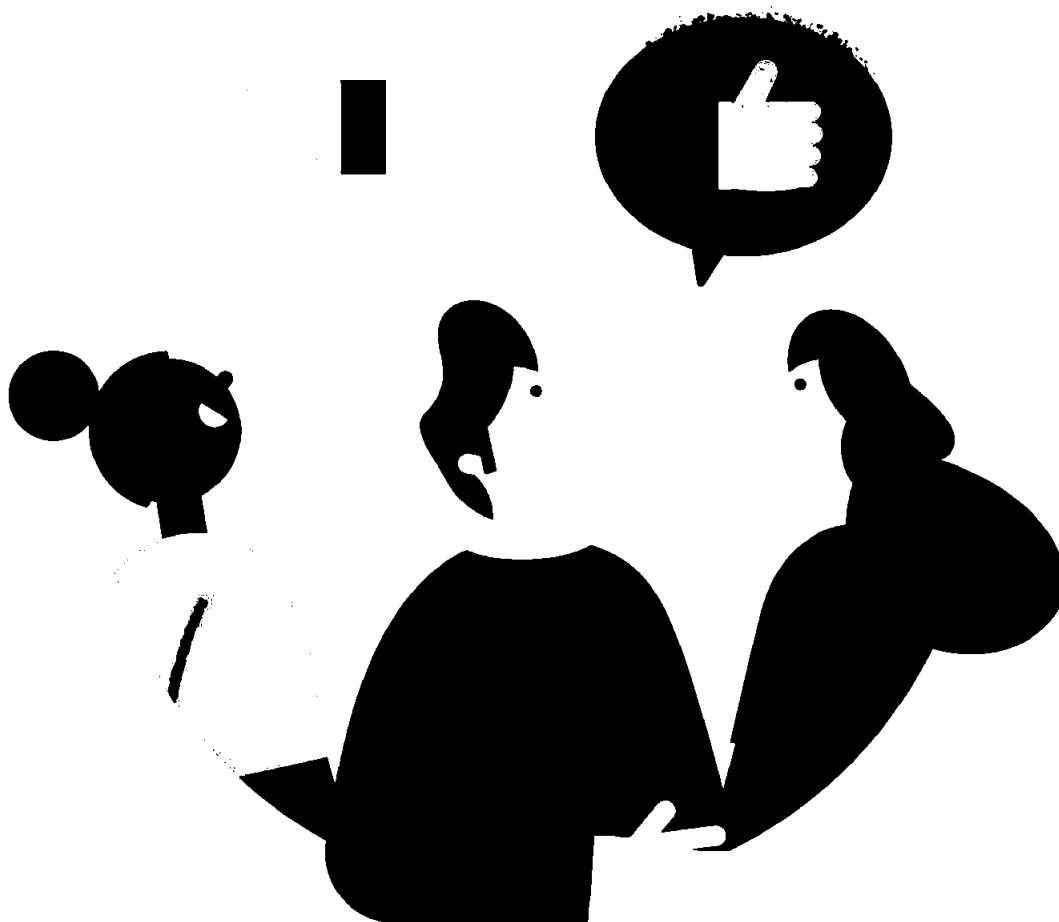
**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





## Årsmøte 2023

1295 Værlbukta Borettslag





## Til andelseierne i Værlebukta Borettslag

### **Velkommen til generalforsamling, mandag 8. mai 2023 kl. 18:00, Velferdssentralen, Sykehusgata 10 (det gule huset ved kanalen).**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. 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 Værlebukta 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.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Værlebukta Borettslag  
avholdes mandag 8. mai 2023 kl. 18:00, Velferdssentralen, Sykehusgata 10.**

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 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret foreslår å øke styrehonoraret fra kr. 38.000 til kr. 50.000.

