



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 332 481
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET VEITVEDT HAGEBY
Forretningsadresse: c/o Nordberg Eiendomsforvaltning AS
Erich Mogensøns vei 12
0594 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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 Mørch jr.
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 15.09.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		16 784 378	15 477 862
Annen driftsinntekt	4	223 880	227 375
Sum inntekter		17 008 258	15 705 237
Kostnader			
Lønnskostnad		719 073	628 324
Annen driftskostnad	5-7	11 025 068	11 992 643
Sum kostnader		11 744 141	12 620 967
Driftsresultat		5 264 117	3 084 270
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 827	13 570
Sum finansinntekter		6 827	13 570
Annen rentekostnad		1 298 869	1 557 709
Sum finanskostnader		1 298 869	1 557 709
Netto finans		-1 292 042	-1 544 139
Ordinært resultat før skattekostnad		3 972 075	1 540 131
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 972 075	1 540 131
Ekstraordinære poster		466 295	391 791
Årsresultat		4 438 370	1 931 922
Overføringer og disponeringer			
Overføring til/fra fond		515 545	513 276
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 922 825	1 418 646
Sum overføringer og disponeringer		4 438 370	1 931 922



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	89 386 118	89 386 118
Sum varige driftsmidler		89 386 118	89 386 118
Sum anleggsmidler		89 386 118	89 386 118
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		200 310	52 450
Andre fordringer	8	567 373	572 492
Sum fordringer		767 683	624 942
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2	4 444 628	3 922 310
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 444 628	3 922 310
Sum omløpsmidler		5 212 311	4 547 252
SUM EIENDELER		94 598 429	93 933 370
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		16 300	16 300
Sum innskutt egenkapital		16 300	16 300
Opptjent egenkapital			
Fond		1 289 604	774 058



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Annen egenkapital		28 986 612	25 063 787
Sum opptjent egenkapital		30 276 216	25 837 845
Sum egenkapital		30 292 516	25 854 145
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	61 830 951	64 439 995
Borettsinnskudd		1 590 900	1 590 900
Sum annen langsiktig gjeld		63 421 851	66 030 895
Sum langsiktig gjeld		63 421 851	66 030 895
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		73 298	938 134
Skyldige offentlige avgifter		0	8 153
Annen kortsiktig gjeld		810 764	1 102 043
Sum kortsiktig gjeld		884 062	2 048 330
Sum gjeld		64 305 913	68 079 225
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		94 598 429	93 933 370



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 515338

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 332 481
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET VEITVEDT HAGEBY
Forretningsadresse: c/o Nordberg Eiendomsforvaltning AS
Erich Mogensøns vei 12
0594 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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 Mørch jr.
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 21.07.2021



Organisasjonsnr: 947 332 481
BORETTSLAGET VEITVEDT HAGEBY

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		16 784 378	15 477 862
Annen driftsinntekt	4	223 880	227 375
Sum inntekter		17 008 258	15 705 237
Kostnader			
Lønnskostnad		719 073	628 324
Annen driftskostnad	5-7	11 025 068	11 992 643
Sum kostnader		11 744 141	12 620 967
Driftsresultat		5 264 117	3 084 270
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 827	13 570
Sum finansinntekter		6 827	13 570
Annen rentekostnad		1 298 869	1 557 709
Sum finanskostnader		1 298 869	1 557 709
Netto finans		-1 292 042	-1 544 139
Ordinært resultat før skattekostnad		3 972 075	1 540 131
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 972 075	1 540 131
Ekstraordinære poster		466 295	391 791
Årsresultat		4 438 370	1 931 922
Overføringer og disponeringer			
Overføring til/fra fond		515 545	513 276
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 922 825	1 418 646
Sum overføringer og disponeringer		4 438 370	1 931 922



