



# Generalforsamling 2022

6121 Vadmyra Borettslag

## Til andelseierne i Vadmyra Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, onsdag 6.apr 2022 kl. 18:00 i Kultursalen Vestkanten.**

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 Vadmyra 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 Vadmyra Borettslag  
avholdes onsdag 6.apr 2022 kl. 18:00 i Kultursalen, Vestkanten.**

---

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. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendring – valg av delegerte til OBOS Generalforsamling
- B) Parkering: Eirik Gusdal Kristiansen. Andel 132.
- C) Gulv i heisganger: Thore Kvalheim. Andel 289.
- D) Egne parkeringsplasser: Hege Ness. Andel 455
- E) Vedtektsendring kontaktinformasjon: Styret.
- F) Vedtektsendring ansatte i styret. Styret.  
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

## 4. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

## 5. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

Loddefjord, 03.16.2022  
Styret i Vadmyra Borettslag

Åmund Elvatun   Britt Hansen   Bjarne Aasheim   Erling Pedersen   Jan Ove Tollefsen

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

## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Åmund Elvatun	Vestre Signalvegen 7
Nestleder	Britt Hansen	Vadmyrveien 4
Styremedlem	Bjarne Aasheim	Vadmyrveien 26
Styremedlem	Erling Pedersen	Vadmyrveien 26
Styremedlem	Jan Ove Tollefsen	Vadmyrveien 4
Varamedlem	Trine Aastvedt	Vadmyrveien 6
Varamedlem	Evelynn Sæle Kristensen	Nordre Krabbedalen 12

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Britt Hansen		Vadmyrveien 4
Erling Pedersen		Vadmyrveien 26

Varadelegert		
Stein Haugland		Vadmyrveien 2

#### Valgkomiteen

Tove Olsen		Vadmyrveien 4
Vivian Thomassen		Lyngfaret 5

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne.

#### Generelle opplysninger om Vadmyra Borettslag

Borettslaget består av 549 andelsleiligheter. I tillegg kommer 2 tjenesteleiligheter. Vadmyra Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950554479, og ligger i BERGEN kommune med følgende adresse:

Vadmyrveien 2  
 Lyngfaret 1 - 7  
 Vadmyrveien 4  
 Vadmyrveien 6 - 24  
 Vadmyrveien 26 - 28  
 Vadmyrveien 30 - 46

Gårds- og bruksnummer:

124      94

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.

Vadmyra Borettslag har 2 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 Revisorgruppen Hordaland.

**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.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

**Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 38 592 595.

**Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 36 166 922.

**Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 685 920 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

**Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 23 984 793 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 16 486 000 til større vedlikehold som omfatter blant annet utskiftning av heiser.

### **Kommunale avgifter i BERGEN kommune**

Her er det budsjettet med kr 6 010 000.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med kr 9 000 000 for 2022.

### **Forsikring**

Forsikring er budsjettet med kr 930 000 for 2022. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vadmyra Borettslag.

### **Lån**

Vadmyra Borettslag har lån i Nordea.

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

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

### **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.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 2,5 % fra 01.07.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

## Kommunikasjon

Vi har fått en del tilbakemeldinger de siste par årene på at vi kan bli bedre både på kommunikasjon og informasjon. En del konkrete tiltak rundt dette er lansert siste året. Vi har i 2021 fått laget ny nettside, [www.vadmyrabrl.no](http://www.vadmyrabrl.no), der vil vi legge inn all nødvendig informasjon, samt nyheter.

Vi utvider våre åpningstider fra kl. 10-14 tre dager i uken til kl. 10-14 hele uken på kontoret. Vi vil i perioder av dagen kun være tilgjengelig via E-post eller telefon siden de ansatte også må rundt i borettslaget på ulike oppdrag.

I tillegg har Obos en kommunikasjonsplattform som heter Vibbo.

Gå inn på [www.vibbo.no](http://www.vibbo.no) og registrer deg. Veldig mye av informasjonen fra borettslaget vil også komme her fremover i tillegg til våre egne sider. Vår nye kontormedarbeider Evelyn Kristensen jobber allerede med å ta kontakt med de som ikke har registrert seg på Vibbo.

Vadmyra BRL benytter også en SMS-løsning for korte men tidskritiske meldinger.

Vi har fortsatt noen eldre i borettslaget som ikke er bruker internett. Disse registreres på kontoret og får viktige meldinger i postkassen.

Når det gjelder trusler, sjikane og mobbing enten av ansatte, styret eller andre andelseiere kan man risikere å bli politianmeldt. Er du med å drifte forum der graverende ytringer blir fremsatt og du som administrator ikke foretar deg noe, kan du bli holdt medansvarlig juridisk.

## Personal

Som vi har meldt i tidligere beretninger skal det gjøres en del endringer nå som driftsleder går av med pensjon. Dette arbeidet er godt i gang.

