



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	959 932 891
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	VESTBY 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:	Morten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	13.06.2024

### 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, 25.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	2 014 033	1 914 082
Annen driftsinntekt	2	8 250	8 400
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 022 283</b>	<b>1 922 482</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	79 870	79 870
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	10	45 534	45 533
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,	1 426 036	1 416 272
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 551 440</b>	<b>1 541 675</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>470 843</b>	<b>380 807</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		36 564	17 891
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		120 788	72 092
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-84 224</b>	<b>-54 201</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>386 619</b>	<b>326 606</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>386 619</b>	<b>326 606</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	12	386 619	326 606
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>386 619</b>	<b>326 606</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		4 623 482	4 662 690
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			6 325
Sum varige driftsmidler		4 623 482	4 669 015
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 623 482	4 669 015
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			4 635
Andre fordringer		306 082	262 791
Sum fordringer		306 082	267 426
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 075 314	1 831 437
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 075 314	1 831 437
Sum omløpsmidler		2 381 396	2 098 863
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 004 878</b>	<b>6 767 878</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 600	3 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		3 485 128	3 098 508
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 485 128</b>	<b>3 098 508</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 488 728</b>	<b>3 102 108</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		2 238 948	2 377 130
Øvrig langsiktig gjeld		1 015 200	1 015 200
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 254 148</b>	<b>3 392 330</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		262 690	204 997
Annen kortsiktig gjeld		-688	68 443
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>262 002</b>	<b>273 440</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 516 150</b>	<b>3 665 770</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 004 878</b>	<b>6 767 878</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 571364

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 959 932 891  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VESTBY BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o BORI  
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: Morten  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2024

#### 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: 959 932 891  
VESTBY BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	2 014 033	1 914 082
Annen driftsinntekt	2	8 250	8 400
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 022 283</b>	<b>1 922 482</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	79 870	79 870
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	10	45 534	45 533
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	1 426 036	1 416 272
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 551 440</b>	<b>1 541 675</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>470 843</b>	<b>380 807</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		36 564	17 891
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		120 788	72 092
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-84 224</b>	<b>-54 201</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>386 619</b>	<b>326 606</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>386 619</b>	<b>326 606</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	12	386 619	326 606
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>386 619</b>	<b>326 606</b>



Organisasjonsnr: 959 932 891  
VESTBY BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<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		4 623 482	4 662 690
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			6 325
Sum varige driftsmidler		4 623 482	4 669 015
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 623 482	4 669 015
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			4 635
Andre fordringer		306 082	262 791
Sum fordringer		306 082	267 426
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 075 314	1 831 437
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 075 314	1 831 437
Sum omløpsmidler		2 381 396	2 098 863
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 004 878</b>	<b>6 767 878</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 600	3 600



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	3 485 128	3 098 508
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>3 485 128</b>	<b>3 098 508</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3 488 728</b>	<b>3 102 108</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 238 948	2 377 130
Øvrig langsiktig gjeld	1 015 200	1 015 200
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>3 254 148</b>	<b>3 392 330</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	262 690	204 997
Annen kortsiktig gjeld	-688	68 443
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>262 002</b>	<b>273 440</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>3 516 150</b>	<b>3 665 770</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>7 004 878</b>	<b>6 767 878</b>



Organisasjonsnr: 959 932 891  
VESTBY 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**

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		9870.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		70000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



79870.00

**Note**

**Ekstraordinære inntekter og kostnader**

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

**Morselskapet sitt navn**

**Forretningskontor for morselskapet**

**Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen**

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

**Note**

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 Vestby Borettslag**

Torsdag 13.06.2024 kl. 19:00 avholdes generalforsamling i Vestby Borettslag.

Sted: Møterommet i kjelleren, 86B.

### **1. Konstituering**

#### **1.1 Valg av møteleder**

#### **1.2 Opptak av navnefortegnelse**

#### **1.3 Valg av sekretær og to eiere til å signere protokollen**

#### **1.4 Spørsmål om møtet er lovlig innkalt**

Møtet er forvarslet og innkallingen er sendt ut i tide.

### **2. Styrets årsberetning for 2023**

Det vises til styrets årsberetning for 2023 i møteinnkallingen, og det foreslås at denne godkjennes.

**Styrets innstilling:** Styrets årsberetning godkjennes

### **3. Årsoppgjøret for 2023**

#### **3.1 Årsoppgjøret for 2023**

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

**Styrets innstilling:** Årsregnskapet for 2023 godkjennes

#### **3.2 Anvendelse av årsresultatet**

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

**Styrets innstilling:** Årsresultat tillegges opptjent egenkapital



#### **4. Styrehonorar**

##### **4.1 Styrehonorar**

Styrehonoraret har vært på kr 70 000 i 3 år. Honoraret fordeles internt av styret. Eventuell justering tas opp i møtet.