Organisasjonsnr: 947 332 481
BORETTSLAGET VEITVEDT HAGEBY

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og
annen fast eiendom

1

89 386 118

89 386 118

Sum varige driftsmidler

89 386 118

89 386 118

Sum anleggsmidler

89 386 118

89 386 118

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer

200 310

52 450

Andre fordringer

8

567 373

572 492

Sum fordringer

767 683

624 942

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

2

4 444 628

3 922 310

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende

4 444 628

3 922 310

Sum omløpsmidler

5 212 311

4 547 252

SUM EIENDELER

94 598 429

93 933 370

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

16 300

16 300

Sum innskutt egenkapital

16 300

16 300

Opptjent egenkapital

Fond

1 289 604

774 058

Annen egenkapital

28 986 612

25 063 787

Sum opptjent egenkapital

30 276 216

25 837 845

Sum egenkapital

30 292 516

25 854 145

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld



Gjeld til			
kredittinstitusjoner	3	61 830 951	64 439 995
Borettsinnskudd		1 590 900	1 590 900
Sum annen langsiktig gjeld		63 421 851	66 030 895
Sum langsiktig gjeld		63 421 851	66 030 895
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		73 298	938 134
Skyldige offentlige avgifter		0	8 153
Annen kortsiktig gjeld		810 764	1 102 043
Sum kortsiktig gjeld		884 062	2 048 330
Sum gjeld		64 305 913	68 079 225
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		94 598 429	93 933 370



Organisasjonsnr: 947 332 481
BORETTSLAGET VEITVEDT HAGEBY

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Vedlegg 1 – Sak 2 – Styrets Årsmelding Borettslaget Veitvedt Hageby Årsmelding for 2020

1. Innledning

2020 var et spesielt år både for samfunnet og for borettslaget. Pandemien har preget alle deler av samfunnet og også driften av borettslaget. En av de største konsekvensene i 2020 var vanskelighetene med å få gjennomført generalforsamlingen. Generalforsamlingen ble avholdt 19. august.

Denne årsmeldingen dekker perioden fra 1. januar 2020 og frem til beretningen skrives i februar 2021. Det var to ulike styrer i denne perioden, men det er sittende styre som må stå ansvarlig overfor generalforsamlingen og som derfor skriver og avgir denne årsmeldingen.

Tidligere årsmeldinger har vært utformet dels for å ivareta kravene i regnskapsloven til årsberetninger for store selskaper. Fra og med regnskapsåret 2017 er ikke lengre borettslag omfattet av disse kravene. Imidlertid sier vedtektene våre at generalforsamlingen skal behandle årsberetning. Vi inkluderer derfor en del generelle opplysninger først i beretningen. Disse skal først og fremst ivareta formelle krav til en årsberetning.

Styret foreslår en vedtektsendring rundt bevning av årsmelding til denne generalforsamlingen.

2. Generelle opplysninger om borettslaget

Veitvedt Hageby består av 326 andeler fordelt på 91 vertikaldelte hus. Eiendommen har gårdsnummer 89 og bruksnummer 7 og er å 95.499 kvm. Eiendommen er festet av Opplysningsvesenets fond til 2050. Festeavgiften reguleres hvert 10. år og neste regulering er i 2022. Borettslaget er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 947 332 481.

Borettslaget framfester deler av eiendommen til Veitvedt garasjesameie.

Forretningsfører er Nordberg Eiendomsforvaltning og revisor er Unic revisjon.

Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget har ingen ansatte. Styret er ikke kjent med at driften av laget forurenser ytre miljø mer enn det som er vanlig for denne typen virksomhet.

3. Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling 19. august 2020 har følgende personer vært tillitsvalgte i borettslaget:

Styret:

Leder Øyvind Lind Kvanmo



Nestleder	Marlene Dahlgren
Styremedlem	Siw Kjørsvik
Styremedlem	Helge Malmbekk
Styremedlem	Karin Skandsen
Styremedlem	Magnus Johansen
Styremedlem	Stine Hæreid
Varamedlem	Per Barsnes
Varamedlem	Sahar Hashemi

Valgkomiteen:

Magdalena Cederlöf
Camilla Frøland Sramek
Ingvar Sagbakken
Josefin Rysted
Mehmet E. Gürsel

4. Styrets arbeid

Perioden har selvsagt vært preget av pandemisituasjonen. Enkelte faste arrangementer ble dessverre avlyst slik som vårdugnaden, julegrantenning og pensjonisttur. Perioden fra mars og frem til forrige generalforsamling var også preget av arbeid med å få gjennomført en generalforsamling i en uoversiktlig og vanskelige periode.

