



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 961 535 530
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STATSBANENES
VERKSTEDARBEIDERFORENING
BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

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: Camilla
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2023

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, 11.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	1 051 596	1 055 472
Annen driftsinntekt	2	14 457	11 923
Sum inntekter		1 066 053	1 067 395
Kostnader			
Lønnskostnad	3	45 640	45 640
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,	1 474 433	1 457 138
Sum kostnader		1 520 073	1 502 778
Driftsresultat		-454 020	-435 383
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 981	6 480
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		196 483	124 623
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-190 502	-118 143
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		-644 522	-553 526
Totalresultat		-644 522	-553 526
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	13	-644 522	-553 526
Sum overføringer og disponeringer		-644 522	-553 526



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 021 285	1 021 285
Sum varige driftsmidler		1 021 285	1 021 285
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 021 285	1 021 285
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		3 636	3 637
Andre fordringer		175 480	143 640
Sum fordringer		179 116	147 277
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		726 689	1 837 008
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		726 689	1 837 008
Sum omløpsmidler		905 805	1 984 285
SUM EIENDELER		1 927 090	3 005 570

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 790 612	5 146 090
Sum opptjent egenkapital		-5 790 612	-5 146 090
Sum egenkapital		-5 788 212	-5 143 690
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 911 615	7 064 973
Øvrig langsiktig gjeld		720 000	720 000
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		7 631 615	7 784 973
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		81 144	363 497
Annen kortsiktig gjeld		2 542	790
Sum kortsiktig gjeld		83 686	364 287
Sum gjeld		7 715 302	8 149 260
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 927 090	3 005 570



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 501652

Enheten

Organisasjonsnummer: 961 535 530
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STATSBANENES
VERKSTEDARBEIDERFORENING
BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapsperiode: 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: Camilla
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2023

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, 26.06.2023



Organisasjonsnr: 961 535 530
STATSBANENES
VERKSTEDARBEIDERFORENING

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	1 051 596	1 055 472
Annen driftsinntekt	2	14 457	11 923
Sum inntekter		1 066 053	1 067 395
Kostnader			
Lønnskostnad	3	45 640	45 640
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	1 474 433	1 457 138
Sum kostnader		1 520 073	1 502 778
Driftsresultat		-454 020	-435 383
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 981	6 480
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		196 483	124 623
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-190 502	-118 143
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		-644 522	-553 526
Totalresultat		-644 522	-553 526
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	13	-644 522	-553 526
Sum overføringer og disponeringer		-644 522	-553 526



Organisasjonsnr: 961 535 530
STATSBANENES
VERKSTEDARBEIDERFORENING

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 021 285	1 021 285
Sum varige driftsmidler		1 021 285	1 021 285
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 021 285	1 021 285
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		3 636	3 637
Andre fordringer		175 480	143 640
Sum fordringer		179 116	147 277
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		726 689	1 837 008
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		726 689	1 837 008
Sum omløpsmidler		905 805	1 984 285
SUM EIENDELER		1 927 090	3 005 570
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	5 790 612	5 146 090
Sum opptjent egenkapital	-5 790 612	-5 146 090
Sum egenkapital	-5 788 212	-5 143 690
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	6 911 615	7 064 973
Øvrig langsiktig gjeld	720 000	720 000
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	7 631 615	7 784 973
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	81 144	363 497
Annen kortsiktig gjeld	2 542	790
Sum kortsiktig gjeld	83 686	364 287
Sum gjeld	7 715 302	8 149 260
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 927 090	3 005 570



Organisasjonsnr: 961 535 530
STATSBANENES
VERKSTEDARBEIDERFORENING

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
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note
2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

	Årets	Fjorårets
Folketrygdavgift	5640.00	5640.00
Andre ytelser	40000.00	40000.00



<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	45640.00	45640.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note

3

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Innkalling til generalforsamling i Statsbanenes Verkstedarbeiderforenings borettslag

Torsdag 04.05.2023 kl 18:00 avholdes generalforsamling i Statsbanenes Verkstedarbeiderforenings borettslag via Teams og Boriportalen. (slik som i fjor.)

1. Konstituering

1.1 Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

Møtet er innkalt som et digitalt møte i henhold til Borettslagsloven § 7-4 (2). Møtet er forhåndsvarslet og innkalling er sendt ut i rett tid.