Evelynn er ansatt som kontormedarbeider siden høsten 2021. Hun jobber for fullt med å lage nye systemer og rutiner rundt det administrative. I tillegg jobber hun med å bedre kommunikasjonen ut til beboere og økt kundeservice. Vi håper at beboere som har vært i kontakt med kontoret vårt merker en markant bedring på disse punktene.

Evelynn vil i løpet av 2022 gradvis ta over driftsleder sine administrative arbeidsoppgaver. Og vil gå over i ny stilling som daglig leder. Hun vil også få hovedansvaret for ansatte og innleid personell.

Kontrakt med innleid kontormedarbeider ble avsluttet når Evelyn ble ansatt.

Når prosessen er ferdig vil Evelyn være den eneste som er ansatt i borettslaget.

Dette har vært en lang prosess styret har jobbet med i over 12 år, der vi har gått fra 4 ansatte ned til 1 ansatt i 2023. Vi mener omorganiseringen har, og vil for fremtiden, være riktig for de utfordringene Borettslaget vil møte.

Borettslaget vi fortsatt leie inn en vaktmester 3 dager i uken. Det vil bli vurdert fortløpende om dette må økes.

## Møteaktivitet

Det har vært avholdt 16 styremøter i perioden fra fjorårets ordinære generalforsamling. Ett konstituerende styremøte og 3 klagemøter. I 2021 ble det godkjent 40 salg av leiligheter, samt 2 overdragelser mellom familiemedlemmer.

Styret har i perioden hatt i overkant av 36 møter med ulike leverandører.

Styreleder har også hatt personalsamtaler og utviklingssamtaler med de ansatte.

Styret og ansatte har deltatt på digitale kurs- og informasjonsmøter i regi av OBOS for året. Styret, valgkomiteen og Evelyn har i tillegg deltatt på ett kurs i økonomi og praktisk styrearbeid. Kurset gikk over 4 dager med oppgaveløsninger og presentasjoner.

Driftsleder, styreleder og nestleder har også avholdt et betydelig antall

forhandlingsmøter og prosjektmøter. Mye av dette er gjort digitalt på grunn av covid-19.

## Parkering

Antall parkeringsplasser har vært uendret i 2021. Vi har 381 plasser i tillegg til elbil lade-plassene.

Det har vært en del tilbakemeldinger og frustrasjon rundt kapasiteten oppe ved COOP Extra. El-bil laderne som vi har sammen med Vestre Vadmyra har tatt noe av parkeringskapasiteten til fossile biler, samtidig som kapasiteten her har vært lav over flere år. Dette skal vi i år få gjort noe med. Foran øverste lavblokk ved siden av COOP ser vi muligheten til å lage 10-15 plasser ekstra.

Totalt sett er kapasiteten bra. Men beboere øverst i laget må i perioder av døgnet belage seg på å parkere lengre nede i borettslaget.

De 381 parkeringsplassene skal fordeles på 551 boenheter. Vi får svært ofte ønsker fra beboere som ønsker egen parkeringsplass. Det har også blitt tatt opp på generalforsamlingen svært mange ganger. Også i år.

Så lenge vi ikke har en parkeringsplass per boenhet er ikke dette mulig.

## Heis

Heisprosjektet er endelig i gang. Dette er et prosjekt som har vært ønsket av mange, lenge. Flere har tidligere år sendt i inn forslag til generalforsamlingen for å fremskynde prosessen. Det har vært en del driftsstanser på heisene som selvfølgelig har vært frustrerende for beboerne.

Forprosjektet som startet i 2020 er ferdig, og leverandør er valgt. Leverandøren av heisene er TK Elevator Norge. De har i løpet av høsten 2021 vært i borettslaget og målt opp heissjaktene. Vi går for en løsning der vi bruker de eksisterende heissjakter. Vi bytter ut motorer, skinner, kabler, heiskupe og dørene i hver etasje.

Dette gjør prosjektet mer kostnadseffektivt og mindre inngripende for enkelte beboere, enn om vi hadde bygget nye heissjakter utenpå blokkene. Vi får likevel større og høyere heiskupeer. Dette vil hjelpe godt på med tanke på større møbler som skal inn i heisen.

Vi har fått hjelp av konsulentselskapet Inventura til anbudsrunder og forprosjektering. Konsulent selskapet KCO AS har tatt seg av tekniske løsninger og skal være byggherreombud og HMS koordinator.

Kontrakten med TK Elevator ble signert våren 2021. Det var fire selskaper med i anbudsrunder. Ett selskap valgte å trekke seg i prosessen.