**Styrets innstilling:** Styrehonorar settes til kr. 70.000

#### **5. Innkomne forslag**

Det er kommet inn fem forslag til årets generalforsamling

##### **5.1 Forslag 1: Sykkelstativ**

**Forslagsstiller: Emilie Berg**

**Det settes opp fastmontert sykkelstativ.**

**Styrets innstilling til vedtak: Styret får i oppgave å vurdere løsning og plassering av sykkelstativ.**

##### **5.2 Forslag 2: Balkong**

**Forslagsstiller: Styret**

**Det er arbeidet videre med mulige løsninger for rehabilitering av balkongene i samarbeid med BORI Prosjekt. BORI vil på møtet presentere forslag til løsninger og nye kostnadsberegninger. Styret ber om at det avklares hvilket av alternativene som legges ut på anbud:**

**Alternativ 1: Eksisterende balkonger utbedres og oppgraderes med nytt rekkverk, budsjett ca 6,3 millioner**

**Alternativ 2: Eksisterende balkonger erstattes med nye og større balkonger, budsjett ca 11,4 millioner**

**Alternativ 3: Det settes opp nye og større balkonger med innglassing, budsjett ca 17,4 millioner**

**Avstemning av løsning: Det stemmes over alternativ 1-3.**

**Styrets innstilling til vedtak:**



**Avstemt forslag legges ut på anbud, og prosjektet finansieres med låneopptak, avdrag og renter fordeles etter andelsbrøk.**

**Styret får oppgaven å vurdere om eksisterende lån skal bakes inn i det nye lånet, eller bestå slik det er i dag.**

### **5.3 Forslag 3: Vedlikehold Varmerør**

**Forslagsstiller: Styret**

**Varmerøret mellom 86 og 88 ble byttet i 2021, etter en lekkasje under bakken. Røret mellom 88 og 90 er av samme årgang og materiale, og styret ønsker å skifte ut røret før det blir et problem.**

**Dersom veien mellom 88 og 90 må legges om i forbindelse med balkongprosjektet, ønsker styret å vedlikeholde varmerøret i bakken mellom 88 og 90 samtidig.**

**Styrets innstilling:**

**Styret får fullmakt til å kunne innlemme kostnadene til utskifting av varmerør i lånet til balkongprosjektet.**

**Styret vurderer om kostnaden skal bakes inn i lånet, eller om det skal tas fra oppsparte midler.**

**Prosjektets budsjett er satt til 500.000,-**

### **5.4 Forslag 4: Lekeplass**

**Forslagsstiller: Styret**

**Området rundt flaggstang settes av til opparbeiding av lekeplass/sosial sone.**

**Forslagsstillere fra 2023 og fremmer ønske og kostnadsestimat til styret.**

**Styrets forslag til vedtak: Forslaget støttes og det settes av kr. 300.000 av oppsparte midler til tiltaket. Forslagsstillerne fra 2023 får oppgaven med å konkretisere tiltaket og legge forslaget fram for styret.**



## 5.5 Forslag 5: Honorar for maling av fellesarealer.

**Forslagsstiller: Styret**

Korridorer i kjellerne i blokkene har blitt malt av Magne Skrede. Løs maling er fjernet, gulvet slipt og grunnet og deretter malt med to strøk. Noen områder er malt med tre strøk. I 88 blokka ble i tillegg tak og vegger malt. I varmesentralet ble tak, vegger og gulv i deler av rommet slipt, grunnet og malt. Arbeidet er Da dette ikke anses som ordinært styrearbeid, blir arbeidet lønnsinnberettet som lønns honorar med signert arbeidskontrakt og timeliste.

**Styrets forslag til vedtak: Saken tas til etterretning.**

## 6. Valg av Tillitsvalgte

### 6.1 Valg av styreleder

**Forslag til vedtak:**

**Styreleder: Even Dyrhovd (Velges for 2 år)**

### 6.2 Valg av styremedlemmer

**Forslag til vedtak:**

- 1) Styremedlem: Martin Husubæk (Velges for 2 år)
- 2) Styremedlem: Magne Skrede (Velges for 1 år)
- 3) Styremedlem: Runa Haukland (Velges for 2 år)

