



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	922 708 134
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	VITTENBERGBEKKEN SAMEIE
Forretningsadresse:	c/o BORI BBL Bjørnsons gate 35 2003 LILLESTRØM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Morselskap i konsern:	Nei
-----------------------	-----

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Waqar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	22.05.2024

### 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, 13.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	1 160 856	1 088 616
Annen driftsinntekt	2	22 961	19 692
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 183 817</b>	<b>1 108 308</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	26 357	23 961
Annen driftskostnad	4,5,6	1 010 123	1 079 235
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 036 480</b>	<b>1 103 196</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>147 337</b>	<b>5 112</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 057	5 883
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>6 057</b>	<b>5 883</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>153 394</b>	<b>10 995</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>153 394</b>	<b>10 995</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		153 394	10 995
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>153 394</b>	<b>10 995</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>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		7 690	-13 786
Andre fordringer		119 323	66 534
Sum fordringer		127 013	52 749
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		358 865	258 130
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		358 865	258 130
Sum omløpsmidler		485 878	310 879
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>485 878</b>	<b>310 879</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	303 045	149 651
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>303 045</b>	<b>149 651</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>303 045</b>	<b>149 651</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		118 359	102 968
Annen kortsiktig gjeld		64 474	58 259
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>182 833</b>	<b>161 228</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>182 833</b>	<b>161 228</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>485 878</b>	<b>310 879</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 574841

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 922 708 134  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: VITTENBERGBEKKEN SAMEIE  
Forretningsadresse: c/o BORI BBL  
Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Waqar  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2024

**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, 22.07.2024



Organisasjonsnr: 922 708 134  
VITTENBERGBEKKEN SAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	1 160 856	1 088 616
Annen driftsinntekt	2	22 961	19 692
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 183 817</b>	<b>1 108 308</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	26 357	23 961
Annen driftskostnad	4,5,6	1 010 123	1 079 235
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 036 480</b>	<b>1 103 196</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>147 337</b>	<b>5 112</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 057	5 883
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>6 057</b>	<b>5 883</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>153 394</b>	<b>10 995</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>153 394</b>	<b>10 995</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		153 394	10 995
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>153 394</b>	<b>10 995</b>



Organisasjonsnr: 922 708 134  
VITTENBERGBEKKEN SAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		7 690	-13 786
Andre fordringer		119 323	66 534
Sum fordringer		127 013	52 749
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		358 865	258 130
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		358 865	258 130
Sum omløpsmidler		485 878	310 879
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>485 878</b>	<b>310 879</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	303 045	149 651
Sum opptjent egenkapital		303 045	149 651



Sum egenkapital	303 045	149 651
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	118 359	102 968
Annen kortsiktig gjeld	64 474	58 259
Sum kortsiktig gjeld	182 833	161 228
Sum gjeld	182 833	161 228
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	485 878	310 879



Organisasjonsnr: 922 708 134  
VITTENBERGBEKKEN SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Regnskapsprinsipper Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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>
		2961.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		21000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		23961.00

**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



## Vittenbergbekken sameie STYRETS ÅRSBERETNING 2023

### 1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder : Kjell Kristiansen (valgt for 2 år i 2023)  
Styremedlem 1 : Janne Berget (valgt for 2 år i 2023)  
Styremedlem 2 : Dag Pevik (valgt for 2 år i 2022)

Varamedlemmer til styret:

Varamedlem 1 : Terje Sørensen (valgt for 1 år i 2023)  
Varamedlem 2 : Unn Mai Mathisen (valgt for 1 år i 2023)

Valgkomite 1 : Matias Syrist (valgt for 1 år i 2023)  
Valgkomite 2 : Taskeen Shafiq (valgt for 1 år i 2023)  
Valgkomite 3 : Kirsti Kaasa Brynlund (valgt for 1 år i 2023)

### 2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

### 3. GENERELLE OPPLYSNINGER

**A Organisasjonsnummer:**

Vittenbergbekken sameie har organisasjonsnummer 922 708 134.

**Postadresse:**

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

**Fakturaadresse:**

Sameiet ønsker å motta EHF.

**EHF-adresse:**

Sameiets organisasjonsnummer.

**Faktura i PDF format:**

Sendes på e-post til [sameiets.org.nummer@bori.no](mailto:sameiets.org.nummer@bori.no)

**Papirfaktura:**

Vittenbergbekken sameie, org.nr. 922 708 134  
Postboks 2719



7439 Trondheim

**Bygningsadresser:**

Sameiet består av 21 boligseksjoner, fordelt på 1 bygning med adressene:

Vittenbergveien 125 (tidligere 51),  
Vittenbergveien 127 (tidligere 53).