4.1 Styremøter og saker i perioden 1. januar til 19. august

I perioden fra nyttår til og med generalforsamlingen avholdt da sittende styre totalt 6 styremøter og behandlet 43 saker. For å gi en oversikt over hvilke typer saker styret behandler, deler vi sakene i tre kategorier:

1. De generelle sakene som gjelder driften av borettslaget mer generelt.
2. Sakene som angår enkeltbeboere. Det er typisk søknader fra beboere, men kan også være klager beboere imellom eller klager fra beboere til styret.
3. Orienteringssaker

I denne perioden 1. januar til 19. august fordelte sakene seg slik:

Type sak	Antall saker
Generelle saker	7
Saker som gjelder enkeltbeboere	25
Orienteringssaker	11
<i>Totalt antall</i>	<i>43</i>



4.2 Styremøter og saker i perioden 20. august til 1. februar 2021

I perioden fra siste generalforsamling og til og 1. februar har det sittende styret avholdt totalt 9 styremøter og behandlet totalt 127 saker. Sakene fordeler seg slik:

Type sak	Antall saker
Generelle saker	47
Saker som gjelder enkeltbeboere	66
Orienteringssaker	14
Totalt antall	127

Det er en utfordring for styret å holde behandlingstiden nede. Vi har forståelse for at den enkelte er utålmodig i sin sak. Dessverre er saksmengden stor og styret ser ikke så mange muligheter for å få denne ned på kort sikt. En del av sakene er knyttet til vedlikehold, blant annet av tak, rør og varmekabler. En mer planmessig håndtering av vedlikeholdet kan hjelpe på sikt. Perioden under ett er det til enhver tid om lag 60 åpne saker som styret må følge opp.

Styret har organisert seg i grupper med ansvar for hhv bygningsmassen og uteområder og parkering.

I tråd med vedtak på forrige generalforsamling, har styret lagt ut informasjon på nettsidene i etterkant av alle styremøter.

Det har vært en del forsikringsaker i 2020, særlig knyttet til vannskader. Den mest omfattende saken har vært den tragiske brannen i Grevlingveien 44.

5. Driften av borettslaget

Styret har prioritert følgende områder siden forrige generalforsamling:

1. Åpenhet og kommunikasjon med beboere
2. Oversikt og kontroll på økonomi og saker i borettslaget
3. Vedlikehold

5.1 Åpenhet og kommunikasjon med beboere

Styret har prioritert å styrke åpenheten i borettslaget. I første omgang handler dette om informasjon til beboere om hva styret gjør. I tillegg har vi prioritert kommunikasjon med beboerne. For å styrke informasjonen har styret laget nye nettsider. Et sentralt grep der har vært å samle informasjon om interne regler og prosedyrer i en beboerguide. Her har vi også lagt ut oversikt over ventelistene for parkering, dette er oppfølging av et vedtak på forrige generalforsamling. Styret har også lagt ut informasjon i etterkant av alle styremøter. Her har vi omtalt alle generelle saker og vi har også lagt ut en del av sakspapirene. Hensikten er å gjøre styrets arbeid mer gjennomskiktig for beboerne.

Adressen til nettsidene er www.veitvedt-hageby.no

Vi har ikke målt svartid på henvendelser, men de fleste eposter besvares i løpet av tre dager. Se også omtale av saksmengden under punkt 4.2

5.2 Oversikt og kontroll på økonomi og saker i borettslaget

Oversikt over og kontroll på økonomien er viktig både av hensyn til tilliten til styret og økonomiforvaltningen, men også av hensyn til effektiv internkontroll. Styret har utarbeidet en første versjon av økonomiinstruks for borettslaget. Styret kan ikke finne at vi har hatt slik skriftlig instruks



de siste årene. Instruksen ble lagt ut på nettsidene sammen med informasjon fra styremøtet den 7. september.

Som en del av denne instruksen har vi utarbeidet regler for økonomirapportering. Ambisjonen er at styret skal gjennomgå den økonomiske situasjonen en gang i måneden. I tillegg er ambisjonen å legge ut kvartalsregnskap på nettsidene. Styret publiserte regnskap for tredje kvartal 2020. Regnskap til og med fjerde kvartal er årsregnskapet og dette gjøre tilgjengelig i forbindelse med generalforsamlingen.

Som omtalt over er det til enhver tid mange saker i borettslaget. Borettslaget forvalter store verdier i form av eiendommen og det er derfor viktig at vi har god oversikt og historikk på alle saker. Styret har jobbet med å stramme inn rutiner rundt dokumentasjon og saksbehandling for å sikre at vi har tilstrekkelig oversikt og historikk.