### 6.3 Valg av varamedlemmer

**Forslag til vedtak:**

- 1) Varamedlem: Åse Hansen (Velges for 1 år)
- 2) Varamedlem: Atle Gjerdingen (Velges for 1 år)
- 3) Varamedlem: Arzu Oraz (Velges for 1 år)

### 6.4 Valg av Valgkomité

**Forslag til vedtak:**

**Styret (Velges for 1 år)**



## VESTBY BORETTSLAG STYRETS ÅRSMELDING 2023

### TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	:	Even Dyrhovd	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem	:	Martin Husubæk	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem	:	Magne Skrede	(valgt for 2 år i 2022)

Varamedlemmer til styret:	Åse Hansen:	(valgt for 1 år i 2023)
	Runa Haukland:	(valgt for 1 år i 2023)
	Adrian Edlund:	(valgt for 1 år i 2023)

Valgkomite: Styret valgt til valgkomite på årsmøte i 2023

### SELSKAPSFORMLASJON

Vestby borettslag ble stiftet 04.11.1957 og har organisasjonsnummer 959.932.892.

Borettslaget består av 36 boligseksjoner, fordelt på 3 bygninger. I tillegg er det to garasjerekker med til sammen 15 garasjer.

Eiendommen har gnr 79, bnr 112 i Lillestrøm kommune.

Forretningsfører er 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.

### Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Det er utarbeidet internkontrollsystem for borettslaget med sjekklister for oppfølging og dokumentasjon av tiltak. Sjekklister ble delt ut og samlet inn i 2023. Avvik ble fulgt opp. Borettslaget har avtale med Firesafe som utfører kontroll av brannvarslere og brannslukningsapparater, kontroll av varslere og slukkere i fellesarealer ble utført i 2023. Borettslaget har avtale med Oslo bygårdsservice om gressklipping, brøyting og strøing, samt ny avtale om vask av oppganger og kjellere i 2023. Trappa ned mot garasjene kan bli glatt på vinterstid, og både styremedlemmer og andre har måkt og strødd trappa ofte. Det ble i tillegg hengt opp skilt for å varsle om at trappa kan være glatt. For å



bedre lysforholdene i borettslaget, ble utvendige armaturer på endeveggene i 88-blokka erstattet med nye LED-armaturer. Utvendig lampe ved trappa ble fornyet og lyskasteren ved kjellervegg på 90-blokka ble erstattet med ny. Belysningen i oppgangene ble erstattet med nye LED-lamper.

## **STYRETS ARBEID**

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 12 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*
- *Forsikringsskader*
- *Vurdering av løsning for utvendig trapp ned mot garasjene*
- *Avtale om innkjøp av hjertestarter*
- *Samarbeid med BORI ang oppgradering av balkongene*
- *Innhentet tilbud på vask av oppganger og inngått avtale*

Det ble avholdt generalforsamling med godt frammøte i 2023. Det ble også gjennomført dugnad i 2023 med godt frammøte. Uteområdet ble raket og ryddet og fellesarealer ble vasket. Det ble avholdt beboermøte før jul med pepperkaker og gløgg. På dette julemøtet ble det orientert om oppgaver styret arbeider med. Vedlikehold av garasjene ble også i 2023 godt ivaretatt av Atle Gjerdingen. Han har fulgt opp vedlikeholdet med maling ved behov, har skiftet lyspærer, fjernet mose og alger på tak, renset takrenner og renset rist framfor garasjeportene. Ved innkjørselen til garasjene fra Statsråd Ihlens Vei er det hengt opp nytt skilt som understreker at dette er parkeringsplasser for Vestby borettslag.

Det ble innhentet tilbud på ny trappeløsning, men dette arbeidet ble ikke vedtatt før frosten satte inn og saken er utsatt, styret ser fremdeles på alternative løsninger.

Varmepumpen har levert stabil varme det siste året og etter at varmerør mellom 86-blokka og 88-blokka ble fornyet, er det nå mindre problem med luft i radiatorer. Styret mener at varmerøret mellom 88-blokka og 90-blokka også bør byttes før lekkasje oppstår.

Styret har fortsatt samarbeidet med BORI angående oppgradering av balkonger. Sterk renteøkning og generell prisutvikling siste året har ført til at kostnader ved låneopptak nå vil være mye høyere enn det som ble lagt fram som kalkyle ved forrige årsmøte. Dette er en omfattende og krevende sak. Styrets målsetting er å få til en avklaring på valg og løsning og deretter legge det ut på anbud. Styret trenger fortsatt bistand fra BORI i dette arbeidet.