**Matrikelnummer:**

Eiendommen har gnr 81, bnr 183 i Lørenskog kommune.

- B Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjoner og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.
- C HMS / Ansatte / arbeidsmiljø

Sameiet har ingen ansatte.

Det gjennomføres jevnlig inspeksjon i bygningen og på eiendommen. Dette utføres av styret og gjennom inngåtte serviceavtaler med leverandører.

**4. STYRETS ARBEID**

Siden forrige årsmøte har styret avholdt møter og behandlet rutinesaker.

**5. INNKOMNE FORSLAG**

Eventuelle innkomne forslag og forslag fra styret sendes ut separat før møtet.

**Budsjettering**

Styret har gjennomgått budsjettforslag fra forretningsfører og godkjent dette.

**Økonomi**

Etter 2 år med svake resultater for sameiet (2022: Kr. 10.995,- og 2021: Kr. -124.703,-), ble 2023 avsluttet med et positivt driftsresultat på Kr. 153.394,-

Hovedårsakene til det forbedrede resultatet er at styret har:

Økt felleskostnadene for å kompensere for økte elektrisitetspriser, økte kom. avg. og den generelle prisstigning for alle varer og tjenester.



Har endret strømvartalen med Fjordkraft til spotprisavtale. Spotprisavtale gir oss ingen fordel i forhold til den gamle avtalen når strømprisene er høye. Når strømprisene er høye, er det den offentlige strømstøtte som begrenser kostnadene. Når strømprisene er lave derimot, vil prisavtale gir oss en fordel i forhold til den gamle avtalen.

Vært restriktive når det gjelder tiltak som medfører kostnader for sameiet.

Det har vært enighet i styret om at sameiet må tilstrebe å ha en rimelig buffer for å møte fremtidens utfordringer. Et resultat på ca. 10% bør være en målsetning for sameiet å tilstrebe i årene som kommer.

## **Felleskostnader**

Felleskostnadene i sameiet (husleien) består av to elementer.

- Den ene delen er beregnet ut fra en pris pr. BRA for hver leilighet.
- Den andre delen er lik for alle leiligheter. Denne består av kostnader for standard bredbåndsavtale og TV innhold. På tidligere årsmøte ble det vedtatt at leie av utendørs gjesteparkeringsplasser skal fordeles likt mellom alle seksjonseiere.
- Ved befaringer i fellesarealene har styret notert seg at flere har plassert enten et kjøleskap eller dypfryser i bodene i kjelleren. Styret mener det ikke er riktig at strømkostnadene for dette skal betales av felleskapet. Styret har vedtatt å fakturere dette som en årlig avgift til dem dette gjelder.

Den delen av husleien som er lik for alle leiligheter, vil bli justert opp da den ikke tidligere er blitt justert i takt med prisstigningen. Siden 2023 ble avsluttet med et godt resultat, har styret vedtatt å justere ned den delen av felleskostnadene som er basert på husleiebrøken. Resultatet vil da bli tilnærmet samme husleie som i dag inntil videre.

Styret vil nøye følge den økonomiske utviklingen for sameiet, og vil treffe nødvendig tiltak fortløpende.

## **Oppfølging av parkeringsvedtekter**

Sameiet eier 4 gjesteparkeringsplasser i garasjekjeller og leier 3 gjesteparkeringsplasser utenfor blokka. Disse parkeringsplassene er forbeholdt gjester (besøkende) til beboere i sameiet.

De er ikke tillatt å parkere en eventuell bil nr. 2. på disse plassene.



Parkerte biler på gjesteparkeringsplassene skal ha synlig og gyldig parkeringsbevis plassert i frontruten.

Det er styrets oppfatning at disse reglene er godt kjent av alle, og at det derfor burde være unødvendig å bryte disse reglene.

## **Leie av gjesteparkeringsplasser**

Styret signerte 10.mars 2022 en leieavtale med Bårlibakken 1 borettslag om leie av 3 stk utendørs gjesteparkeringsplasser.

Avtalen gir oss rett til å disponere 3 stk gjesteparkeringsplasser i 3 år f.o.m. 1.juni 2022. De tre parkeringsplassene består av 2 parkeringsplasser ved siden av vår nedkjøringsrampe, og 1 parkeringsplass på gavlveggen til naboblokken.

