



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 234 109  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VORMVIKÅSEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Bori BBL  
Tærudgata 16  
2004 LILLESTRØM

### 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: Linn  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2024

### 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, 08.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	892 210	833 574
Annen driftsinntekt	10	76 522	87 186
<b>Sum inntekter</b>		<b>968 732</b>	<b>920 760</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	68 985	41 680
Annen driftskostnad	3,4,5,6	1 210 274	455 055
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 279 259</b>	<b>496 735</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-310 526</b>	<b>424 025</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		702	685
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		193 226	118 117
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-192 524</b>	<b>-117 432</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-503 050</b>	<b>306 593</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-503 050</b>	<b>306 593</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	9	-503 050	306 593
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-503 050</b>	<b>306 593</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		19 120 000	19 120 000
Sum varige driftsmidler		19 120 000	19 120 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		19 120 000	19 120 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		16 538	67 609
Andre fordringer		60 284	51 156
Sum fordringer		76 822	118 765
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		422 847	1 004 081
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		422 847	1 004 081
Sum omløpsmidler		499 670	1 122 845
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>19 619 670</b>	<b>20 242 845</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		3 013 667	3 516 717
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 013 667</b>	<b>3 516 717</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 015 267</b>	<b>3 518 317</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 582 260	3 745 961
Øvrig langsiktig gjeld		12 899 534	12 976 056
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>16 481 795</b>	<b>16 722 018</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		106 142	190
Annen kortsiktig gjeld		16 466	2 321
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>122 608</b>	<b>2 510</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>16 604 403</b>	<b>16 724 528</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>19 619 670</b>	<b>20 242 845</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 568770

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 234 109  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VORMVIKÅSEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Bori BBL  
Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

#### 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: Linn  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2024

#### 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, 03.07.2024



Organisasjonsnr: 988 234 109  
VORMVIKÅSEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	892 210	833 574
Annen driftsinntekt	10	76 522	87 186
<b>Sum inntekter</b>		<b>968 732</b>	<b>920 760</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	68 985	41 680
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6	1 210 274	455 055
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 279 259</b>	<b>496 735</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-310 526</b>	<b>424 025</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		702	685
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		193 226	118 117
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-192 524</b>	<b>-117 432</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-503 050</b>	<b>306 593</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-503 050</b>	<b>306 593</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	9	-503 050	306 593
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-503 050</b>	<b>306 593</b>



Organisasjonsnr: 988 234 109  
VORMVIKÅSEN BORETTSLAG

## 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

Sum varige driftsmidler	19 120 000	19 120 000
-------------------------	------------	------------

##### Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler	0	0
---------------	---	---

Sum anleggsmidler

19 120 000	19 120 000
------------	------------

##### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer	0	0
-----------	---	---

##### Fordringer

Kundefordringer

16 538	67 609
--------	--------

Andre fordringer

60 284	51 156
--------	--------

Sum fordringer	76 822	118 765
----------------	--------	---------

##### Investeringer

Sum investeringer	0	0
-------------------	---	---

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende

422 847	1 004 081
---------	-----------

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende	422 847	1 004 081
-----------------------	---------	-----------

Sum omløpsmidler

499 670	1 122 845
---------	-----------

SUM EIENDELER

19 619 670	20 242 845
------------	------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

1 600	1 600
-------	-------

Sum innskutt egenkapital	0	0
--------------------------	---	---

##### Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	3 013 667	3 516 717
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>3 013 667</b>	<b>3 516 717</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3 015 267</b>	<b>3 518 317</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 582 260	3 745 961
Øvrig langsiktig gjeld	12 899 534	12 976 056
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>16 481 795</b>	<b>16 722 018</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	106 142	190
Annen kortsiktig gjeld	16 466	2 321
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>122 608</b>	<b>2 510</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>16 604 403</b>	<b>16 724 528</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>19 619 670</b>	<b>20 242 845</b>



Organisasjonsnr: 988 234 109  
VORMVIKÅSEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

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

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

0.00

**Note**

2

**Spesifisering av resultatregnskapet**

**Lønnskostnader**

Sum

Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.





