



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 953 240 386  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VANGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBOS  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

### 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: Torhild Tobiassen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2024

### 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, 16.05.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		835 200	781 758
<b>Sum inntekter</b>		<b>835 200</b>	<b>781 758</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		41 989	63 530
Annen driftskostnad		511 359	478 748
<b>Sum kostnader</b>		<b>553 348</b>	<b>542 279</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>281 852</b>	<b>239 479</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 107	1 175
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 107</b>	<b>1 175</b>
Annen finanskostnad		300 016	165 633
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>300 016</b>	<b>165 633</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-297 909</b>	<b>-164 458</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-16 057</b>	<b>75 021</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-16 057</b>	<b>75 021</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-16 057</b>	<b>75 021</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-16 057	75 021
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-16 057</b>	<b>75 021</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		721 600	721 600
Sum varige driftsmidler		721 600	721 600
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		18 466	12 929
Sum finansielle anleggsmidler		18 466	12 929
Sum anleggsmidler		740 066	734 529
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		22 971	
Sum fordringer		22 971	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		37 700	191 363
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		37 700	191 363
Sum omløpsmidler		60 671	191 363
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>800 737</b>	<b>925 892</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 200</b>	<b>1 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		5 441 872	5 425 815
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-5 441 872</b>	<b>-5 425 815</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-5 440 672</b>	<b>-5 424 615</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		6 085 944	6 199 722
Øvrig langsiktig gjeld		148 811	143 665
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 234 755</b>	<b>6 343 387</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 234 755</b>	<b>6 343 387</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 917	1 359
Leverandørgjeld		2 683	3 421
Skyldige offentlige avgifter		254	660
Annen kortsiktig gjeld		1 800	1 680
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>6 654</b>	<b>7 120</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 241 409</b>	<b>6 350 507</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>800 737</b>	<b>925 892</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370838

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 953 240 386  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VANGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBOS  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

**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: Torhild Tobiassen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2024

**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, 18.05.2024



Organisasjonsnr: 953 240 386  
VANGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		835 200	781 758
<b>Sum inntekter</b>		<b>835 200</b>	<b>781 758</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		41 989	63 530
Annen driftskostnad		511 359	478 748
<b>Sum kostnader</b>		<b>553 348</b>	<b>542 279</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>281 852</b>	<b>239 479</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 107	1 175
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 107</b>	<b>1 175</b>
Annen finanskostnad		300 016	165 633
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>300 016</b>	<b>165 633</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-297 909</b>	<b>-164 458</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-16 057</b>	<b>75 021</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-16 057</b>	<b>75 021</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-16 057</b>	<b>75 021</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-16 057	75 021
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-16 057</b>	<b>75 021</b>



Organisasjonsnr: 953 240 386  
VANGEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		721 600	721 600
Sum varige driftsmidler		721 600	721 600

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		18 466	12 929
Sum finansielle anleggsmidler		18 466	12 929

Sum anleggsmidler		740 066	734 529
-------------------	--	---------	---------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		22 971	
Sum fordringer		22 971	0

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		37 700	191 363
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		37 700	191 363

Sum omløpsmidler		60 671	191 363
------------------	--	--------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>800 737</b>	<b>925 892</b>
----------------------	--	----------------	----------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200

Opptjent egenkapital



Udekket tap	5 441 872	5 425 815
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-5 441 872</b>	<b>-5 425 815</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-5 440 672</b>	<b>-5 424 615</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 085 944	6 199 722
Øvrig langsiktig gjeld	148 811	143 665
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>6 234 755</b>	<b>6 343 387</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>6 234 755</b>	<b>6 343 387</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 917	1 359
Leverandørgjeld	2 683	3 421
Skyldige offentlige avgifter	254	660
Annen kortsiktig gjeld	1 800	1 680
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>6 654</b>	<b>7 120</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>6 241 409</b>	<b>6 350 507</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>800 737</b>	<b>925 892</b>



Organisasjonsnr: 953 240 386  
VANGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

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**



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3139

Vangen Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Vangen Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

12. mars 2024 kl. 18:00, OBOS Kantine.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Annen informasjon

Kake og kaffe

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Vangen Borettslag



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Styrets innstilling

Rådgiver Bente Kveil er foreslått.

### Forslag til vedtak

Rådgiver Bente Kveil er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Bente Kveil foreslått. Som protokollvitne ble Anita Løyte foreslått.



