



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 992 102 608  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VÆRLEBUKTA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/ Obos Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Rita Mikkelsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 13.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 518 991	3 369 152
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 518 991</b>	<b>3 369 152</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		43 358	36 794
Annen driftskostnad		1 789 880	1 592 315
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 833 238</b>	<b>1 629 109</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 685 753</b>	<b>1 740 043</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 798	6 523
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 798</b>	<b>6 523</b>
Annen finanskostnad		530 540	663 489
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>530 540</b>	<b>663 489</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-527 742</b>	<b>-656 966</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 158 011</b>	<b>1 083 077</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 158 011</b>	<b>1 083 077</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 158 011</b>	<b>1 083 077</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 158 011</b>	<b>1 083 077</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 158 011	1 083 077
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 158 011</b>	<b>1 083 077</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		114 825 000	114 825 000
Sum varige driftsmidler		114 825 000	114 825 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		114 825 000	114 825 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		10 511	3 177
Sum fordringer		10 511	3 177
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 488 794	1 513 281
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 488 794	1 513 281
Sum omløpsmidler		1 499 305	1 516 458
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>116 324 305</b>	<b>116 341 458</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		245 000	245 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>245 000</b>	<b>245 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		51 922 747	50 764 736
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>51 922 747</b>	<b>50 764 736</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>52 167 747</b>	<b>51 009 736</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		29 576 548	30 768 560
Øvrig langsiktig gjeld		34 447 500	34 447 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>64 024 048</b>	<b>65 216 060</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>64 024 048</b>	<b>65 216 060</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 079	2 993
Leverandørgjeld		111 085	108 970
Annen kortsiktig gjeld		18 346	3 699
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>132 510</b>	<b>115 662</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>64 156 558</b>	<b>65 331 722</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>116 324 305</b>	<b>116 341 458</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 561056

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 992 102 608  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VÆRLEBUKTA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/ Obos Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: Rita Mikkelsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 09.07.2022



Organisasjonsnr: 992 102 608  
VÆRLEBUKTA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 518 991	3 369 152
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 518 991</b>	<b>3 369 152</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		43 358	36 794
Annen driftskostnad		1 789 880	1 592 315
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 833 238</b>	<b>1 629 109</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 685 753</b>	<b>1 740 043</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 798	6 523
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 798</b>	<b>6 523</b>
Annen finanskostnad		530 540	663 489
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>530 540</b>	<b>663 489</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-527 742</b>	<b>-656 966</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 158 011</b>	<b>1 083 077</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 158 011</b>	<b>1 083 077</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 158 011</b>	<b>1 083 077</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 158 011</b>	<b>1 083 077</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 158 011	1 083 077
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 158 011</b>	<b>1 083 077</b>





Sum opptjent egenkapital	51 922 747	50 764 736
Sum egenkapital	52 167 747	51 009 736
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	29 576 548	30 768 560
Øvrig langsiktig gjeld	34 447 500	34 447 500
Sum annen langsiktig gjeld	64 024 048	65 216 060
Sum langsiktig gjeld	64 024 048	65 216 060
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 079	2 993
Leverandørgjeld	111 085	108 970
Annen kortsiktig gjeld	18 346	3 699
Sum kortsiktig gjeld	132 510	115 662
Sum gjeld	64 156 558	65 331 722
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>116 324 305</b>	<b>116 341 458</b>



Organisasjonsnr: 992 102 608  
VÆRLEBUKTA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

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**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Generalforsamling 2022

1295 Værløbukta Borettslag





## Til andelseierne i Værlebukta Borettslag

### **Velkommen til generalforsamling, mandag 23. mai 2022 kl. 18:00, Velferdssentralen, Sykehusgata 10 (det gule huset ved kanalen).**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Værlebukta Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Værlebukta Borettslag  
avholdes mandag 23. mai 2022 kl. 18:00, Velferdssentralen, Sykehusgata 10 (det  
gule huset ved kanalen).