## **Innkalling til ordinær generalforsamling 03.06.2024 for 389 Vormvikåsen Borettslag.**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Saksbehandling foregår skriftlig, uten videomøte eller fysisk møte. Vi ber om at dere sender inn skriftlige innspill vedrørende sakene på listen, til styret innen 1. juni 2024 på e-post; [vormvikasen@gmail.com](mailto:vormvikasen@gmail.com) eller i styreleders postkasse.

Innspill kan gjerne komme i form spørsmål, vedlegg eller forslag til vedtak på hver sak.

Alle innspill, vedlegg og forslag vil ligge på stemmeseddelen. Dette for å ivareta eiernes rett til å uttale seg om sakene og gi dere mulighet til å påvirke de andre stemmegiverne. NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Dersom noen ønsker å kreve fysisk møte eller videomøte, er fristen for å legge frem dette kravet innen ni dager før møtet. Minst 2 eiere med minst 10% av stemmene må kreve dette. Dette blir da i tillegg til skriftlig saksbehandling.

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.

Følgende godkjennes samlet: møteleder, sakliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

### **Saksliste**

- Sak 1: Konstituering
- Sak 2: Styrets Årsmelding 2023
- Sak 3: Regnskap
- Sak 4: Personvalg
- Sak 5: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget
- Sak 6: Styrehonorar



## Sak 1: Konstituering

### Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

"Styreleder Gudbrand Haugen velges til møteleder. Linn Cantigas fra BORI BBL velges til sekretær og signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

## Sak 2: Styrets Årsmelding 2023

Årsmelding for 2024, samt informasjon om borettslaget ligger vedlagt

### Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

## Sak 3: Regnskap

Inntekter: 968 732(mot budsjett 884 652)

Utgifter: 1 471 753(mot budsjett 1 407 633)

Resultat: - 503 050(mot budsjett -522 981)

Avviket i regnskapet er i hovedsak ikke budsjettert nedskrivning av restansvar. Ved IN-innbetalinger oppstår et restansvar som føres som gjeld i balansen. Restansvaret nedskrives og inntektsføres i takt med at IN-lånet nedbetales. Det har også vært større kostnader til vedlikehold bygg og kommunale avgifter enn budsjettert.

### Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

## Sak 4: Personvalg

Sidsel Sveløkken ble valgt som styremedlem for 2 år i 2023 og er ikke på valg.

Dagens styre stiller til gjenvalg

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:

- Gudbrand Haugen

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Mona Kårbø

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:



- Lillian Aas

### **Sak 5: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget**

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen. Borettslag med 1-49 andeler har krav på 1 delegat I tillegg velges like mange varadelegater.

Delegatene må velges ved navn av generalforsamlingen; det er ikke anledning til å overlate til styret å plukke ut delegater.

Kandidater til **Delegat** :

- Gudbrand Haugen

Kandidater til **Varadelegat**:

- Sissel Sveløkken

### **Sak 6: Styrehonorar**

**Styrehonorar** ★ Styrets innstilling

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 37 500,- Honorarer fordeles internt av styret



## Vormvikåsen borettslag STYRETS ÅRSMELDING 2023

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

### TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Gudbrand Haugen	(valgt for 2 år i 2022)
Nestleder	: Sissel Sveløkken	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	: Mona Kårbø	(valgt for 2 år i 2022)

Varamedlemmer til styret:

: Lillian Aas	(valgt for 1 år i 2023)
---------------	-------------------------

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2023:

: Gudbrand Haugen	som delegat
: Sissel Sveløkken	som varadelegat

### SELSKAPSFORMLING

Vormvikåsen borettslag ble stiftet 06.04.2005 og har organisasjonsnummer 988234109.

Borettslaget består av 16 boligseksjoner, fordelt på 2 bygninger.

Eiendommen har gnr 17, bnr 341 i Eidsvoll kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

### STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt tre møter og behandlet saker, så som:

- *Godkjenning av nye eiere*
- *Budsjettering*
- *Regulering av felleskostnader*
- *Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)*
- *Løpende vedlikehold*



Av andre større saker kan nevnes:

- *Det ble utført utvendig maling av alle bygg i 2023.*
- *Det er igangsatt arbeid for etablering av el-bil ladere. Norsk Elbilforrening har gjennomført befaring, og laget en rapport. Styret har gjennomført en spørreundersøkelse blant beboerne om hvilken løsning som er ønskelig. Styret har invitert de potensielle leverandørene som Norsk Elbilforrening anbefaler, om å komme med tilbud på løsningen flertallet av beboere ønsker.*
- *Det ble gjennomført dugnad i mai. Takk til alle som hadde anledning til å stille!*

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

Godkjent av styret, den 8. mai 2024.