På grunn av bygging av nye garasjer ble vi enige med utleier om at vi inntil videre disponerer 3 stk gjesteparkeringsplasser på gavlveggen til naboblokken. Dette gjelder fortsatt inntil annen beskjed fra styret foreligger.

For oss alle blir det viktig å passe på at det er disse tre utendørs gjesteparkeringsplasser våre gjester benytter. Hvis våre gjester parkerer feil, risikerer de parkeringsgebyr fra parkeringsselskapet som Bårlibakken 1 borettslag har inngått avtale med.

## **Toma Eiendomsdrift AS**

Sameiet har en avtale om driftstjenester med Toma Eiendomsdrift, datterselskap av Bori. Kontrakten ble fornyet i desember 2022. Vaktmestertjenesten har gått ut, og renhold om sommeren i fellesområder redusert til hver 14. dag.

Avtalen består av:

- Renholdstjenester.
- Matteleie.

Det leveres rapport etter hvert besøk.

Det skal ikke plasseres møbler, blomster, dørmatter på gulvet i fellesområdene.



Eventuelle synspunkter på utført arbeid skal fremføres for styreleder i Vittenbergbekken sameie, ikke direkte til renholder.

### **Snørydding.**

Sameiet har en avtale med Bårlibakken 1 borettslag om at deres kontrakt med Vaktmesterkompaniet også skal omfatte våre gjesteparkeringsplasser og veien foran bygget til våre to innganger.

I tillegg har vårt sameie en tinglyst rett til å benytte kjøreveien mellom blokkene og ut til Vittenbergveien. Denne retten medfører en plikt til å være med på å betale for snørydding.

Fordeling av kostnaden for snørydding er basert på en tinglyst fordelingsnøkkel.

Bårlibakken 1 borettslag skal betale 41/62, og Vittenbergbekken sameie skal betale 21/62.

Eventuelle synspunkter på utført arbeid skal fremføres for styreleder i Vittenbergbekken sameie, ikke direkte til maskinoperatørene.

### **Spesialavtale angående betaling av leie av parkeringsplasser.**

Som økonomisk kompensasjon til Bårlibakken 1 borettslag for leie av de 3 gjesteparkeringsplassene, er det avtalt at vårt sameie skal betale 50 % av snøryddingskostnaden isteden for 21/62 deler.

Etter at leieperioden er ferdig, skal vi igjen betale 21/62 deler.

### **Gressklipping**

Sameiet har en avtale med Bårlibakken 1 borettslag om gressklipping.

Kostnaden for gressklipping er basert på følgende fordelingsnøkkel:

Vittenbergbekken betaler:

- 50% av medgått timer.

Bårlibakken 1 borettslag betaler:

- 50% av medgått timer.
- I tillegg holder de maskiner, utstyr og drivstoff.



Eventuelle synspunkter på utført arbeid skal fremføres for styreleder i Vittenbergbekken sameie, ikke direkte til operatør.

## **Lås og sikring AS**

I perioden oppsto det en feil på den automatiske dørlukkeren i inngang 127. Da styret reklamerte på reparasjonen, nektet leverandøren å akseptere dette som en reklamasjon fordi sameiet ikke hadde tegnet en serviceavtale på disse installasjonene.

Etter forhandlinger ble sameiet og leverandøren enige om at vi betaler for reparasjonen og tegner en serviceavtale for det siste året. Leverandøren forpliktet seg til å nullstille garantien etter at service var utført.

Ved salg/utleie av leiligheter skal det gjøres regnskap for nøkler. Tap av nøkler skal meddeles styret.

Det er viktig at dette overholdes for at skallsikringen i blokka forblir intakt.

Det er bare styreleder som har rekvisisjonsrett til bestilling av nye nøkler.

## **Nedre Romerike Brann og redningstjeneste (NRBR).**

Sameiet har en avtale med NRBR som gjelder automatisk utrykking etter melding fra vår brannsentral.

Dette er en avtale vi er pålagt av myndighetene å ha.

## **AddSecure AS**

Sameiet har en avtale med AddSecure om dataoverføring av alarm fra vår brannsentral til NRBR.

Dette er en avtale vi er pålagt av myndighetene å ha.

## **Elotec AS**

Sameiet har en avtale med Elotec om vedlikehold av brannsentral, branndetektorer, manuelle brannmeldere, summere og brannklokker.

Dette er en avtale vi er pålagt av myndighetene å ha.