## REGNSKAPET FOR 2023

Regnskapet for 2023 viser et positivt resultat på kr. 386.619.- etter finansinntekter/finanskostnader. Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Disponible midler, det vil si likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr. 31.12.23 kr. 2.119.394.-

Det er gjennomført vedlikehold som etter styrets oppfatning er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomisk eller annen karakter fra 31.12.2023 og fram til styrets årsberetning er avgitt.

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

Årsregnskapet gir en oversikt over lagets økonomiske stilling pr. 31.12.2023 og for resultat og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

## KOSTNADSUTVIKLING

For 2023 ble det lagt inn en økning i felleskostnader på 3%. Dette var tilstrekkelig til at borettslaget hadde et positivt driftsresultat. For 2024 er det lagt inn en økning på 10%. Bakgrunn for denne økningen er økning i kommunale avgifter, økte rentekostnader og generell prisstigning. Med de vedlikeholdsoppgavene som venter, kan det også være fornuftig å bygge opp mer egenkapital.

### **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, polisnr 83835497. Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikrings sak 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

Styret kontaktes i alle skadesaker som dekkes av borettslagets felles forsikring i Gjensidige. For å melde skade til Gjensidige benyttes link til skadeportal i Gjensidige på [www.bori.no](http://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](mailto:skade@hussoppen.no), [www.hussoppen.no](http://www.hussoppen.no) eller telefon: 22 28 31 50.

## Bruksoverlating (utleie mm)

Ved søknad om bruksoverlating kan søknadsskjema lastes ned fra [www.bori.no](http://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.

Korttidsbruksoverlating (-utleie) er tillatt inntil 30 dager pr år, men informasjon om bruker og varigheten på bruksoverlatingen skal meldes til styret på forhånd.

## 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

Tjenesten(e) leveres av TELIA. 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**

Borettslaget har 25 oppmerkede parkeringsplasser ved blokkene og ved murkant mot garasjerekke. Det er i tillegg 15 garasjeplasser. Nedenfor nederste garasjerekke er det nå plass til mange biler. Ingen av de oppmerkede plassene er "låst" ved at de er merket for en enkelt beboer.

Beboere som ønsker garasjeplass, må søke styret om dette. Garasjene fordeles etter ansiennitet.

Infrastruktur for lading av EL-bil er montert i garasjene og ved parkeringsplassene langs muren nedenfor 90-blokka. Det er satt opp en ladeboks ved murkanten. Beboere som har behov for å lade EL-bil, må ta kontakt med styret om dette. Forbruk registreres på og betales av den enkelte bruker.

## **Driften av borettslaget**

Nøkler til ytterdør kan fås ved henvendelse til styret, og må betales av den enkelte. Det er viktig at uoriginale nøkler ikke brukes da de lett knekker i låsen. Nøkler til innerdør ordnes av den enkelte beboer

Det er fellesvaskeri i kjelleren i hver blokk. Det er viktig at vaskemaskin og tørketrommel rengjøres etter bruk. De som ønsker å benytte seg av fellesvaskeriet i kjelleren melder dette til styret, og betaling legges til felleskostnadene på andelen. Prisen er satt til kr. 50 pr. måned.

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

Energimerking er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Energiattest kan utarbeides av eier på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## **Nabonett:**

Nabonett er beboernes egen portal der de har oversikt over egne opplysninger knyttet til sin bolig, samt informasjon fra boligselskapet og digital oppslagstavle.

Nabonett er fremdeles under utvikling, så funksjoner og informasjonen som er tilgjengelig per dags dato kan være mangelfull.

I dag har styret fire forskjellige kanaler i styreportalen for kommunikasjon med beboere: Spørreundersøkelse, SMS, nyhetsbrev/e-post og oppslag på digital oppslagstavle.

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

Årsmelding godkjent av styret, den 21.05.2024



## **INFORMASJON OM VESTBY BORETTSLAG**

Vestby Borettslag ble stiftet 04.11.1957.

Alt av saker som skal behandles skal sendes skriftlig på mail til styret, vestbybrl@borimail.no

### *Vedtekter/regler*

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

### **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.

Den enkelte beboer har plikt til å foreta egenkontroll på elektrisk anlegg og brannvarslings-/brannslukningsutstyr i boligen og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg og tekniske anlegg. HMS-planen ble revidert i 2022 og ny plan ble delt ut til beboerne. Det ble gjennomført kartlegging av beboernes oppfølging av HMS-planen i 2022. Avvik er fulgt opp.

Hjertestarter ble bestilt i 2023 men ble først levert i 2024.

### **Vaktmestertjeneste**

Borettslaget har ingen vaktmesterordning, men har avtale med Oslo bygårdsservice om snøbrøyting, strøing og gressklipping.