## **INFORMASJON OM VORMVIKÅSEN BORETTSLAG**

Vormvikåsen borettslag ble stiftet 06.04.2005.

Styret kan kontaktes via telefon eller epost.

## **VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER**

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

## **HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)**

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 06.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i borettslaget.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten håndslukker eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet. Borettslaget benytter Boris HMS-system for gjennomføring av internkontroll og for å holde HMS-plan oppdatert.

Borettslaget har web-basert internkontrollsystem for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget og systemet varsler den ansvarlige når det er tid for et periodisk tiltak. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningene og på eiendommen.

## **ANSATTE OG ARBEIDSMILJØ**

Borettslaget har en mannlig og deltidsansatt. Styret oppfatter at arbeidsmiljøet er godt. Det har ikke inntruffet uhell i løpet av året. Det er tegnet yrkesskadeforsikring og den ansatte er innmeldt i obligatorisk tjenestepensjonsordning.

## **VAKTMESTERTJENESTE**

Borettslaget har én mannlig deltidsansatt.

## **PARKERING**

Borettslaget har 8 parkeringsplasser og 8 garasjer.

Borettslagets 8 treromsleiligheter disponerer 1 garasje plass hver. Borettslagets 8 toromsleiligheter disponerer 1 parkeringsplass hver. Det er i tillegg gjesteparkering for besøkende.

## **BRUKSOVERLATING / UMLEIE**

Bruksoverlating må søkes til styret, jf. Borettslagsloven.



## BRANNSLUKKINGSUTSTYR

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

## KABEL-TV / BREDBÅND

### Riks-TV

Tjenesten leveres av Riks-TV. Ta kontakt hverdager mellom 08-22 eller lørdag 10-18. Telefon til kundeservice: 210 10 210.

Chat med Riks-TVs chattende robot døgnet rundt

<https://www.rikstv.no/kontakt/chatbot/>

Kabel-tv-dekoder med fjernkontroll skal stå igjen i boligen ved flytting.

## ENERGIMERKING

Energiattest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut.

Attesten kan utarbeides av eier på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## VEDLIKEHOLDSHISTORIKK

Her kan styret liste opp større vedlikeholdsarbeider i de senere år og etter hvert opparbeide seg en vedlikeholdshistorikk.

Type vedlikehold	Årstall
Utvendig maling	2023

Vedlikehold utføres i henhold til Borettslagets vedlikeholdsplan.

## FORSIKRINGER

### Bygninger

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i If Skadeforsikring, polise nr SP587225.

Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikrings sak.

Ved skade i boligen skal beboerne straks ta kontakt med styreleder. Ved akutt skade kan If skadeforsikrings vakttelefon 21 49 24 00 benyttes.

Egenandel er for tiden kr 6.000,- og egenandel-huseieransvar kr 10.000,-. Forsikringen dekker innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.



**Skadedyr**

«Superforsikringen» omfatter også Anticimex skadedyrforsikring.

Anticimex kan kontaktes på telefon 21 05 64 14, eller ved å fylle inn kontaktskjema på deres nettsider <https://www.anticimex.no/kontaktskjema>