Avtalene med NRBR, AddSecure og Elotec må ses i sammenheng og utgjør bygningens totale automatiske brannmeldingssystem.

I det siste året brannsentralene funksjonert tilfredstillende.

#### **Lørenskog Rørleggerbedrift AS**

Avtalen gjelder Service og vedlikehold på:

- Varmeanlegg
- Varmepumpe
- Snøsmelteanlegg
- Sprinkleranlegg

Systemene som er levert av Lørenskog Rørleggerbedrift har fungert tilfredstillende i perioden.

#### **TKS Heis AS**

Sameiet har avtale med TKS Heis om:

- Ettersyn og kontroll av heisanlegg H1452 og H1453.
- Alarmtjeneste standard.

Det er pt. 1 feil som er lovet utbedret:

- Etasje-display i etasje 1 i oppgang 125. Displayet viser feil etasje når heisen er i kjeller.

Dette er en avtale vi er pålagt av myndighetene å ha.

#### **Norsk Heiskontroll**

Norsk Heiskontroll er et uavhengig kontrollorgan og utfører kontrollvirksomhet av løfteinnretninger, heiser etc. Heiskontrollen har myndighet til å avstenge heiser når det avdekker farlige feil.

Dette er en avtale vi er pålagt av myndighetene å ha.

#### **Velux Commercial Bramo AS**

Sameiet har avtale med Velux Commercial Bramo om årskontroll og service på røyklukene. Leverandøren skal årlig kontrollere:

- Røykluker og isolert karm.
- Åpningsaggregat.



- Sentral.
- Branntast og nøkkelbrytere.

Dette er en avtale vi er pålagt av myndighetene å ha.

Systemet har virket tilfredstillende i perioden.

### **Industriporter AS**

Sameiet har en avtale med Industriporter om service og ettersyn på garasjeporten.

Porten har funksjonert tilfredstillende i perioden. I tillegg til at service og smøring er blitt gjennomført, er det skiftet trekkwire og føringshjul. På siste servicebesøk ble porten karakterisert som fortsatt i god stand.

### **MessaConsult AS**

Sameiet har en avtale med MessaConsult om kontroll av taket og taksluk:

- Visuell kontroll av takflaten, gjennomføringer og taksluk.
- Rengjøring av tak, sluk, renner for løv, skitt og løse gjenstander.
- Reparasjoner inntil 5 m<sup>2</sup>.

Det er to sluk på taket. Slukåpningene er små og kan lett bli tettet av løv eller annen forurensning. Grunnen til at slukene er små, er at taket er konstruert som et fordrøyningsbasseng. Regnvannet skal samles som i et basseng på taket, og slippes ut i det offentlige avløpsnettlet gradvis. Dette er med på å hindre flom nedover i vassdraget.

Det er ikke oppdaget noen feil med taket foreløpig.

### **Arkel AS**

Det har vært en del feil med elektriske installasjoner i fellesområdene. Alle lysarmaturer består av LED teknologi, og forventet levetid er mer enn 5 år. Dette gjelder:

- Lys i nedkjøringsrampe til garasje.
- Utelys foran inngangene.
- Taklys i garasje.
- Belysning i oppgangene.
- Nødllys.



Sameiet har ingen serviceavtale med Arkel, men Arkel har løpende reparert alle feil som reklamasjonsarbeid.

Styret har forespurt Arkel om en serviceavtale for årlig kontroll med varmesøkende utstyr, samt adgang til en alarmtelefon dersom feil skulle oppstå.

## **Installasjon av Salto ladere**

Sameiet har en avtale med Arkel AS om levering og installasjon av ladere for el-biler. Det er avtalt samme pris uansett om gjeldende parkeringsplass er forberedt for lader eller ikke, og om det er kort eller lang kablingsvei fra Saltolader til sikringskap i teknisk rom.

Pris på installasjon av nye ladere er ca. Kr. 23.000,- og må betales av den aktuelle seksjonseier.

## **Beregning og fakturering av ladekostnad.**

Det er installert en måler for hver lader. Denne er plassert i teknisk rom. Styret avleser målerne (forbruket) ved utgangen av hvert kvartal.

Pris er basert på SSBs indeks. Denne offentliggjøres 15 dager etter utgangen av hvert kvartal.

Forbruk og gjennomsnittlig pris for hvert kvartal sammenstilles til et fakturagrunnlag som sendes til Bori for fakturering to ganger i året.

## **Bryn Byggklima AS**

Styret har inngått en vedlikeholdsavtale for garasjekjellerens ventilasjonsanlegg.