### **Renhold**

Det er inngått avtale med Oslo bygårdsservice om vask av oppgangene hver 14. dag. Kjellerne vaskes en gang pr måned.

### **Parkering**

Borettslaget har felles parkeringsplasser. Det er bare tillatt å parkere på oppmerkede plasser. Det er i tillegg tillatt å parkere ved skogen nedenfor nederste garasjerekke. Det er ikke tillatt å parkere på veiene i borettslaget. Garasjer fordeles etter ansiennitet for de som står på venteliste. Innskuddet er på kr. 45.000. Ønske om å stå på venteliste meldes til styret.

### **Lading av EL-biler**

Det er lagt opp infrastruktur for lading av EL-biler i garasjene og på parkeringsplassen nedenfor 90-blokka. Den som vil ha ladeboks i sin garasje, må ta kontakt med styret i borettslaget. Det er ikke lovlig å lade fra vanlig stikkontakt i garasjene.

Det er satt opp en utvendig ladestasjon på muren ved garasjene, beboere som ønsker å benytte ladestasjonen, må søke styret om det. Beboere som bruker ladestasjonen faktureres for lading etter faktisk forbruk og prises etter fastsatt sats kr/kwh pluss administrasjonskostnad fra BORI for utsendelse av faktura. Satsen for lading reguleres av styret. Det er nå tre brukere av ladeboksen. Dersom behovet øker, vil antall ladebokser også bli økt. Det vil likevel være nødvendig at beboere samarbeider om tilgang til ladestasjonen.



## Nøkler

Nøkler til utgangsdører bestilles av styret, og må betales av den enkelte andelseier. Uoriginale nøkler må ikke benyttes da de har lett for å knekke i låsen.

## Bruksoverlating (utleie mm)

Søknadsskjema om bruksoverlating kan lastes fra [www.bori.no](http://www.bori.no) eller fås ved henvendelse til BORI. Søknader behandles av borettslagets styre. Eier må sørge for at styre og forretningsfører har oppdatert kontaktinformasjon for både eier og beboere. Etter endring i borettslagsloven er det nå tillatt med korttidsutleie i inntil 30 dager per år. Styret varsles ved korttidsutleie.

## Vaskeri

Det er fellesvaskeri i kjelleren i hver blokk. Det er viktig at vaskemaskin og tørketrommel rengjøres etter bruk. De som ønsker å benytte seg av fellesvaskeriet i kjelleren melder dette til styret, og betaling legges til felleskostnadene på andelen. Prisen er satt til kr. 50 pr. måned.

## Brannsikringsutstyr

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. I Vestby borettslag er det pulverapparat i hver leilighet. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting. Borettslaget har avtale med Firesafe om kontroll av utstyret.

## Kabel-TV og bredbånd

Tjenestene leveres av TELIA. Ved behov kan Telia kontaktes på egen chattetjeneste Chat med Telia hverdager mellom kl. 08 – 20, lørdag 09 – 17 eller søndag 10 – 15.

Se [www.telia.no/kontakt-oss/](http://www.telia.no/kontakt-oss/) for mer informasjon.

## 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

Type vedlikehold	Årstall
Service på tørketrommel i 88 blokk	2024
Rettet opp gjerde i innkjøringa	2024
Montert nye lysarmatur i oppgangene	2023
Montert nye lamper ute	2023
Erstattet radiator som hadde lekkasje	2023