Forslag til vedtak: Godkjent

1.2 Valg av møteleder

Camilla Jordheim er møteleder og har det overordnede ansvaret for at møtet gjennomføres i henhold til lovverket.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

1.3 Opptak av navnefortegnelse

Hvem som benytter seg av stemmemulighetene registreres automatisk gjennom den digitale løsningen. Antall stemmeberettigede vil fremkomme i den endelige protokollen.

Forslag til vedtak: Til orientering

1.4 Valg av sekretær og to eiere til å signere protokollen

Protokollen utarbeides på bakgrunn av svar avgitt i den digitale løsningen, og godkjennes av styret i etterkant.

Forslag til vedtak: Til orientering

2. Styrets årsberetning for 2022

Det vises til styrets årsberetning for 2022 i møteinnkallingen, og det foreslås at denne godkjennes.

Forslag til vedtak: Styrets årsberetning godkjennes.

3. Årsoppgjøret for 2022

3.1 Årsoppgjøret for 2022

Det vises til resultatregnskap og balanse i møteinnkallingen, og det foreslås at regnskapet godkjennes.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2022 godkjennes.



3.2 Anvendelse av årsresultatet

Styret foreslår at det negative årsresultatet overføres til udekket tap.

Forslag til vedtak: Godkjent

4. Styrehonorar

4.1 Styrehonorar

Styrehonoraret foreslås til kr 40.000,- Honoraret fordeles internt av styret.

Forslag til vedtak: Godkjent

5. Innkomne forslag

Det har ikke kommet inn forslag til årets generalforsamling.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder og ett styremedlem for 2 år

Innstilling:

- Artur Bryla (Gjenvalg)
- Det mangler en representant som må velges av generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Godkjent

6.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Innstilling:

- To representanter må velges av generalforsamlingen.

Varamedlemmer innehar også rollen som valgkomite.

Hvis noen ønsker å stille til valg, så kan dere gjerne ta kontakt med styret.

Forslag til vedtak: Godkjent



Statsbanenes Verkstedarbeiderforenings borettslag - Styrets årsberetning 2022

Tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Per Tommy Schau, Viggo Hansteens vei 3
Styremedlem, Roger Myran Byman, Viggo Hansteens vei 5
Styremedlem, Artur Bryla, Viggo Hansteens vei 7
Varamedlem, Vidar Svendsen, Viggo Hansteens vei 5
Varamedlem, Bente Merete Arnesen, Viggo Hansteens vei 6

Selskapsinformasjon

Statsbanenes Verkstedarbeiderforenings borettslag har organisasjonsnummer 961535530

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.

Forretningsfører er BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Postadresse

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse

Borettslaget ønsker å motta EHF. EHF-adressen er borettslagets organisasjonsnummer: 961535530.

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til faktura@bori.no

Eventuell papirfakturaer stiles slik:
Statsbanenes Verkstedarbeiderforenings borettslag , 961535530.
Postboks 2719
7439 Trondheim

Selskapet, eiendommen og bygningene

Statsbanenes Verkstedarbeiderforenings borettslag ble stiftet 02.03.1951.

Borettslaget består av 24 andelsboliger, fordelt på 9 bygninger med adressene: Bråtaveien 29, Vittenbergveien 27 og 37, Viggo Hansteens vei 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9 og 11.

Eiendommen har gnr 113, bnr 4 i Lørenskog kommune kommune.



Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. 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 brann-sloknings-utstyr, enten pulverapparat 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,, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet.

Det er utarbeidet et internkontrollsystem for borettslaget og en egen HMS-portal for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget.

Det gjennomføres inspeksjon og vernerunder av bygningene og på eiendommen.

Se HMS dokumenter under "praktisk info" på lettstyrt.

Styrets arbeid

Siden ordinær generalforsamling onsdag 04.05.2022 har styret avholdt to ordinære møter og behandlet rutinesaker, så som:

- Godkjenning av nye eiere
- Forkjøpsrett
- Bruksoverlating
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Løpende vedlikehold

I tillegg har styret løst og utført mindre saker fortløpende utenom møtene.

Av andre saker kan nevnes:

ELN - gikk i fjor konkurs, og det jobbes med å finne en annen leverandør for å slutføre arbeidene med bytte av vinduer og terrassedører, samt murpuss rundt kjellervinduene.

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



Regnskapet for 2022

Regnskapet for 2022 viser et negativt driftsresultat på kr 454 020 og et negativt årsresultat på kr 644 522.