### 4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Moss, 01.04,2023  
Styret i Værlebukta Borettslag

Kjell Lund/s/      Bjørn Terje Jullumstrø/s/      Dagoberto Gonzalez/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret			Valgperiode
Leder	Kjell Lund	Glassverket 52	2022-2023
Nestleder	Bjørn Terje Jullumstrø	Glassverket 56	2021-2023
Styremedlem/sekretær	Dagoberto Gonzalez	Glassverket 54	2022-2024
Varamedlem	Eva Elisabeth Eek	Glassverket 56	2022-2023
Varamedlem	Thor Erik Hansen	Glassverket 52	2022-2023

### Valgkomiteen

Tom Arne Eriksen Glassverket 58

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post: [varlebukta@styrerommet.no](mailto:varlebukta@styrerommet.no)

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Værlebukta Borettslag

Borettslaget består av 49 andelsleiligheter.

Værlebukta Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992102608, og ligger i MOSS kommune

Gårds- og bruksnummer:

1 3752

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.

Værlebukta Borettslag har ingen fast ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er Alpha Revisjon AS.

### Styrets arbeid

Rapport om styrets arbeid mai 2022– mai 2023

Styret har avholdt følgende 9 styremøter:

2022: 27.05 – 20.06 - 06.07 – 15.08 – 07.11 - 06.12

2023: 06.02 – 20.03 – 24.04



## Informasjon til beboerne

Styret har informert beboerne om følgende saker:

- Informasjon om styrets medlemmer
- Be alle om å være påpasselige med å ikke slippe uvedkommende inn i garasjen
- Være nøye med korrekt sortering av avfall i søppelrommet + bretteing av kartonger
- Å holde vannavløpet på verandaene rent – ikke anledning til å plassere saker i gangene – sjekke batterier i røykvarsler
- Informasjon om klipping av hekker og busker
- Informasjon om endring i felleskostnadene (7% fra 01.01.23)
- Være påpasselig med å ikke slippe inn folk vi ikke kjenner når det ringes på
- Varsling om ordinær generalforsamling 08.mai 2023
- Informasjon om økte TV-kostnader

A) Oppfordring til å melde interesse for styreverv og/eller bli med i valgkomiteen

## Saker som er behandlet av styret og aktiviteter

E) Det er gjennomført HMS-runde. Ingen uregelmessige forhold avdekket, men minner om å ikke oppbevare ting i gangene

F) Kontroll av gasstilgangen.

G) Sørveggen på Glassverket 50-52 er malt

H) Det har vært avtalemessig kontroll av brannvarslingssystemet, nødlys, garasjeport og heiser

I) Styret har vasket/spylt vegger i alle blokker, fjernet måkeskitt. Snømåking, strøing og feiing

J) Styret har hatt løpene kontroll på fakturaer og på regnskapet

K) Likviditetsbudsjett for 2023 er vedtatt og sendt OBOS

L) Styret godkjenner løpende nye andelseiere. Det er kommet 4 nye andelseiere siden forrige generalforsamling: Margret Rinden (nr 58), Torill Olstad (nr 50), Liv og Finn Erik Meling Nielsen i nr 56 og Frank Roger Orefellen i nr 58

## Planlagt vedlikehold 2023 (Ingen store vedlikeholdsoppgaver)

C) Skifte to veggplanker (hjørne) på grunn av råte (nr 56 og 58)

D) Dugnad i mai/juni

E) Hekke-og buskklipping

## Fremtidige planer

Maling (beis) av alle blokker (2025-2026)

Ventilasjonsrens (2024)

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

## Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kapitalkostnader som innkreves i takt med renteutviklingen samt nedbetaling av lån. Andre inntekter som består i hovedsak av innbetaling for gass (som er kr. 45 126).

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostnader til drift og vedlikehold til bygninger generelt, elektro som var installasjon av nye Led armatur i trapperom og korridorer, videre utvendig anlegg som er fast avtale om sommer vedlikehold og grøntarealer med mer, og brannsikring som er avtale om årlig kontroll av nødlys og brannvarsling. Kommunale avgifter og energi/fyring er også høyere. Samtidig var andre driftskostnader, som blant annet vaktmester lavere enn budsjett

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere renter og gebyr på lånet, se note 13.

### **Resultat**

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

### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)**

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen kr. 2 004 363. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet og er kr. 1 293 581. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet ”Kommentarer til budsjett for 2023”.