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

### 4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Moss, 10.04.2022  
Styret i Værlebukta Borettslag

Torgeir Haugland/s/      Bjørn Terje Jullumstrø/s/      Ellen Magnem/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret			Valgperiode
Leder	Torgeir Haugland	Glassverket 50	2021-2022
Nestleder	Bjørn Terje Jullumstrø	Glassverket 56	2021-2023
Styremedlem	Ellen Magnem	Glassverket 54	2020-2022
Varamedlem	Svein Olav Borgersen	Glassverket 58	2021-2022
Varamedlem	Eva Elisabeth Eek	Glassverket 56	2021-2022

### Valgkomiteen

Dagoberto Gonzalez Glassverket 54  
Kjell Lund Glassverket 52

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om Værlebukta Borettslag

Borettslaget består av 49 andelsleiligheter.

Værlebukta Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992102608, og ligger i MOSS kommune med følgende adresse:

Glassverket 50,52,54,56,58

Gårds- og bruksnummer:

1 3752

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Værlebukta Borettslag har ingen fast ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er Alpha Revisjon AS.

### Styrets arbeid

Rapport om styrets arbeid juni 2021 – april 2022

Styret har avholdt følgende 7 styremøter:

2021: 09.06.21 – 16.09.21 – 01.11.21 – 13.12.21

2022: 19.01.22 – 07.03.22 – 28.04.22

### Informasjonsskriv til beboerne

Det er utgitt 2 informasjonsskriv i løpet av årsmøteperioden. Følgende saker er omtalt:

- Informasjon om styrets medlemmer
- Be alle om å være påpasselige med å ikke slippe uvedkommende inn i garasjen og heller ikke slippe inn folk vi ikke kjenner når det ringes på



- Å holde vannavløpet på verandaene rent – ikke anledning til å plassere saker i gangene – sjekke batterier i røykvarslere
- Varsel om økede gasspriser
- Informasjon om LED-belysning i trappeoppganger
- Grunnet høyere vannforbruk i fjor, ber man beboere sjekke vannkraner
- Varsling om ordinær generalforsamling (årsmøte) 23. mai 2022

### Saker som er behandlet av styret og aktiviteter

- Dugnad 10. mai
- Det er gjennomført HMS-runde
- Installasjon av LED-lys i trappeoppganger
- Kontroll av gasstilgangen
- Heiskontroll gjennomført
- Det blir reparasjon av oppdaget vanninntrengning hos Magnem i nr 54
- Styret har hatt kontinuerlig kontroll og oppfølging av regnskapet
- Likviditetsbudsjett for 2021 er vedtatt og sendt OBOS
- Byttet vaktmestertjenester; ny avtale med Rygge Eiendomsservice fra 01.04.22
- Styret godkjenner løpende nye andelseiere. Nye andelseiere siden forrige generalforsamling: Torill Braathen og Rune Johansen i nr 56, og Erik og Lisbeth Kinander i nr 54

### Planlagt vedlikehold 2022

- Dugnad foretas i første halvdel av mai

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 918 991.

Dette er kr 52 536 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at kapitalkostnader innkreves i takt med renteutviklingen samt nedbetaling av lån.

Andre inntekter kr. 17 499 består i hovedsak av innbetaling for gass.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 833 238.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostnader til styrehonorar og personalkostnader (som ble vedtatt på generalforsamlingen 1. juni 2021), videre drift og vedlikehold ved vvs og heis (service og kontroll), samt at også både forsikring, energi/fyring og tv og bredbånd var høyere.

### Resultat

Årets resultat på kr 1 158 011 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.



## Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 600 000 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Årsresultat etter korrigering for IN-innbetalinger er kr 558 011.

## Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 366 795 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

## Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 358 500 til ordinær drift og vedlikehold av borettslaget, samt til større vedlikehold som omfatter skifte av 106 armaturer som byttes til LED med sensorer og som finansieres ved oppsparte midler.

## Kommunale avgifter i MOSS kommune

Det er budsjettert med en økning av kommunale avgifter sammenlignet med 2021.

## Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med omtrent samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

## Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med ca. kr 46 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Værlebukta Borettslag.

## Lån

Værlebukta Borettslag har lån i OBOS.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente, rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,9 % og løpetid er 47 år. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 17 i regnskapet.



**Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.







## VÆRLEBUKTA BORETTSLAG ORG.NR. 992 102 608, KUNDENR. 1295

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 400 796</b>	<b>1 357 377</b>	<b>1 400 796</b>	<b>1 366 795</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 158 011	1 083 077	617 500	522 580
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-592 012	-539 659	-591 000	-615 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-600 000	-500 000	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-34 001</b>	<b>43 418</b>	<b>26 500</b>	<b>-92 420</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 366 795</b>	<b>1 400 796</b>	<b>1 427 296</b>	<b>1 274 375</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		1 499 305	1 516 458		
Kortsiktig gjeld		-132 510	-115 662		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 366 795</b>	<b>1 400 796</b>		

**VÆRLEBUKTA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 992 102 608, KUNDENR. 1295****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 122 552	1 203 148	1 070 016	1 062 996
Innkrevde felleskostnader	2	1 778 940	1 652 988	1 778 984	1 779 004
Andre inntekter	3	17 499	13 016	14 000	17 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 918 991</b>	<b>2 869 152</b>	<b>2 863 000</b>	<b>2 859 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-5 358	-4 794	-5 000	-6 000
Styrehonorar	5	-38 000	-32 000	-30 000	-38 000
Revisjonshonorar	6	-9 125	-8 938	-9 500	-10 000
Forretningsførerhonorar		-95 230	-92 730	-96 000	-99 500
Konsulenthonorar	7	-2 179	-1 959	-2 500	-2 500
Drift og vedlikehold	8	-421 374	-355 485	-373 000	-358 500
Forsikringer		-117 682	-106 574	-111 000	-164 000
Kommunale avgifter	9	-559 224	-535 321	-538 000	-569 000
Energi/fyring	10	-91 935	-46 775	-84 000	-87 000
TV-anlegg/bredbånd		-199 332	-169 932	-178 500	-213 420
Andre driftskostnader	11	-293 799	-274 601	-283 400	-302 400
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 833 238</b>	<b>-1 629 109</b>	<b>-1 710 900</b>	<b>-1 850 320</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>1 085 753</b>	<b>1 240 043</b>	<b>1 152 100</b>	<b>1 008 680</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		600 000	500 000	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 685 753</b>	<b>1 740 043</b>	<b>1 152 100</b>	<b>1 008 680</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	2 798	6 523	9 000	6 500
Finanskostnader	13	-530 540	-663 489	-543 600	-492 600
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-527 742</b>	<b>-656 966</b>	<b>-534 600</b>	<b>-486 100</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 158 011</b>	<b>1 083 077</b>	<b>617 500</b>	<b>522 580</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 158 011	1 083 077		



## VÆRLEBUKTA BORETTSLAG ORG.NR. 992 102 608, KUNDENR. 1295

<b>BALANSE</b>			
	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	114 825 000	114 825 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>114 825 000</b>	<b>114 825 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Andre kortsiktige fordringer	15	10 511	3 177
Driftskonto OBOS-banken		179 700	181 984
Sparekonto OBOS-banken		1 309 095	1 331 297
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 499 305</b>	<b>1 516 458</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>116 324 305</b>	<b>116 341 458</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 49 * 5000		245 000	245 000
Annen egenkapital	16	51 922 747	50 764 736
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>52 167 747</b>	<b>51 009 736</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	29 576 548	30 768 560
Borettsinnskudd	18	34 447 500	34 447 500
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>64 024 048</b>	<b>65 216 060</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		111 085	108 970
Påløpte renter		3 079	2 993
Annen kortsiktig gjeld	19	18 346	3 699
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>132 510</b>	<b>115 662</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>116 324 305</b>	<b>116 341 458</b>
Pantstillelse	20	80 337 500	114 825 000
Garantiansvar			