5.3 Vedlikehold

Styret har prioritert arbeid med vedlikehold av borettslaget. Vi har blant annet omtalt dette i informasjon fra flere styremøter og styret fremmer også en egen sak om vedlikeholdsplan til denne generalforsamlingen.

For perioden 2016-2019 hadde borettslaget en vedlikeholdsplan med følgende punkter:

1. Rehabilitering av garasjene
2. Ladestasjoner for el-bil
3. Brannvernkontroll
4. Tilstandsrapport ang. nye tak
5. Maling
6. Grøntareal
7. Rehabilitering lekeplasser

Denne er foreløpig ikke fulgt opp med en ny plan. For status på de ulike punktene viser vi til årsberetning for 2019 som ble behandlet på forrige generalforsamling.

Styrets innsats har i hovedsak vært knyttet til å få oversikt over vedlikeholdsbehovet. Bygningsmassen i Veitvedt Hageby er noe utypisk for et borettslag og det er derfor stor variasjon mellom andelene og husene. Det er et vesentlig behov for vedlikehold fremover:

1. Husene må males
2. Takene bør byttes/rehabiliteres
3. Dreneringene må rehabiliteres
4. Avløps- og bunnør må rehabiliteres

I tillegg er det en del mindre vedlikehold som også er nødvendig. Tilstanden for takene var en del av den forrige vedlikeholdsplanen. Det har imidlertid ikke vært mulig å oppdrive noen tilstandsrapport og dette arbeidet må derfor starte på nytt. For nærmere beskrivelse av vedlikeholdsbehovet viser vi til egen sak om dette.

Styret har også igangsatt noe vedlikeholdsarbeid. Det er utført enkelte dreneringsjobber der hvor det har vært avdekket akutte problemer. Det er også gjort noen reparasjoner av enkelte tak hvor vann har trengt inn. Her må vi imidlertid gjøre en større jobb fremover. To av tre garasjerekker ble rehabilitert innvendig i 2019. Det viser seg imidlertid at yttertakene ikke ble skiftet. På en av rekkene er det større lekkasjer gjennom taket og arbeidene må derfor gjøres en gang til. Styret har også utført noe akutt arbeid på en del av varmekablene. Her er det imidlertid store utfordringer med



dårlige ei-anlegg og mange jordfeil. Det må sannsynligvis gjøres større arbeider med varmekablene i løpet av året.

5.4 Andre områder

Vårdugnaden, pensjonisttur og julegrantenning ble dessverre avlyst på grunn av strenge smitteverntiltak. Styret bestilte imidlertid containere for hageavfall våren 2020 slik at beboeren kunne rydde hagene. Høstdugnaden ble gjennomført, men på en tilpasset måte.

Styret har fulgt opp vedtak på forrige generalforsamling om beboerparkering. Generalforsamlingen i august vedtok at vi ikke ønsker beboerparkering, og styret har formidlet dette til kommunen.

Styret har også avgitt en høringsuttalelse i forbindelse med planen om å utvide fengselet på Bredtvedt.

6. Viktige saker fremover

Årsmeldingen er primært en rapport fra styret til generalforsamlingen om hva styret har gjort og prioritert i perioden. Vi ønsker imidlertid å omtale noen saker som styret mener er viktige å følge opp fremover.

Den kanskje største saken er vedlikehold. Det er viktig at dette skjer planmessig. For det første må et borettslag har oversikt over tilstanden og hva som er nødvendig å gjøre. For det andre kan vi til en viss grad fordele kostnadene ut over flere år ved å gjøre jevnlig og planmessig vedlikehold. En slik fordeling av kostnader over år, kan redusere behovet for å ta opp større lån.

En annen sak som styret dessverre ikke har hatt tid til å prioritere er en systematisk gjennomgang av alle avtaler borettslaget har. Det er viktig å gjennomgå dette jevnlig både for å sjekke at avtalene vi har dekker det vi trenger men også for å sjekk om vi kan spare penger på å bytte leverandører.

7. Økonomi

Regnskapet for 2020 viser et årsresultat på 4.438.370,-. Dette er om lag 2,5 mill. mer enn budsjettet. Det er to forklaringer på dette. Den ene er at borettslaget brukte vesentlig mindre på vedlikehold i 2020 enn det som var budsjettet. Mindreforbruket på vedlikehold var alene om lag 1,6 mill. kroner. Den andre årsaken er lavere aktivitet på grunn av pandemien.