## **KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023**

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Større vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 299 500 til ordinær drift og vedlikehold av borettslaget.

### **Kommunale avgifter i MOSS kommune**

Det er budsjettet med en økning av kommunale avgifter sammenlignet med 2022.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### **Forsikring**

Premieendringer er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Værlebukta Borettslag.

**Lån**

Værlebukta Borettslag har lån i OBOS Boligkreditt AS. Lånet er et annuitetslån med flytende rente, og rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,10 %, og løpetiden er 47 år. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 17 i regnskapet.

**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 2023.

Budsjettet er basert på økning av felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Værlebukta Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Værlebukta Borettslag sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for 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 borettslaget 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 (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet samt styrets årsrapport. 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 øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i 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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21  
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr.

975 800 679 mva



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 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 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>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Holbergs gate 21	Bankgira:
0166 Oslo	8397.05.05914
	Organisasjonsnr:
	975 800 679 mva

Offisielt skriftlig uttalelse fra Brønnøysundregistrene. For mer informasjon, se [www.brno.no](https://www.brno.no) eller [www.brno.no/ettersporsmal](https://www.brno.no/ettersporsmal).

11/22



## VÆRLEBUKTA BORETTSLAG ORG.NR. 992 102 608, KUNDENR. 1295

### 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>1 366 795</b>	<b>1 400 796</b>	<b>1 366 795</b>	<b>1 293 581</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	2 430 106	1 158 011	522 580	197 000
Fradrag for avdrag på langs. lån 17	-498 957	-592 012	-615 000	-372 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 16	-2 004 363	-600 000	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-73 214</b>	<b>-34 001</b>	<b>-92 420</b>	<b>-175 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 293 581</b>	<b>1 366 795</b>	<b>1 274 375</b>	<b>955 581</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	1 456 411	1 499 305		
Kortsiktig gjeld	-162 830	-132 510		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 293 581</b>	<b>1 366 795</b>		



## VÆRLEBUKTA BORETTSLAG ORG.NR. 992 102 608, KUNDENR. 1295

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 303 412	1 122 552	1 062 996	1 285 332
Innkrevde felleskostnader	2	1 778 940	1 778 940	1 779 004	1 934 668
Andre inntekter	3	53 077	17 499	17 000	17 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 135 429</b>	<b>2 918 991</b>	<b>2 859 000</b>	<b>3 237 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-5 358	-5 358	-6 000	-6 000
Styrehonorar	5	-38 000	-38 000	-38 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-9 625	-9 125	-10 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-98 280	-95 230	-99 500	-103 500
Konsulenthonorar	7	-5 028	-2 179	-2 500	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-498 241	-421 374	-358 500	-299 500
Forsikringer		-159 208	-117 682	-164 000	-190 000
Kommunale avgifter	9	-580 173	-559 224	-569 000	-635 000
Energi/fyring	10	-98 711	-91 935	-87 000	-97 000
TV-anlegg/bredbånd		-214 032	-199 332	-213 420	-216 000
Andre driftskostnader	11	-208 338	-293 799	-302 400	-328 900
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 914 994</b>	<b>-1 833 238</b>	<b>-1 850 320</b>	<b>-1 941 900</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>1 220 435</b>	<b>1 085 753</b>	<b>1 008 680</b>	<b>1 295 100</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		2 004 363	600 000	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>3 224 798</b>	<b>1 685 753</b>	<b>1 008 680</b>	<b>1 295 100</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	9 763	2 798	6 500	3 500
Finanskostnader	13	-804 455	-530 540	-492 600	-1 101 600
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-794 692</b>	<b>-527 742</b>	<b>-486 100</b>	<b>-1 098 100</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 430 106</b>	<b>1 158 011</b>	<b>522 580</b>	<b>197 000</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 430 106	1 158 011		