Styret foreslår at det negative årsresultatet overføres til udekket tap.

Kommenatrer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- Strøm:** Energikostnadene har steget mye og har store svingninger som gjør det vanskelig å budsjettere. Strømprisen for desember 2022 var på 273,77 øre/kWh til sammenligning i desember 2021 da strømprisen var på 182,55 øre/kWh.
- Rehabilitering:** Vedlikeholdsprosjektet er hensyntatt i budsjettet. Det var lavere kostnader knyttet til utskifting av vinduer/dører enn det som var budsjettert og derfor stor differanse.
- IT-kostnader:** Avvik skyldes at kostnader til Lettstyrt AS ikke er hensyntatt i budsjett.
- Finansinntekt:** Det er ikke budsjettert med kundeutbytte fra Gjensidige, men dette er en inntekt for borettslaget som mottas hvert år fra gjensidigestiftelsen.
- VVS- Rørleggerarbeid:** Kostnader knyttet til spyling og staking av avløp. Noe høyere kostnader enn det som var budsjettert for 2022.

•**Disponible midler**, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2022 kr 822 119.

Det er gjennomført vedlikehold som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Det er ikke foretatt avsetninger til fremtidig vedlikeholdsansvar. Fremtidige tiltak planlegges finansiert ved låneopptak. Det har ikke intrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2022 og frem til styret årsberetning er avgitt.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2022 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Kostnadsutvikling / budsjett for 2023

Felleskostnader

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.

Forsikringer

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettert med en økning på 10%.

Kommunale avgifter

Det er lagt til grunn en økning på 12% i forhold til 2022.

Finanskostnader

For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2022 lagt til grunn ved budsjetteringen, samt forutsetning om en total økning på 1 prosentpoeng i løpet av 2023. Fastrentelån er beregnet i samsvar med låneavtale.



Øvrig

Det vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2022 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Planlagt vedlikehold 2023

Ferdigstille bytte av vinduer og terrassedører inkl. murpuss rundt kjellervinduer.

Asfaltering av områder som har fått skade etter telehiv.

Maling av garasjeporter og vindskier på dugnad.

Forefallende vedlikeholdsarbeider.

Forsikring

Felleskostnader

Borettslaget er forsikret mot tap ved manglende innbetaling av felleskostnader i skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Bygninger

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA, polise nr 84973402. Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak i seg selv.

Egenandel er for tiden kr 10.000,-. «Heldekning for boligsammenslutning» dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

Skadedyr

«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr. Forsikringen dekker bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Forsikringen dekker også skade voldt av ulike insekter, se utfyllende liste i vilkårene. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

Ved skade

For å melde skade til Gjensidige benyttes link til skadeportal i Gjensidige på www.bori.no. Ved akutt skade kan Gjensidiges vakttelefon 915 03100 benyttes.

Skadedyrsdekningen ivaretas av Norsk Hussopp Forsikring, som også foretar skadeoppgjør. Skadedyr meldes på epost: skade@hussoppen.no,

www.hussoppen.no eller telefon: 22 28 31 50.

Bruksoverlating

Søknad om bruksoverlating kan sendes fra Min side når du er logget inn på www.bori.no. Søknadsskjema kan også lastes ned fra www.bori.no eller fås tilsendt ved henvendelse til BORI. Søknader behandles av borettslagets styre. Eier må sørge for at styre og forretningsfører har oppdatert kontaktinformasjon på både eier og beboer.

Forkjøpsrett

Borettslaget har intern forkjøpsrett. Det vil si at det kun er eksisterende andelseiere i borettslaget som kan gjøre forkjøpsrett gjeldende og tre inn i høyeste bud.

Forkjøpsretten utlyses av styret og andelseierne må selv følge med og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI.

Når boligen selges betyr det at det andelseieren med lengst ansiennitet kun trenger å melde sin interesse for vedkommende bolig, men ikke trenger å delta aktivt i budgivning. Hvis boligen er solgt, kan andelseiere tre inn i den fastsatte kjøpesum.

BORI registrerer faktiske omsetningspriser for alle overdragelser og kan på bestilling anslå markedspris.



Kabel-TV og bredbånd

Tjenestene leveres av Telia Norge AS.

Chat med Telia hverdager mellom kl. 08 – 20, lørdag 09 – 17 eller søndag 10 – 15. Telefon til kundeservice: 924 05 050.