De fleste kostnadene i borettslaget er relativt faste og vanskelige å gjøre noe med på kort sikt. Det gjelder kostnader til revisjon, forretningsførsel, offentlige avgifter, TV og internett samt festeavgiften. Disse kostnadene utgjør 70 % av de totale kostnadene. Kostnader til plenklipping, snøbrøyting og vedlikehold utgjør ytterligere 20 %. Totalt blir dette 90 % av kostnadene. Borettslaget har behov for vesentlig vedlikehold fremover. Her viser vi til egen sak samt budsjettforslaget for 2021.

Oslo den 15.02.2021

Øyvind Lind Kvanmo
Leder

Mariene Dahlgren
Nestleder

Siw Kjørsvik



Helge Malmbekk

Karin Skandsen

Magnus Johansen




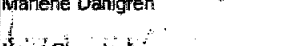
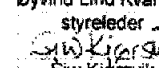
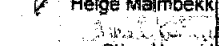

Stine Hæreid



Vedlegg 2 – Sak 3 – Regnskap og revisjon 2020

BORETTSLAGET VEITVEDT HAGEBY					
RESULTATREGNSKAP		Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett
Driftsinntekter		2020	2019	2020	2021
Leieinntekter		kr 11 581 218	kr 10 518 830	kr 11 600 000	kr 11 850 000
Sparing til vedlikeholdsfond		kr 513 276	kr 513 276	kr 513 000	kr 513 000
Tilleggskostn. tilbygg		kr 353 917	kr 352 988	kr 353 000	kr 360 000
Eiendomsskatt fra beboere		kr 292 691	kr 319 860	kr 308 000	kr 290 000
Renter/avdrag lån fra beboerne		kr 3 708 276	kr 3 549 108	kr 3 708 000	kr 3 343 129
Garasjeleie		kr 128 700	kr 92 250	kr 111 000	kr 135 000
Parkeringsplassleie		kr 206 300	kr 133 550	kr 133 000	kr 225 000
Utbytte Gjensidige		kr 164 239	kr 181 354	kr 150 000	kr 150 000
Andre inntekter	Note 4	kr 59 641	kr 66 021	kr -	kr -
Sum driftsinntekter		kr 17 008 258	kr 15 795 237	kr 16 876 000	kr 16 866 129
Driftskostnader					
Honorar vaktm.tj og utdeling skriv etc		kr 104 964	kr 78 324	kr 100 000	kr 30 000
Revisjonshonorar		kr 25 000	kr 25 000	kr 25 000	kr 25 000
Styrehonorar		kr 500 249	kr 500 000	kr 500 000	kr 500 000
Honorar valgkomité		kr 25 000	kr 25 000	kr 25 000	kr 25 000
Forretningsførsel		kr 311 712	kr 311 713	kr 312 000	kr 312 000
Strøm		kr 172 637	kr 407 536	kr 450 000	kr 450 000
TV og internett		kr 1 467 498	kr 1 404 407	kr 1 470 000	kr 1 600 000
Honorarer adv/tekn.	Note 5	kr 22 500	kr 57 156	kr 50 000	kr 50 000
Arbeidsgiveravgift		kr 88 860	kr 85 069	kr 90 000	kr 78 000
Leie lokaler		kr 157 371	kr 115 155	kr 141 000	kr 160 000
Vedlikehold	Note 6	kr 1 911 899	kr 2 734 886	kr 3 500 000	kr 4 000 000
Snerydding/vaktmesterfirma		kr 268 866	kr 309 790	kr 315 000	kr 315 000
Skadedyravtale		kr 89 160	kr 80 856	kr 87 000	kr 90 000
Styre- og møtekostnader		kr 28 164	kr 45 450	kr 50 000	kr 30 000
Bankkostnader		kr 20 158	kr 23 671	kr 25 000	kr 25 000
Forsikringspremie		kr 1 301 267	kr 1 209 151	kr 1 301 000	kr 1 384 000
Kommunale avgifter		kr 3 632 296	kr 3 421 035	kr 3 657 000	kr 3 670 000
Festeavgift		kr 1 029 009	kr 1 029 009	kr 1 029 000	kr 1 029 000
Eiendomsskatt til Oslo Kommune		kr 290 225	kr 316 750	kr 308 000	kr 290 000
Andre driftskostnader	Note 7	kr 297 306	kr 441 009	kr 450 000	kr 450 000
Sum ordinære driftskostnader		kr 11 744 141	kr 12 628 967	kr 13 885 000	kr 14 513 000
Resultat før finansielle inn- og utbetalinger		kr 5 264 117	kr 3 084 270	kr 2 991 000	kr 2 353 129
Finansielle inntekter/kostnader					
Renteinntekter		kr 6 827	kr 13 570	kr -	kr -
Renteutgifter		kr 1 298 869	kr 1 557 709	kr 1 352 000	kr 912 000
Netto finanskostnader		kr -1 292 042	kr -1 544 139	kr -1 352 000	kr -912 000
Kontantinnbetalinger felleslån		kr 466 295	kr 391 791	kr -	kr -
Årsresultat	Note 9	kr 4 438 370	kr 1 931 922	kr 1 639 000	kr 1 441 129
Overføringer:					
Overført til vedlikeholdsfond		kr 515 545	kr 513 276	kr 513 000	kr 513 000
Overført til/fra annen egenkapital		kr 3 922 825	kr 1 418 646		
Sum overføringer		kr 4 438 370	kr 1 931 922		
Avdrag	Note 9	kr 2 142 749	kr 2 051 330	kr 2 124 000	kr 2 328 000
X-ord avdrag v/medbet felleslån		kr 466 295	kr 391 791		
		kr 2 609 044	kr 2 443 121		