Kjøpt inn avfukter i forbindelse med fukt i kjeller i 90 blokka	2023
Satt opp ny flaggstang	2023
Malt front øverste garasjerekke, malt noen garasjeporter, vasket tak, tømt takrenner og dreneringsrenne foran øverste garasjerekke	2023
Klipt hekker	2023
Malt korridorer, vaskerom og tørkerom i 86 og 90. 88 malt tidligere og delvis fornyet i 2023.	2023
Utført kontroll av brannslukkere og røykvarslere i fellesarealer	2023
Erstattet radiator med lekkasje	2022
Erstattet defekt balkongdør	2022
Inngått avtale med BORI prosjekt angående utredning av løsninger for oppgradering av balkonger og fasade.	2022
Malt deler av garasjerekke	2022
Gjennomført HMS-kartlegging	2022
Kappet Tuja utenfor 88 B og klipt hekkene	2022
Asfaltert område mellom 86 og 88 og utenfor 88. Asfalterte i tillegg noen mindre flekker.	2022
Byttet låssylinder ytterdør 86 B	2021
Opparbeidet parkeringsområdet nedenfor nederste garasjerekke	2021
Lagt nye varmerør mellom 86-blokka og 88-blokka	2021
Satt opp ladeboks på mur ved garasjene	2021
Asfaltert område etter fjerning av oljetank	2020
Installert varmpumpe og skiftet hovedtavle i fyrrom	2020
Malt kjeller i 88-blokka	2020
Brannvarslere fellesområde sjekket	2019
Innhentet anbud / fjernet oljetank	2019
Reparert dørlåser ytterdører	2019
Infrastruktur EL-billading installert i garasjer og ved mur	2019
Søkt om tilskudd til etablering av infrastruktur EL-bil	2019
Installert vannmålere og byttet stoppekraner og reduksjonsventiler	2019
Innhentet anbud på installering av vannmålere	2018
Revidert HMS-plan. Distribuert til beboerne	2018
Inngått ny avtale med GET	2018
Forslag til balkong fornying fremlagt. Ikke vedtatt	2017
Ventilasjonspiper sjekket	2017
Sjekket EL-anlegg for jordingsfeil	2016
Nye brannslukkingsapparat	2016
Ny EL-kjele til sentralfyringsanlegg	2016
Vasket og malt deler av garasje /renset tak	2016
Malt vinduer og oppganger	2016
HMS plan utarbeidet	2016
Maling av garasjene	2015
Behandling av tak for å fjerne mose	2015
Oppmerking av parkeringsplasser	2015
Renovering av sikringsskap i bod	2015
Montering av ladepunkt for EL-bil	2015
Renovering av avløpsrør	2015
Elementene i fyringsanlegget skiftet	2015
Oppført mur mot gressplen	2014
Oppmerking av parkeringsplasser	2014



Maling av garasjer	2013
Ringetablå i 90 B	2013
Fjernet skog	2013
Reparert tørketromler	2013
Skiftet soilrør på bad med påvist lekkasje	2013

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

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA , polisenr. 83835497.

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

«Heldekning for boligsammenslutning» dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar.

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

For å melde om skade til **Gjensidige** benyttes skademeldingsskjema på [www.bori.no](http://www.bori.no). Ved akutt skade kan Gjensidiges vakttelefon 915 03100 benyttes. Styret kontaktes ved forsikrings skader.

**Innboforsikring** må tegnes av den enkelte beboer.

### **Skadedyr**

«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr.

Forsikringen dekker skade voldt av ulike insekter. Se utfyllende liste i vilkårene.

Forsikringen dekker også bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet.

Skadedyrsdekningen ivaretas av Norsk Hussopp Forsikring, som også foretar skadeoppgjør. Skadedyr meldes på epost: [skade@hussoppen.no](mailto:skade@hussoppen.no), [www.hussoppen.no](http://www.hussoppen.no) eller telefon: 22 28 31 50.

Ved skade i boligen skal beboerne straks ta kontakt med styreleder.

### **Forkjøpsrett**

Andelseierne har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. Som andelseier i borettslaget har man anledning til å tre inn i høyeste bud. Ansienniteten regnes fra den dagen BORI har mottatt innbetaling på medlemskapet.

Andelseierne må selv følge med og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI. Styret formidler varsel om forkjøpsrett til beboerene.



Når boligen selges betyr det at det medlemmet som har lengst ansiennitet kun trenger å melde sin interesse for vedkommende bolig, men ikke trenger å delta aktivt i budgivningen. Hvis boligen er solgt, kan andelseiere i Vestby borettslag tre inn i den fastsatte kjøpesum.



Vestby Borettslag

## Årsoppgjør 2023

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



Vestby Borettslag org.nr. 959932891



## Resultatregnskap 2023

Vestby Borettslag  
Alle beløp i NOK

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
	Note				
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	2 014 033	1 914 082	1 937 508	2 177 849
Annen driftsinntekt	2	8 250	8 400	7 100	8 400
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 022 283</b>	<b>1 922 482</b>	<b>1 944 608</b>	<b>2 186 249</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	3	79 870	79 870	79 870	79 999
Avskrivninger	10	45 534	45 533	45 535	45 500
Konsulenttjenester	4	120 119	117 667	143 845	138 700
Kontingenter	5	1 990	1 890	2 000	2 000
Rep og vedlikehold	6	183 075	224 753	126 500	219 998
Forsikringer		131 154	120 305	126 200	144 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	7	462 206	429 364	474 000	531 999
Energi og fyring		260 475	269 177	242 600	260 000
Kabel-TV og telefoni		145 202	120 579	124 000	152 000
Driftskostnader	8	92 963	104 430	85 000	155 000
Leiekostnader		0	1 876	0	0
Andre driftskostnader	9	28 853	25 951	22 350	26 398
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		0	281	0	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 551 440</b>	<b>1 541 675</b>	<b>1 471 900</b>	<b>1 755 594</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>470 843</b>	<b>380 807</b>	<b>472 708</b>	<b>430 655</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt		36 564	17 891	10 000	0
Finanskostnad		120 788	72 092	118 085	142 155
<b>Sum finansposter</b>		<b>-84 224</b>	<b>-54 201</b>	<b>-108 085</b>	<b>-142 155</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>386 619</b>	<b>326 606</b>	<b>364 623</b>	<b>288 500</b>
Overført til annen egenkapital	12	386 619	326 606	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>386 619</b>	<b>326 606</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Resultatrapport 2023 for Vestby Borettslag