Sak 4

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

#### **Vedlegg**

- 1. 3139 Årsberetning Vangen 2023.pdf
- 2. 3139 Vangen Borettslag Årsrapport og regnskap 2023.pdf
- 3. Revisjonsberetning\_s.3139.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 20 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 20 000

Sak 7



## Valg av tillitsvalgte

Medlemmer som ikke er på valg:

Nestleder Anita Løyte

## Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anita Haveland  
Stiller til gjenvalg

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Nina Myhra

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jeanette Leseth
- Simen Thomassen

**Valg av 2 valgkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Evelyn Wærnes
- Lise-Kristin Venås Kvendbø

Sak 8

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

## Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Anita Haveland

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Antia Løyte  
Gjenvalg





## Årsberetning Vangen 2023

Vi har hatt fire styremøter i 2023, årsmøte, regnskap og budsjett.

Vi hadde en dugnad i juni med maling av garasjen og avsluttet med grillaften + dugnad i oktober med klipping av hekker og busker og generell hageopprensning.

Grunnet tidligere observert sot i skorsteinene i Bjørnsons vei 3, har brannvesenet gjennomført ekstra inspeksjon siste par år. Alt ser tilfredsstillende ut, men behov for å tette et hull i nærheten av feieluke tilhørende leiligheter på nordsiden.

LEDE har hatt offentlig tilsyn av elektriske anlegg i Bjørnsons vei 3. Intervall ca. hvert 20 år. Dette er gratis. Slagenveien 54 og 56 har ikke hatt besøk enda.

Alt større vedlikehold som eks drenering, nytt røropplegg i alle husene og ny garasje, blir utsatt inntil videre. Grunnet de økte kostnadene, økte renter med mer som har ført til høyere husleie.

Leder har vært på lederkonferansen i Obos i april.

Leder + 2 styremedlemmer deltok på høstkonferansen i Obos i oktober.

Styret har også beholdt det nedsatte styrehonoraret for å hjelpe på kostnadene.



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Anita Haveland	Slagenveien 54
Nestleder	Anita Løyte	Bjørnsøns Vei 3
Styremedlem	Simen Sveen	Slagenveien 56
Varamedlem	Nina Myhra	Slagenveien 56
Varamedlem	Evelyn Wærnes	Bjørnsøns Vei 3

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Anita Haveland	Slagenveien 54
Varadelegert	Anita Løyte	Bjørnsøns Vei 3

### Valgkomiteen

Lise-Kristin Kvendbø	Slagenveien 54
Jeanette Leseth	Slagenveien 56

### Kontaktinformasjon

#### 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.

### Generelle opplysninger om Vangen Borettslag

Borettslaget består av 12 andelsleiligheter.

Vangen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953240386, og ligger i TØNSBERG kommune

Gårds- og bruksnummer:

1010      240      319

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.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.





## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås dekket av egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.





## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i TØNSBERG kommune

#### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

#### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vangen Borettslag.

#### Lån

Vangen Borettslag har lån i Handelsbanken.

Nedbetalingslån							
Betegnelse	Lånearr.	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløstid	Låntype	Rente	Eff. IN
HABA03	94817219513	6 085 944,00	30.03.24	109 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	6% flytende rente	Ukjent Nei

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

#### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar er justert med en økning på 5,2% for 2024. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

#### 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 2024.

Budsjettet er basert på 27,45 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.





**VANGEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 953 240 386, KUNDENR. 3139**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>184 243</b>	<b>266 432</b>	<b>184 243</b>	<b>54 018</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-16 057	75 021	14 527	154 206
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-113 778	-157 146	-126 000	-96 000
Innsk. øremerk. bankkto		-391	-64	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-130 226</b>	<b>-82 189</b>	<b>-111 473</b>	<b>58 206</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>54 017</b>	<b>184 243</b>	<b>72 770</b>	<b>112 223</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		60 671	191 363		
Kortsiktig gjeld		-6 654	-7 120		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>54 017</b>	<b>184 243</b>		





## VANGEN BORETTSLAG ORG.NR. 953 240 386, KUNDENR. 3139

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	835 200	777 600	835 000	1 059 000
Innbetalinger		0	4 158	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>835 200</b>	<b>781 758</b>	<b>835 000</b>	<b>1 059 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-21 989	-23 530	-17 952	-20 474
Styrehonorar	4	-20 000	-30 000	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	5	-5 816	-4 706	-4 533	-4 800
Andre honorarer		0	-10 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-71 935	-69 170	-72 629	-74 800
Konsulenthonorar		0	0	-2 600	-2 600
Kontingenter		-2 400	-2 400	-2 400	-2 400
Drift og vedlikehold	6	-24 726	-47 732	-68 700	-25 200
Forsikringer		-66 267	-57 864	-63 650	-69 000
Festeavgift		-39 920	-39 920	-39 920	-39 920
Kommunale avgifter	7	-161 269	-123 042	-141 497	-176 000
Energi/fyring		-23 446	-27 840	-25 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-88 741	-81 516	-85 592	-92 300
Andre driftskostnader	8	-26 840	-24 557	-18 200	-19 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-553 348</b>	<b>-542 279</b>	<b>-562 673</b>	<b>-571 994</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>281 852</b>	<b>239 479</b>	<b>272 327</b>	<b>487 006</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	2 107	1 175	200	200
Finanskostnader	10	-300 016	-165 633	-258 000	-333 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-297 909</b>	<b>-164 458</b>	<b>-257 800</b>	<b>-332 800</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-16 057</b>	<b>75 021</b>	<b>14 527</b>	<b>154 206</b>
Udekket tap		-16 057	0		
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	75 021		





**VANGEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 953 240 386, KUNDENR. 3139**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	11	721 600	721 600
Miljøbankkonto, øremerket		18 466	12 929
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>740 066</b>	<b>734 529</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		22 971	0
Driftskonto OBOS-banken		5 111	75 136
Sparekonto OBOS-banken		32 589	116 228
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>60 671</b>	<b>191 363</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>800 737</b>	<b>925 892</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 12 * 100		1 200	1 200
Udekket tap	12	-5 441 872	-5 425 815
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-5 440 672</b>	<b>-5 424 615</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	6 085 944	6 199 722
Borettsinnskudd	14	130 800	130 800
Avsetning bomiljøtiltak	15	18 011	12 865
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>6 234 755</b>	<b>6 343 387</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		2 683	3 421
Skyldige offentlige avgifter	16	254	660
Påløpte renter		1 917	1 359
Annen kortsiktig gjeld	17	1 800	1 680
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>6 654</b>	<b>7 120</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>800 737</b>	<b>925 892</b>
Pantstillelse	18	7 130 800	7 130 800
Garantiansvar		0	0





Tønsberg, \_\_. \_\_. 2024  
Styret i Vangen Borettslag

Anita Haveland/s/

Simen Sveen/s/

Anita Løyte/s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

### INNTEKTER

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.

### SKATTETREKKS-KONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnad	813 600
Garasjeleie	21 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>835 200</b>

## NOTE: 3

### PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-15 000
Påløpte feriepenger	-1 800
Arbeidsgiveravgift	-5 189
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-21 989</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

## NOTE: 4

Vedlegg 2

14 av 23 3139 Vangen Borettslag Årsrapport og regnskap 2023.pdf

Transaksjon 09222115557510723998



Signert AH, AL, SS

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 20 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 816.

**NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-11 302
Drift/vedlikehold elektro	-1 711
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 629
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 270
Kostnader dugnader	-2 813
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-24 726</b>

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

**NOTE: 7****KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-161 269
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-161 269</b>

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding	-16 794
Andre fremmede tjenester	-206
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-7 446
Andre kontorkostnader	-320
Bank- og kortgebyr	-2 073
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-26 840</b>

**NOTE: 9****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	355
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 752
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>2 107</b>

**NOTE: 10****FINANSKOSTNADER**

Handelsbanken	-300 016
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-300 016</b>



**NOTE: 11****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1964	721 600
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>721 600</b>

Gnr.1010/bnr.240 M. flere

Tomten er festet

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

**NOTE: 12****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2021	-6 500 000
Nedbetalt tidligere	300 278
Nedbetalt i år	113 778
	-6 085 944
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-6 085 944</b>

**NOTE: 14****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1964	-130 800
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-130 800</b>

**NOTE: 15****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-18 011
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-18 011</b>

**NOTE: 16****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-254
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-254</b>



**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-1 800
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-1 800</b>

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	130 800
Pantelån	6 085 944
<b>TOTALT</b>	<b>6 216 744</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	721 600
<b>TOTALT</b>	<b>721 600</b>



**Annen informasjon om borettslaget****Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 561587. 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.

**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.

**Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2021 - 2021    Utvendige vegger, vinduer, dører

Det er gjennomført utvendig rehabilitering i perioden april-august 2021

- vinduer byttet
- balkongdører byttet
- ny isolasjon
- ny kledning
- utvendig maling

Det er gjennomført maling av trappeganger og dører.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i VANGEN BORETTSLAG

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til VANGEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



## Styret 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 for årsregnskapet 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 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>

BDO AS

Jarle Haukvik  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: B66WN-8Y6D3-2M41T-SETEV-4T3Y8-MNZ8A



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Ole Jarle Haukvik

Partner

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-02-15 14:46:16 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: B6BWN-8Y6DS-2M41T-SETEY-4T3Y8-MNZ8A

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

21 av 23

Revisjonsberetning\_s.3139.pdf



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 12.03.24

Selskapsnummer: 3139 Selskapsnavn: Vangen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

22 av 23

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[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.