BORETTSLAGET VETVEDT HAGEBY			
BALANSE			
Eiendeler			
Anleggsmidler		2020	2019
Bygninger	Note 1	kr 14 038 919	kr 14 038 919
Rehabilitering	Note 1	kr 75 303 699	kr 75 303 699
Varige driftmidler/garasjeanlegg	Note 1	kr 43 500	kr 43 500
Sum anleggsmidler		kr 89 386 118	kr 89 386 118
Omløpsmidler			
Debitorer/andre fordringer		kr -	kr 29 320
Husleierestanse		kr 200 310	kr 52 450
Depositum leie kontor 16 og 17		kr 65 265	kr 65 135
Forskuddsbetalte kostnader	Note 8	kr 502 108	kr 478 037
Bankinnskudd	Note 2	kr 4 444 628	kr 3 922 310
Sum omløpsmidler		kr 5 212 311	kr 4 547 252
Sum eiendeler		kr 94 598 429	kr 93 933 370
Gjeld og egenkapital			
Egenkapital			
Andelskapital		kr 16 300	kr 16 300
Avsatt vedlikeholdsfond		kr 1 289 604	kr 774 058
Annen egenkapital		kr 28 986 612	kr 25 063 787
Sum egenkapital		kr 30 292 516	kr 25 854 145
Langsiktig gjeld			
Borettsinnskudd		kr 1 590 900	kr 1 590 900
Handelsbanken	Note 3	kr 61 830 951	kr 64 439 996
Sum langsiktig gjeld		kr 63 421 851	kr 66 030 896
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt husleie		kr 210 081	kr 225 963
Depositum tilbygg/boder		kr 560 000	kr 800 000
Kreditorer		kr 73 298	kr 938 134
Avsatt renter		kr 40 683	kr 76 080
Skyldig skattetrekk		kr -	kr 4 683
Skyldig arbeidsgiveravgift m.v.		kr -	kr 3 470
Sum kortsiktig gjeld		kr 884 062	kr 2 048 330
Sum gjeld og egenkapital		kr 94 598 429	kr 93 933 370
Oslo, 15.02.21			
 Mariene Dahlgren	 Øyvind Lind Kvanmo styreleder	 Hege Malmbekk	
 Karri Skandseh	 Siv Kjærsvik	 Stine Hæreid	 Magnus Johansen