**Vormvikåsen Borettslag**

**Årsoppgjør 2023**

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter



Vormvikåsen Borettslag org.nr. 988234109



## Resultatregnskap 2023

Vormvikåsen Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	892 210	833 574	884 652	1 033 222
Nedskrivning IN-gjeld	10	76 522	87 186	0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>968 732</b>	<b>920 760</b>	<b>884 652</b>	<b>1 033 222</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	2	68 985	41 680	33 089	92 534
Konsulenttjenester	3	83 641	88 733	92 264	98 614
Kontingenter		6 529	6 529	6 530	6 530
Rep og vedlikehold	4	704 972	21 741	670 000	54 998
Forsikringer		46 051	41 837	46 050	51 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		252 550	187 743	222 500	277 000
Energi og fyring		7 245	4 661	8 500	8 000
Kabel-TV og telefoni		62 042	68 612	74 000	42 999
Driftskostnader	5	33 958	24 708	50 000	38 000
Andre driftskostnader	6	13 287	10 341	11 700	16 200
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		0	150	5 000	1 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 279 259</b>	<b>496 735</b>	<b>1 219 633</b>	<b>686 875</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>-310 526</b>	<b>424 025</b>	<b>-334 981</b>	<b>346 347</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt		702	685	0	0
Finanskostnad		193 226	118 117	188 000	233 000
<b>Sum finansposter</b>		<b>-192 524</b>	<b>-117 432</b>	<b>-188 000</b>	<b>-233 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-503 050</b>	<b>306 593</b>	<b>-522 981</b>	<b>113 347</b>
Overført til annen egenkapital	9	-503 050	306 593	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>-503 050</b>	<b>306 593</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Resultatrapport 2023 for Vormvikåsen Borettslag



## Balanse 31.12.2023

Vormvikåsen Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	7, 12	18 230 000	18 230 000
Tomt	7, 12	890 000	890 000
Sum varige driftsmidler		19 120 000	19 120 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>19 120 000</b>	<b>19 120 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		60 284	51 156
Kundefordringer		16 538	67 609
Sum fordringer		76 822	118 765
Bankinnskudd, kasse o.l.		422 847	1 004 081
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>499 670</b>	<b>1 122 845</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>19 619 670</b>	<b>20 242 845</b>

Balanserapport 2023 for Vormvikåsen Borettslag



## Balanse 31.12.2023

Vormvikåsen Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	8	1 600	1 600
Annen egenkapital	9	3 013 667	3 516 717
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 015 267</b>	<b>3 518 317</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10, 12	3 582 260	3 745 961
IN-Gjeld	10, 12	1 674 535	1 751 056
Borettsinnskudd	11, 12	11 225 000	11 225 000
Sum langsiktig gjeld		16 481 795	16 722 018
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		106 142	190
Annen kortsiktig gjeld		16 466	2 321
Sum kortsiktig gjeld		122 608	2 510
<b>Sum gjeld</b>		<b>16 604 403</b>	<b>16 724 528</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>19 619 670</b>	<b>20 242 845</b>

Vormvikåsen Borettslag

Gudbrand Haugen  
Styrets leder

Sissel Sveløkken  
Styremedlem

Mona Kårbø  
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Vormvikåsen Borettslag



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

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

## Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600	Generelle Felleskostnader	535 301	529 344	529 352	635 222
3611	Andel renter IN	193 226	117 719	188 000	233 000
3612	Andel avdrag IN	163 683	186 511	167 300	165 000
	<b>Sum felleskostnader</b>	<b>892 210</b>	<b>833 574</b>	<b>884 652</b>	<b>1 033 222</b>

## Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Lønn til ansatte	20 500	8 750	0	38 499
Feriepenger	0	1 251	0	0
Feriepenger	2 460	0	0	4 820
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforamling	37 500	29 000	29 000	37 500
Arbeidsgiveravgift	8 178	2 503	4 089	10 716
Arbeidsgiveravgift av andre påløpte lønnskost	347	176	0	999
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>68 985</b>	<b>41 680</b>	<b>33 089</b>	<b>92 534</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter. Borettslaget har 1 ansatte. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.



## Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	4 375	4 375	4 700	5 000
Forretningsførerhonorar	53 730	56 068	58 614	58 614
Andre forvaltningstjenester	20 953	14 540	15 200	20 000
Vedlikeholdsplan	0	13 750	0	0
HMS	4 583	0	0	15 000
Annen fremmed tjeneste	0	0	13 750	0
<b>Sum konsulenttjenester</b>	<b>83 641</b>	<b>88 733</b>	<b>92 264</b>	<b>98 614</b>