Moss, 10.04.2022

Styret i Værlebukta Borettslag

Torgeir Haugland/s/

Bjørn Terje Jullumstrø/s/ Ellen Magnem/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKKSkonto**

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader

1 606 068



Kabel-tv	172 872
Kapitalkostnader på IN-lån	1 118 848
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	3 704
Overført til kapitalkostnader	-1 122 552
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 778 940</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Fakturert beboere for gassavlesning	17 499
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>17 499</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 358
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-5 358</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 38 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 144, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 125.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 179
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-2 179</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-60 706
Drift/vedlikehold VVS	-16 645
Drift/vedlikehold elektro	-12 679
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 743
Drift/vedlikehold heisanlegg	-119 325
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-9 900
Drift/vedlikehold brannsikring	-30 419
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-54 513
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-101 595
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-850



---

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -421 374**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-322 896
Vann- og avløpsavgift	-186 712
Renovasjonsavgift	-49 616
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-559 224</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-75 634
Andre fyringskostnader	-16 301
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-91 935</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 000
Verktøy og redskaper	-4 253
Driftsmateriell	-2 594
Vaktmestertjenester	-122 009
Renhold ved firmaer	-147 108
Andre fremmede tjenester	-5 000
Kontor- og datarekvisita	-649
Trykksaker	-743
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 144
Andre kontorkostnader	-546
Porto	-894
Kontingenter	-4 900
Bank- og kortgebyr	-2 448
Velferdskostnader	-511
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-293 799</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 798
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>2 798</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-530 540
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-530 540</b>

**NOTE: 14**

**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2008 114 825 000

**SUM BYGNINGER 114 825 000**

Tomten ble kjøpt i 2008.

Gnr.1/bnr.1248

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto 10 511

**SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 10 511**

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital 5 841 184

Egenkapital fra IN tidligere år 48 356 031

Egenkapital fra IN 2021 600 000

Reduksjon EK fra IN -2 874 468

**SUM ANNEN EGENKAPITAL 51 922 747**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,9 %. Løpetid er 47 år

Opprinnelig, 2010 -80 377 500

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 1 252 909

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 592 012

Nedbetalt tidligere, IN 48 356 031

Nedbetalt i år, IN 600 000

-29 576 548

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -29 576 548**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2008 -34 447 500

**SUM BORETTSINNSKUDD -34 447 500**

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-18 346
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-18 346</b>

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	29 576 548
Bregnede IN-forpliktelse	46 081 563
<b>TOTALT</b>	<b>75 658 111</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	114 825 000
<b>TOTALT</b>	<b>114 825 000</b>



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Torgeir Haugland, Glassverket 50

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Dagoberto Gonzalez, Glassverket 54

**Styremedlem som ikke er på valg:**

Bjørn Terje Jullumstrø, Glassverket 56

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

Eva Elisabeth Eek, Glassverket 56

Thor Erik Hansen, Glassverket 52

**D. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Kjell Lund, Glassverket 52

Tom Arne Eriksen, Glassverket 58

I valgkomiteen for Værlebukta Borettslag

Dagoberto Gonzalez/s/

Kjell Lund/s/



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### **Vaktmester**

Værlebukta Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Rygge Eiendomsservice AS som kan kontaktes på telefon 977 03 744.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

### **Renhold**

Borettslaget har avtale med Den Lille Hjelperen AS om renhold av fellesarealene.

### **Nøkler**

Nøkler kan bestilles hos styret.

### **Kabel-TV**

Viken Fiber er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Viken Fiber på telefon 21 45 45 00 eller besøke deres nettside [www.vikenfiber.no](http://www.vikenfiber.no)

### **Andre tjenester**

Styret har inngått avtale med Otis Heis om halvårlig kontroll av alle 5 heiser.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 1422204. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er



borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30/4** og **30/10** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### **Garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

### **Avtale om oljeleveranse**

Værlebukta Borettslag er tilsluttet OBOS' avtale med Statoil Norge AS om levering av olje, gass og andre fyringsrelaterte produkter.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



1295 Værlebukta Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.