Chat med Otelia, Telias chattende robot, døgnet rundt.

Se <https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/> for mer informasjon.

Parkering og lading av bil

Alle beboere har sin egen garasje plass, i tillegg er det mulighet for parkering på fellesarealene til borettslaget.

Parkeringsplasser i garasjerekka er klargjort med ladeplate for montering av el-bil lader.

Borettslaget har i tillegg to el-bil ladere på kortsiden av garasjerekka mot VHV. 7. som kan benyttes av beboerne, eventuelt gjester. For å benytte disse laderene så trenger man en egen ladebrikke.

Ladebrikke og El-bil lader bestilles via styret i Lettstyrt portalen.

Fakturering av strøm ved bruk av el-bil ladere håndteres av PlugPay AS.

Driften av borettslaget

Borettslaget har avtale om snømåking, strøing og feiing med Maskinentreprenør Olav Garlie.

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget. Disse er tilgjengelig under "praktisk info" på lettstyrt.

Energimerking er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Energiattest kan utarbeides av eier på www.energimerking.no.

All kontakt med styret bes gjøres i Lettstyrt portalen, slik at henvendelsen blir loggført og behandlet/fulgt opp på riktig måte.

Årsmeldingen er godkjent av styret.



Statsbanenes Verkstedarbeiderforenings borettslag

Årsoppgjør 2022

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Statsbanenes Verkstedarbeiderforenings borettslag org.nr. 961535530



Balanse 31.12.2022

Statsbanenes Verkstedarbeiderforenings borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	11, 16	990 000	990 000
Tomt	11, 16	31 285	31 285
Sum varige driftsmidler		1 021 285	1 021 285
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		1 021 285	1 021 285
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		175 480	143 640
Kundefordringer		3 636	3 637
Sum fordringer		179 116	147 277
Bankinnskudd, kasse o.l.		726 689	1 837 008
Sum omløpsmidler		905 805	1 984 285
SUM EIENDELER		1 927 090	3 005 570

Balanserapport 2022 for Statsbanenes Verkstedarbeiderforenings borettslag



Balanse 31.12.2022

Statsbanenes Verkstedarbeiderforenings borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	12	2 400	2 400
Udekket tap	13	-5 790 612	-5 146 090
Sum egenkapital		-5 788 212	-5 143 690
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	6 911 615	7 064 973
Borettsinnskudd	15	720 000	720 000
Sum langsiktig gjeld		7 631 615	7 784 973
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		81 144	363 497
Annen kortsiktig gjeld		2 542	790
Sum kortsiktig gjeld		83 686	364 287
Sum gjeld		7 715 302	8 149 260
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 927 090	3 005 570

Statsbanenes Verkstedarbeiderforenings borettslag

Per-Tommy Schau
Styrets leder

Artur Bryla
Styremedlem

Roger Myran Byman
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Statsbanenes Verkstedarbeiderforenings 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Garasjer	0	3 600	0	0
Generelle felleskostnader	702 120	782 244	702 248	847 777
Parkeringsplasser	3 600	3 600	3 600	3 600
Stipulerte avdrag	164 004	170 052	164 000	117 741
Stipulerte rentekostnader	181 872	95 976	182 000	332 730
Sum felleskostnader	1 051 596	1 055 472	1 051 848	1 301 848

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Andre inntekter	14 457	11 923	7 000	7 000
Sum andre driftsinntekter	14 457	11 923	7 000	7 000

Andre inntekter gjelder tilbakebetalinger fra PlugPay As.



Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforamling	40 000	40 000	40 000	40 000
Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640	5 640	5 640
Sum lønnskostnader	45 640	45 640	45 640	45 640

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2021/2022. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	0	0	0	5 000
Forretningsførsel	77 912	75 716	77 912	81 500
Juridisk rådgivning	2 344	0	0	0
Revisjon	4 513	4 513	4 600	4 850
Teknisk bistand	0	16 125	0	0
Tilleggstjenester	0	7 000	0	0
Sum konsulenttjenester	84 769	103 354	82 512	91 350

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.



Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Bygninger	2 764	110 882	5 000	5 000
Egenandel	0	10 000	0	0
Elektro	0	45 228	5 000	5 000
Garasjer	0	13 950	10 000	15 000
Større vedlikehold	728 452	589 570	1 700 000	350 000
Utvendig anlegg	4 724	0	2 000	2 000
VVS	23 318	23 899	10 000	10 000
Sum vedlikeholdskostnader	759 258	793 529	1 732 000	387 000

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Kommunale avgifter	339 572	307 134	354 000	380 350
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	339 572	307 134	354 000	380 350

Note 7 Energi og fyring

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Strøm	16 256	17 939	13 000	10 000
Sum energi og fyring	16 256	17 939	13 000	10 000



Note 8 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Kabel-TV/Bredbånd	80 004	71 568	75 300	85 700
Sum kabel-TV og telefoni	80 004	71 568	75 300	85 700

Note 9 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Brøyting/strøing/feiing	83 412	59 820	69 000	90 000
Søppeltømming / container	15 193	20 111	13 000	20 000
Sum driftskostnader	98 605	79 931	82 000	110 000

Note 10 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Nøkler, låser, skilt	0	2 150	0	0
Sum driftsmateriale	0	2 150	0	0
Generalforsamling	3 670	4 280	6 000	6 000
Kurs, møter, konferanser	0	1 980	0	0
Lisenser/software	7 266	11 769	0	0
Velferd	17 315	0	5 000	12 000
Sum kontorkostnader	28 252	18 029	24 000	25 800
Øredifferanser	0	0	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	3 107	2 000	2 400
Sum andre kontorkostnader	2 400	3 107	2 000	2 400
Sum andre driftskostnader	30 651	23 286	26 000	28 200





Note 11 Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01:	990 000	31 285
Årets tilgang:	0	0
Årets avgang:	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	990 000	31 285
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	990 000	31 285

Antatt levetid i år:

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 12 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 2400 fordelt på 24 à kr. 100.

Note 13 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Opptjent egenkapital		
Udekket tap per. 01.01	-5 146 090	-4 592 564
Tilført til/fra udekket tap fra årets resultat	-644 522	-553 526
Udekket tap per. 31.12	-5 790 612	-5 146 090

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 14 Pantelån

Kreditor:	DNB BANK ASA
Lånenummer:	16363743351
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	4,09 %
Beregnet innfridd:	30.03.2051
Opprinnelig lånebeløp:	7 200 000
Lånesaldo 01.01:	7 064 973
Avdrag i perioden:	153 358
Lånesaldo 31.12:	6 911 615
Saldo 5 år frem i tid:	6 188 399

Note 15 Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 16 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	7 631 615	7 784 973
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	1 021 285	1 021 285
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	7 920 000	7 920 000

Tinglyst pant i henhold til pantattest.



Note 17 Disponible midler

	2022	2021
A. Disponible midler 01.01	1 619 999	182 249
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-644 522	-553 526
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-153 358	1 991 276
B. Årets endring i disponible midler	-797 880	1 437 750
C. Disponible midler 31.12	822 119	1 619 999
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	905 805	1 984 285
- Kortsiktig gjeld	83 686	364 287
= Disponible midler 31.12	822 119	1 619 999



527 Årsregnskap 2022.pdf

Navn Dato
Schau, Per Tommy **2023-03-19**

Identifikasjon

 bankID[™] Schau, Per Tommy

Navn Dato
Byman, Roger Myran **2023-03-24**

Identifikasjon

 bankID[™] Byman, Roger Myran
PA MOBIL

Navn Dato
Bryla, Artur **2023-03-17**

Identifikasjon

 bankID[™] Bryla, Artur



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



Til generalforsamlingen i Statsbanenes Verkstedarbeidsforenings Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Statsbanenes Verkstedarbeidsforenings Borettslag som viser et underskudd på NOK 644 522. Årsregnskapet 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 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.

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
Nettside: 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, 16. april 2023
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
Nettside: 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 Bypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

16.04.2023 18.26.04

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.



NAVNESEDDEL

Skriv andelseiers navn og leilighetsnummer på denne navneseddelen og lever den ved inngangen til møtelokalet.

Vennligst bruk **BLOKKBOKSTAVER**

Navn:

Leilighetsnummer:

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen.
Leietaker har møterett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være tilstede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig etter eget valg. Fullmakten skal være skriftlig og datert. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andel.

Navneseddelen eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

BRETT OG RIV

FULLMAKT

Jeg girfullmakt til å
(navn på fullmektig)

møte på generalforsamlingen i
(navn på borettslag)

den

for andelsnummer, leilighetsnummer

.....
(underskrift)

MERK! Ingen kan være fullmektig for mer enn én andel