**VÆRLEBUKTA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 992 102 608, KUNDENR. 1295**  
**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	114 825 000	114 825 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>114 825 000</b>	<b>114 825 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Andre kortsiktige fordringer	15	16 757	10 511
Driftskonto OBOS-banken		71 326	179 700
Sparekonto OBOS-banken		1 368 328	1 309 095
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 456 411</b>	<b>1 499 305</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>116 281 411</b>	<b>116 324 305</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 49 * 5 000		245 000	245 000
Annen egenkapital	16	54 352 853	51 922 747
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>54 597 853</b>	<b>52 167 747</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	27 073 228	29 576 548
Borettsinnskudd	18	34 447 500	34 447 500
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>61 520 728</b>	<b>64 024 048</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		143 326	111 085
Påløpte renter		6 082	3 079
Annen kortsiktig gjeld	19	13 421	18 346
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>162 830</b>	<b>132 510</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>116 281 411</b>	<b>116 324 305</b>
Pantstillelse	20	80 337 500	80 337 500
Garantiansvar		0	0

Moss, 01.04.2023

Styret i Værlebukta Borettslag

Kjell Lund/s/

Bjørn Terje Jullumstrø/s/ Dagoberto Gonzalez/s/

**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.

**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. 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 andelseierne 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	1 606 068
Kabel-tv	172 872
Kapitalkostnader på IN-lån	1 257 660
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	45 752
Overført til kapitalkostnader	-1 303 412
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 778 940</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Fakturert beboere for gassavlesning	45 126
Forsikring	7 951
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>53 077</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 358
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-5 358</b>

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 2021/2022, og er på kr 38 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 187, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 625.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 028
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-5 028</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-77 451
Drift/vedlikehold VVS	-1 388
Drift/vedlikehold elektro	-120 033
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-71 288
Drift/vedlikehold heisanlegg	-93 099



Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-11 000
Drift/vedlikehold brannsikring	-25 860
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-98 123
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-498 241</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-322 896
Vann- og avløpsavgift	-202 740
Renovasjonsavgift	-54 538
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-580 173</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-62 977
Andre fyringskostnader	-35 734
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-98 711</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-800
Vaktmestertjenester	-29 546
Renhold ved firmaer	-155 664
Andre fremmede tjenester	-10 507
Trykksaker	-544
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 187
Andre kontorkostnader	-207
Porto	-440
Kontingenter	-4 900
Bank- og kortgebyr	-2 443
Velferdskostnader	-1 600
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-208 338</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	530
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 233
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>9 763</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-804 455
--	----------



---

**SUM FINANSKOSTNADER** **-804 455**

---

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2008	114 825 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>114 825 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2008.

Gnr.1/bnr.1248

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

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	16 757
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>16 757</b>

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	7 452 850
Egenkapital fra IN tidligere	48 956 031
Egenkapital fra IN 2022	2 004 363
Reduksjon EK fra IN	-4 060 391
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>54 352 853</b>

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. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,10 %. Løpetiden er 47 år.

Opprinnelig 2010	-80 377 500
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 844 921
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	498 957
Nedbetalt tidligere, IN	48 956 031
Nedbetalt i år, IN	2 004 363
	<b>-27 073 228</b>
<b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-27 073 228</b>

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



**NOTE: 18**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2008	-34 447 500
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-34 447 500</b>

**NOTE: 19**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-13 421
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-13 421</b>

**NOTE: 20**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	34 447 500
Pantelån	27 073 228
Beregnete IN-forpliktelser	46 900 003
<b>TOTALT</b>	<b>108 420 731</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	114 825 000
<b>TOTALT</b>	<b>114 825 000</b>



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Kjell Lund, Glassverket 52

**B. Som styremedlem for 2 år foreslås:**

Tore Borchrevink Lund, Glassverket 50

**Styremedlem som ikke er på valg:**

Dagoberto Gonzalez, Glassverket 54

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

Thor-Erik Hansen, Glassverket 52

Torill Olstad, Glassverket 50

**D. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Ingen som er interessert i vervet

I valgkomiteen for Værlebukta Borettslag

Tom Arne Eriksen



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 1422204. 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](mailto: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.

### 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 **30/4 og 30/10** 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.

### Større vedlikehold og rehabilitering

Ingen større vedlikeholdsoppgaver for 2023





1295 Værlebukta Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendomsforvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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