Vedlikeholdsavtale for ventilasjonsanlegget i leilighetene må inngås mellom den enkelte seksjonseier og leverandører. Bryn Byggklima har ikke vært villige til å tilby dette, de fastholder at en avtale må inngås mellom sameiet og leverandøreren.

Styret undersøker i markedet om det finnes andre godkjente leverandører som kan inngå avtale med den enkelte seksjonseier, og vil komme tilbake på dette.

## **Betonmast AS**



Gulvet i garasjekjeller har avgitt løs stein. Betonmast har utbedret de felter i garasjen som hadde minst bindemiddel. Vi må imidlertid regne med endel løse steiner i fremtiden også.

Gulvet består av drencasfalt over komprimert puk. Asfaltens oppgave er i utgangspunktet å drenere vann fra gulvet. Da må den være porøs, og vil av den grunn avgi noe løs stein.

Fordelen med denne konstruksjonen er at det ikke samles opp vann(dammer) i garasjekjelleren. Dette har vist seg å være et stort problem i andre garasjeanlegg denne vinteren.

## **Generelt om garanti og serviceavtaler.**

Serviceavtalene som er inngått med leverandørene gir oss en trygghet for at installasjonene får nødvendig ettersyn og vedlikehold. De gir oss også et bedre forhold til leverandørene, noe som er bra å ha når problemer oppstår.

Når det gjelder kostnader for nye deler og arbeid, er det 5 års reklamasjonstid som gjelder. Fram til i dag har leverandørene tatt kostnadene for utbedring av feil på sin egen kappe. Når reklamasjonstiden er over, er det sameiet selv som må dekke disse kostnadene. Utbedring av feil etter at garantitiden er utløpt dekkes normalt ikke av serviceavtalene. Serviceavtalene vil imidlertid begrense antall feil som må utbedres.

## **Rettslig tvist**

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

## **5. REGNSKAPET FOR 2023**

Regnskapet for 2023 viser et driftsresultat på kr 147.337,- og et årsresultat på kr 153.394,-.

Arbeidskapital, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2023 kr 310.879,-

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr. 31.12.2023 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret



som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

## **6. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2022**

Felleskostnader

Det er ikke vedtatt økninger i felleskostnadene utover det som er forklart i denne årsmeldingen.

Lørenskog, 03.03.2024

---

Navn  
Styremedlem  
Janne Berget

---

Navn  
Styreleder  
Kjell Kristiansen

---

Navn  
Styremedlem  
Dag Pevik



Vittenbergbekken sameie

**Årsoppgjør 2023**

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



Vittenbergbekken sameie org.nr. 922708134



## Resultatregnskap 2023

Vittenbergbekken sameie  
Alle beløp i NOK

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>				
	1	1 160 856	1 088 616	1 186 564
Felleskostnader				1 304 675
Annen driftsinntekt	2	22 961	19 692	9 999
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 183 817</b>	<b>1 108 308</b>	<b>1 314 674</b>
<b>Kostnader</b>				
Lønnskostnad	3	26 357	23 961	26 061
Konsulenttjenester	4	76 999	61 978	118 198
Rep og vedlikehold		64 699	83 106	146 998
Forsikringer		67 674	63 305	70 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		247 201	264 501	315 000
Energi og fyring		331 965	354 813	400 000
Kabel-TV og telefoni		117 391	115 085	138 600
Driftskostnader	5	75 138	130 070	65 000
Andre driftskostnader	6	29 056	6 377	30 399
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 036 480</b>	<b>1 103 196</b>	<b>1 310 256</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>147 337</b>	<b>5 112</b>	<b>4 418</b>
<b>Finansielle poster</b>				
Finansinntekt		6 057	5 883	0
<b>Sum finansposter</b>		<b>6 057</b>	<b>5 883</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>153 394</b>	<b>10 995</b>	<b>4 418</b>
Overført til annen egenkapital		153 394	10 995	0
<b>Sum disponering</b>		<b>153 394</b>	<b>10 995</b>	<b>0</b>

Resultatrapport 2023 for Vittenbergbekken sameie



## Balanse 31.12.2023

Vittenbergbekken sameie  
Alle beløp i NOK

Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>		
<b>Anleggsmidler</b>		
<b>Varige driftsmidler</b>		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
<b>Omløpsmidler</b>		
<b>Fordringer</b>		
Forskuddsbetalte kostnader	84 143	66 534
Kundefordringer	7 690	-13 786
Andre fordringer	35 180	0
Sum fordringer	127 013	52 749
Bankinnskudd, kasse o.l.	348 702	258 130
Skattetrekkonto	10 163	0
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>485 878</b>	<b>310 879</b>
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>485 878</b>	<b>310 879</b>