BORETTSLAGET VEITVEDT HAGEBY	
Noter til regnskap 2020	
Regnskapsprinsipper	
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.	
Salgsinntekter og kostnader	
Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet. Utgifter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt.	
Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld	
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.	
Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler, og omfatter i likhet med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsikt gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Leieavtaler balanseføres ikke.	
Fordringer	
Kundefordringer (krav på husleie) og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuell vurdering av de enkelte fordringene.	
Note 1 Anleggsmidler	
Bygningene og rehabiliteringen er bokført til historisk kostpris og avskrives ikke. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. note om vedlikehold.	
Garasjeanlegget: borettslaget har inntil 2014 avskrevet investering i garasjeanlegg 1973 kr 145.000 med kr 14.500 årlig siden 2008. Styret er av den oppfatning at det ikke er behov for avskrivning da det ikke foreligger risiko for verdifall. Restsaldo kr 43.500 avskrives ikke videre.	
Note 2 Bankinnskudd	
DNB	kr 2 299 423
Husleiekonto	kr 48
Driftskonto	kr 282 597
Høyrentekonto	kr 12 956
Skattetrekkkonto	kr -
Vedlikeholdsfond	kr 1 289 604
Depositumskonto	kr 560 000
	kr 4 444 628
Note 3 Langsiktig gjeld	
Handelsbanken: Låneopptak kr 77.000.000 år 2014/refinansiert lånet i Nordea	
Annuitetslån i Handelsbanken med flytende rente p.t. 1,7 % og vil være innfridd år 2043	
Note 4 Andre inntekter	
Til gode renovasjonsgebyr 2018 og 2019 etc/erstatning forsikringsoppgjør brf garasje	kr 59 641
	kr 59 641
Note 5 Honorarer adv/teknisk	
Konsulentonorar	kr 22 500
	kr 22 500
Note 6 Vedlikehold	
Bygning: serviceavtale brannvern/div småreparasjoner/rest fallsikring	kr 211 805
Garasjer: elektrisk arb/portåpnere/liftmaster	kr 10 766
Egenandeler v/skadesaker	kr 70 000
VVS: arb m/søppelsiloer/utbedret lekkasjer/tett kloakk/nye ventiler	kr 1 438 591
Uteanlegg: lakkert gjerde/graving/fjernet hekk og steinmasser	kr 160 798
Elektrisk: div rep og feilsøk/ varmekabler i bakken	kr 19 939
	kr 1 911 899



BORETTSLAGET VEITVEDT HAGEBY			
Fortsettelse noter til regnskap 2020			
Note 7 Andre driftskostnader			
Gårdsutstyr/driftsmateriell	kr	5 698	
Søppel- og containertømming/renhold søppelkasser	kr	80 215	
Kopiering	kr	1 023	
Kontorkostnader v/styret	kr	3 707	
Husleieservice	kr	116 200	
Telefonkostnader	kr	13 622	
Rekvisita, porto m.v.	kr	12 198	
Dugnad	kr	16 406	
Oppmerksomheter/støtte Veitvet Skole	kr	10 412	
Velferdsmidler/Sosiale utg.	kr	-	
Flaggheising	kr	-	
Annonser	kr	1 625	
Kontingent Huseiernes Landsforbund og Bjerke Storvel	kr	3 235	
Drift data-system i borettslaget	kr	30 996	
Borttautingsavtale	kr	1 969	
	kr	297 306	
Note 8 Forskuddsbetalte kostnader			
Forskuddsbetalt tv/internett	kr	379 300	
Forskuddsbetalt, ikke vedtatt styrehonorar og lønn til tidligere styreleder og -medlemmer	kr	122 808	
	kr	502 108	
Note 9 Disponible midler			
Disponible midler 1.1.20	kr	2 498 922	
Resultat 31.12.20	kr	3 905 586	
Låneopptak	kr	-	
Avdrag lån	kr	-2 609 044	
Avsatt vedlikeholdsfond	kr	515 545	
Avskrivning	kr	-	
Endring i disponible midler	kr	1 812 087	
Disponible midler	kr	4 311 010	



UNIC REVISJON AS
Statsautoriserte revisorer

Unic Revisjon AS

Medlem av Den norske Revisorforening
Vekstcenteret, Olaf Høise's vei 6
Postboks 150 Oppsal
0619 Oslo

post@unicrevisjon.no
www.unicrevisjon.no

Foretaksregisteret: 599 327 885 MVA

Til generalforsamlingen i Borettslaget Veitvedt Hageby

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert borettslag Borettslaget Veitvedt Hagebys årsregnskap som viser et overskudd på NOK 4 438 370. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020 og resultatregnskap samt oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetning, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den



tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Det henvises til revisorforeningen.no/revisjonsberetninger som inneholder en beskrivelse av revisors oppgaver og plikter.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 18. februar 2021
Unic Revisjon AS

Arild Brevold
statsautorisert revisor

Side 2 av 2