## Balanse 31.12.2023

Vestby Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	10, 16	4 623 482	4 662 690
Andre driftsmidler	10, 16	0	6 325
Sum varige driftsmidler		4 623 482	4 669 015
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>4 623 482</b>	<b>4 669 015</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		306 082	262 791
Kundefordringer		0	4 635
Sum fordringer		306 082	267 426
Bankinnskudd, kasse o.l.		2 075 314	1 831 437
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 381 396</b>	<b>2 098 863</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 004 878</b>	<b>6 767 878</b>

Balanserapport 2023 for Vestby Borettslag



## Balanse 31.12.2023

Vestby Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	11	3 600	3 600
Annen egenkapital	12	3 485 128	3 098 508
Udekket tap	12	0	0
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 488 728</b>	<b>3 102 108</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 14	2 238 948	2 377 130
Borettsinnskudd	15	1 015 200	1 015 200
Sum langsiktig gjeld	16	3 254 148	3 392 330
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		262 690	204 997
Annen kortsiktig gjeld		-688	68 443
Sum kortsiktig gjeld		262 002	273 440
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 516 150</b>	<b>3 665 770</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 004 878</b>	<b>6 767 878</b>

Vestby Borettslag

Even Dyrhovd  
Styrets leder

Magne Hallvard Skrede  
Styremedlem

Martin Husubæk  
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Vestby 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	1 551 618	1 510 704	1 515 362	1 684 439
3603 Stipulerte renter	118 080	57 030	118 085	142 155
3604 Stipulerte avdrag	140 544	162 222	140 615	140 235
3606 Kabel TV/bredbånd	123 984	146 016	124 000	152 000
3607 Garasje	30 960	30 960	32 846	34 020
3632 Strøm	48 847	0	0	25 000
3649 Andre innkrevde	0	7 150	6 600	0
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>2 014 033</b>	<b>1 914 082</b>	<b>1 937 508</b>	<b>2 177 849</b>

## Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Andre inntekter	0	4 500	4 500	0
Vaskeri	8 250	3 900	2 600	8 400
<b>Sum andre driftsinntekter</b>	<b>8 250</b>	<b>8 400</b>	<b>7 100</b>	<b>8 400</b>



### Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	70 000	70 000	70 000	69 999
Arbeidsgiveravgift	9 870	9 870	9 870	10 000
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>79 870</b>	<b>79 870</b>	<b>79 870</b>	<b>79 999</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023. 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	4 750	4 750	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar	104 114	103 924	108 645	113 700
Andre forvaltningstjenester	688	0	0	0
Teknisk bistand	10 244	4 406	0	0
Vedlikeholdsplan	0	4 586	0	0
HMS	1 011	0	0	0
Annen fremmed tjeneste	-688	0	30 200	20 000
<b>Sum konsulenttjenester</b>	<b>120 119</b>	<b>117 667</b>	<b>143 845</b>	<b>138 700</b>

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Andre kontingenter	1 990	1 890	2 000	2 000
<b>Sum kontingenter</b>	<b>1 990</b>	<b>1 890</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>



## Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	7 153	36 264	20 000	20 000
Vedlikehold VVS	15 095	22 045	20 000	20 000
Vedlikehold elektro	101 555	3 807	30 000	100 000
Vedlikehold utvendig anlegg	25 241	136 415	30 000	20 000
Vedlikehold varmeanlegg	0	0	10 000	20 000
Andre vedlikeholdskostnader	0	0	5 000	9 999
Vedlikehold vaskeri	9 003	6 223	0	6 000
Vedlikehold brannsikring	3 540	0	0	3 999
Dugnadskostnader	1 488	0	1 500	0
Egenandel forsikringsskader	20 000	20 000	10 000	20 000
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>183 075</b>	<b>224 753</b>	<b>126 500</b>	<b>219 998</b>