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

## Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	657 592	0	600 000	20 000
Vedlikehold VVS	0	0	10 000	5 000
Vedlikehold elektro	24 762	0	10 000	5 000
Vedlikehold utvendig anlegg	13 482	0	10 000	9 999
Vedlikehold heis	0	21 741	20 000	0
Andre vedlikeholdskostnader	4 760	0	0	0
Vedlikehold eiendom	0	0	10 000	0
Vedlikehold brannsikring	4 375	0	0	5 000
Egenandel forsikringsskader	0	0	10 000	9 999
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>704 972</b>	<b>21 741</b>	<b>670 000</b>	<b>54 998</b>

## Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Snøbrøyting/strøing/feiing	33 958	24 708	50 000	38 000
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>33 958</b>	<b>24 708</b>	<b>50 000</b>	<b>38 000</b>



## Note 6 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Søpeltømming/container	450	0	0	1 000
Verktøy og redskaper	0	276	2 500	1 000
Kontorrekvisita	0	797	1 000	1 000
Generalforsamling/årsmøte	10 589	6 814	7 000	10 000
Velferdskostnader	1 050	1 255	0	2 000
Øredifferanser	-2	-1	0	0
Bank og kortgebyrer	1 200	1 200	1 200	1 200
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>13 287</b>	<b>10 341</b>	<b>11 700</b>	<b>16 200</b>

## Note 7 Anleggsmidler

	Tomt	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01	890 000	18 230 000
Årets tilgang	0	0
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	890 000	18 230 000
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	0	0
Bokført verdi pr.31.12	890 000	18 230 000
Anskaffelsesår	2006	2006

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

## Note 8 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 1 600 fordelt på 16 à kr. 100.



## Note 9 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Opptjent egenkapital 01.01	3 516 717	3 210 124
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-503 050	306 593
Sum opptjent egenkapital 31.12	3 013 667	3 516 717

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

## Note 10 Pantelån

### **DNB BANK ASA**

Renter 31.12.23: 6,00%, løpetid 29 år

Opprinnelig 2008	7 900 000
Nedbetalt tidligere	4 154 038
Nedbetalt i år	163 700

**Lånesaldo 31.12** **3 582 260**

Beregnet innfrielsesdato: 31.03.2038

Andelssaldo 01.01.23	1 751 056
Innbetalt IN i perioden	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden	76 522

**Andelssaldo 31.12.23** **1 674 535**

**Sum langsiktig gjeld** **3 582 260**

Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN).

Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin beregnede andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidige innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseier vil ved IN få inntrederett i långivers krav mot borettslaget med tilhørende pantesikkerhet. Andelseier gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utestående beløp på angjeldende lån.

IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Overfor den enkelte andelseier beregnes andel restansvar IN som et forholdstall mellom samlede innbetalinger og gjenværende fellesgjeld.



## Note 11 Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

## Note 12 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	16 481 795	16 722 018
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	19 120 000	19 120 000

### Pant og sikkerhetsstillelse

Tinglyst pant i henhold til panteattesten	21 325 000	21 325 000
---	------------	------------

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

## Note 13 Disponible midler

	2023	2022
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>1 120 335</b>	<b>1 087 442</b>
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-503 050	306 593
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-163 701	-186 514
Nedskrivning IN-gjeld	-76 522	-87 186
B. Årets endring i disponible midler	-743 273	32 893
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>377 062</b>	<b>1 120 335</b>
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	499 670	1 122 845
- Kortsiktig gjeld	122 608	2 510
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>377 062</b>	<b>1 120 335</b>



## 389 2023 Årsoppgjørspakke.pdf

Navn Dato  
**Haugen, Gudbrand** 2024-03-25

Identifikasjon

 bankID™ Haugen, Gudbrand

Navn Dato  
**Kårbø, Mona** 2024-04-04

Identifikasjon

 bankID™ Kårbø, Mona

Navn Dato  
**Sveløkken, Sissel** 2024-03-25

Identifikasjon

 bankID™ Sveløkken, Sissel



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Til generalforsamlingen i Vormvikåsen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vormvikåsen Borettslag som viser et underskudd på NOK 503 050. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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

- 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 budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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.

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

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

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



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

SIGNICAT



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

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

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

Lillestrøm, 19. april 2024  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

---

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

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

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



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

SIGNICAT



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**WIRUM, ANNE GRETHE RUUD**

*Norwegian Buypass*

**Dato og tid**

*(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)*

04/19/2024 15:49:26

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