Balanserapport 2023 for Vittenbergbekken sameie



## Balanse 31.12.2023

Vittenbergbekken sameie  
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	303 045	149 651
<b>Sum egenkapital</b>		<b>303 045</b>	<b>149 651</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		118 359	102 968
Annen kortsiktig gjeld		64 474	58 259
Sum kortsiktig gjeld		182 833	161 228
<b>Sum gjeld</b>		<b>182 833</b>	<b>161 228</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>485 878</b>	<b>310 879</b>

Vittenbergbekken sameie

Kjell Kristiansen  
Styrets leder

Janne Poppe Berget  
Styremedlem

Dag Rune Pevik  
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Vittenbergbekken sameie



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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	1 060 056	987 816	1 060 064	1 166 075
3606 Kabel TV/bredbånd	100 800	100 800	126 500	138 600
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>1 160 856</b>	<b>1 088 616</b>	<b>1 186 564</b>	<b>1 304 675</b>

## Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
El bil/ladeanlegg	22 961	19 692	0	9 999
<b>Sum andre driftsinntekter</b>	<b>22 961</b>	<b>19 692</b>	<b>0</b>	<b>9 999</b>



## Note 3 Lønnskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	23 100	21 000	21 000	23 100
Arbeidsgiveravgift	3 257	2 961	2 961	2 961
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>26 357</b>	<b>23 961</b>	<b>23 961</b>	<b>26 061</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

## Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	4 438	4 438	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar	56 945	56 840	59 420	62 199
Andre forvaltningstjenester	1 120	700	5 000	999
Teknisk bistand	14 496	0	0	0
Annen fremmed tjeneste	0	0	0	50 000
<b>Sum konsulenttjenester</b>	<b>76 999</b>	<b>61 978</b>	<b>69 420</b>	<b>118 198</b>

## Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	0	47 978	38 000	0
Renholdstjenester	44 290	57 957	51 000	50 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	30 848	18 448	0	0
Gressklipping	0	5 688	5 000	15 000
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>75 138</b>	<b>130 070</b>	<b>94 000</b>	<b>65 000</b>



## Note 6 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftskostnader	0	0	20 000	0
Verktøy og redskaper	357	468	0	0
Nøkler, låser og skilt	23 033	0	0	9 999
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	0	5 000	0
Generalforsamling/års møte	3 264	3 510	5 000	5 000
Annen kontorkostnad	0	0	0	12 000
Øredifferanser	1	-1	0	1 000
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	2 500	2 400
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>29 056</b>	<b>6 377</b>	<b>32 500</b>	<b>30 399</b>

## Note 7 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Opptjent egenkapital 01.01	149 651	138 656
Tilført til/fra EK fra årets resultat	153 394	10 995
<b>Sum opptjent egenkapital 31.12</b>	<b>303 045</b>	<b>149 651</b>
Annen egenkapital 31.12	303 045	149 651
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>303 045</b>	<b>149 651</b>

## Note 8 Arbeidskapital

	2023	2022
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>149 651</b>	<b>138 656</b>
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	153 394	10 995
B. Årets endring i disponible midler	153 394	10 995
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>303 045</b>	<b>149 651</b>
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	485 878	310 879
- Kortsiktig gjeld	182 833	161 228
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>303 045</b>	<b>149 651</b>



## 5053 12 2023 Årsrapport.pdf

Navn	Dato
Berget, Janne Merete Poppe	2024-04-08

Identifikasjon

 bankID™ Berget, Janne Merete  
Poppe

Navn	Dato
Pevik, Dag Rune	2024-04-09

Identifikasjon

 bankID™ Pevik, Dag Rune

Navn	Dato
Kristiansen, Kjell	2024-04-09

Identifikasjon

 bankID™ Kristiansen, Kjell



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



Til årsmøtet i Vittenbergbekken Sameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vittenbergbekken Sameie som viser et overskudd på NOK 153 394. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 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 sameiet 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 sameiets 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 avviklet.

**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, 11. april 2024  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

---

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

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

Telefon: 63 89 77 00

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



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

SIGNICAT



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**WIRUM, ANNE GRETHE RUUD**  
Norwegian Buypass

**Dato og tid**

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

04/11/2024 15:43:27

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.