## Note 7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kommunale avgifter	412 492	429 364	430 000	474 000
Eiendomsskatt	49 714	0	44 000	57 999
<b>Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt</b>	<b>462 206</b>	<b>429 364</b>	<b>474 000</b>	<b>531 999</b>

## Note 8 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	0	86 512	85 000	95 000
Renholdstjenester	4 375	0	0	60 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	39 956	17 917	0	0
Gressklipping	48 632	0	0	0
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>92 963</b>	<b>104 430</b>	<b>85 000</b>	<b>155 000</b>



## Note 9 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Søpeltømming/container	3 539	10 790	0	3 999
Lyspærer, sikringer etc	10 519	1 062	3 000	3 000
Renholdsartikler	593	0	0	0
Verktøy og redskaper	0	1 713	7 000	0
Nøkler, låser og skilt	2 008	259	0	2 000
Arbeidsklær og verneutstyr	45	0	0	0
Annet driftsmateriale	4 932	0	0	9 999
Kontorrekvisita	315	6 069	0	0
Lisenser/software	2 478	2 223	2 350	3 000
Kostnader tillitsvalgte	218	0	0	0
Generalforsamling/årsmøte	1 681	1 434	5 000	2 000
Velferdskostnader	126	0	2 000	0
Øredifferanser	0	0	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	3 000	2 400
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>28 853</b>	<b>25 951</b>	<b>22 350</b>	<b>26 398</b>

## Note 10 Anleggsmidler

	Tørketrommel 2014	Molok 5000L Avfallsbehold	Vaskemaskin 2011	Vaskemaskin 2018
Anskaffelseskost pr.01.01	23 250	51 950	28 875	31 625
Anskaffelseskost pr.31.12	23 250	51 950	28 875	31 625
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	6 325
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	23 250	51 950	28 875	31 625
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2014	2014	2011	2018
	Vaskemaskin 2013	Bygninger	Garasje 2003	Garasje 2005
Anskaffelseskost pr.01.01	28 875	3 836 702	475 748	585 494
Anskaffelseskost pr.31.12	28 875	3 836 702	475 748	585 494
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	18 298	20 910
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	28 875	0	128 085	146 373
Bokført verdi pr.31.12	0	3 836 702	347 663	439 121
Anskaffelsesår	2013	2005	2003	2005



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 11 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 3 600 fordelt på 36 à kr. 100.

## Note 12 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Opptjent egenkapital 01.01	3 098 508	2 771 902
Tilført til/fra EK fra årets resultat	386 619	326 606
<b>Sum opptjent egenkapital 31.12</b>	<b>3 485 128</b>	<b>3 098 508</b>

## Note 13 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Pantelån	2 238 948	2 377 130
<b>Sum gjeld til kredittinstitusjoner</b>	<b>2 238 948</b>	<b>2 377 130</b>

## Note 14 Pantelån

### Nordea Bank ABP

Renter 31.12.23: 2,65%, løpetid 20 år

Opprinnelig 2015

Nedbetalt tidligere

Nedbetalt i år

Lånesaldo 31.12

Beregnet innfrielsesdato: 21.06.2035

3 500 000

1 122 870

138 182

2 238 948

**Sum langsiktig gjeld**

**2 238 948**



## Note 15 Borettsinnskudd

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

## Note 16 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	3 254 148	3 392 330
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	4 623 482	4 662 690
<b>Pant og sikkerhetsstillelse</b>		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	3 840 200	3 840 200

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

## Note 17 Disponible midler


	2023	2022
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>1 825 423</b>	<b>1 606 760</b>
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	386 619	326 606
Tilbakeføring av avskrivning	45 534	45 533
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-138 182	-153 476
B. Årets endring i disponible midler	293 971	218 663
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>2 119 394</b>	<b>1 825 423</b>
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 381 396	2 098 863
- Kortsiktig gjeld	262 002	273 440
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>2 119 394</b>	<b>1 825 423</b>



## 813 Årsoppgjør 2023.pdf

Navn Dato  
**Bremnes, Even Dyrhovd** 2024-05-22

Identifikasjon

 **bankID** Bremnes, Even Dyrhovd

Navn Dato  
**Husubæk, Martin** 2024-05-20

Identifikasjon

 **bankID** Husubæk, Martin

Navn Dato  
**Skrede, Magne Hallvard** 2024-05-23

Identifikasjon

 **bankID** Skrede, Magne Hallvard



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



Til generalforsamlingen i Vestby Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestby Borettslag som viser et overskudd på NOK 386 619. 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, 24. mai 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)*

05/24/2024 13:58:50

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.