Tildelingskriteriene var som følger:

*Totalkostnad 60 %: Investeringskostnad og drifts- og vedlikeholdskostnad.*

*Kvalitet på leveransen 40 %: Oppgaveforståelse, fremdriftsplan, miljø og energiforbruk og kompetanse og erfaring for tilbudt nøkkelpersonell.*

*Utdrag fra innstillingen:*

*TK Elevator leverer en meget god redegjørelse for gjennomføringen, nøkkelpersonell viser høy oppgaveforståelse (Prosjektleder og BAS heis) og oppdraget er tenkt løst på en effektiv og god måte. TK Elevator legger til rette for læring i startfasen og effektivisering i fremdriftsplan. De løser oppgaven med egne folk i nesten alle operasjoner, med unntak av blikkenslager, kraning og mindre operasjoner.*

*Videre har TK Elevator klart beste redegjørelse av samtlige tilbydere og samlet sett den beste tekniske løsningen. De tilbyr de største heisstolene samlet sett, og mest robust heisstol ift. Både økt lastekapasitet og kjørekomfort. Den største heisen vil få en TEK 17 godkjent stol, altså godkjent bæreheis. De nye heisene får også større dører. Inkludert i*

*løsningen får man display over hver heisdør i hver etasje som viser hvor heisen er og hvilken retning den kjører.*

*Driftsansvarlige får også heisnøkkel som kan overstyre heisstolen ved eksempelvis renovering og lasting av materiell eller nødsituasjoner. Løsningen inkluderer også tilgang til et system som overvåker alle heisene og gir varsling på telefon når en heis står.*

*Når det gjelder heft for beboere så tilbyr TK Elevator en løsning hvor man unngår å bruke sluse utenfor heisdøren gjennom hele prosjektet. De setter opp mindre sperringer for kortere perioder, samtidig som heismontørene jobber seg oppover i blokken. TK Elevator vil også utarbeide støyplan og bidra til informasjonsdeling til beboere for å bedre bokvaliteten gjennom prosjektet. Løsningen innebærer også mindre inngrep i sjakt enn andre tilbydere, som reduserer risiko for å påvirke byggets statikk, og gir mindre heft for beboere.*

*Samlet sett kommer TK Elevator ut med best score på kvalitet på leveransen og ikke den dyreste prisen samlet sett, og anskaffelsesteamet innstiller TK Elevator som leverandør for utskifting av heiser i Vadmyra borettslag.*

*Anskaffelsesteam:*

*Inventura:*

*Forhandlingsleder – Arne Sivertsen*

*Prosessleder- Camilla Solsvik*

*KCO:*

*Teknisk rådgiver- Per Arne Skeide*

*Vadmyra:*

*Styreleder- Åmund Elvatun*

*Alle har deltatt i alle faser av anskaffelsen.*

Informasjon om prosjektet vil bli lagt ut på våre hjemmesider. Beboere som bor i blokker det jobbes i vil få løpende informasjon digitalt, men også som oppslag i blokken. Selv om det er råvaremangel i Europa og store forstyrrelser i globale logistikk kjeder, skal produsenten i Tyskland klare å holde ledetidene som er avtalt.

### **Vedlikehold 2021**

Noen leiligheter i lavblokkene har fått byttet ut vinduer som var ødelagt. De resterende vinduene er sjekket og smurt opp.

Vi har også spylt opp avløpsrør og gjort noen reparasjoner på disse.

Vi startet i 2019 utskiftning av alle de elektriske hovedtavlene. L2 og L5 ble gjort ferdig sommeren 2021. Dette var et stort prosjekt og er nå ferdigstilt.

Nye lekeplasser er montert og godkjent. Vi har også montert noen enkle treningsapparater oppe ved L5. Vi har fått gode tilbakemeldinger fra de minste i laget på prosjektet.

Fronten / takene på inngangspartiene til høyblokkene er blitt endret og fått nye beslag. Det har vært en del uhell der større lastebiler kommer bort i taket. Arbeidet fortsetter i 2022.

Ny nettside er ferdig. Arbeidet med denne vil fortsette i år.

Det er montert nye lufteventiler på taket av L2.

Vi sliter med mye hensetting av boss i kjellerne og fellesområder. Dette tar mye tid og ressurser. Når borettslaget må fjerne dette koster det svært mye. Husk at slikt avfall ikke går under den kommunale renovasjonsavtalen.

En andelseier betaler ikke mer enn 50kr for å kaste ett møbel hos BIR. Må borettslaget gjøre det for beboerne koster det fort 10-20 ganger mer.

**Planlagt arbeid 2022 og fremover.**

Utskiftning av heisene vi fortsette til slutten av 2023. Planen er å gjøre ferdig en blokk av gangen. Det vi alltid være en heis i drift i blokken mens prosjektet pågår.

Takene på høyblokkene skal tekkes på nytt. Prosjektet vil gå over fire år, der vi tar ett tak i året. Men vi venter til hver enkelt blokk har fått nye heiser.

Nye lysamaturer i heisgangene skal monteres etter hvert som nye heiser ferdigstilles.

Når dette skrives, har sikkerhetssituasjonen i Europa endret seg dramatisk med tanke på konflikten i Ukraina. Vadmyra BRL har egne tilfluktsrom i kjellerne, men disse er ikke en del av den kommunale beredskapen. Vi kommer likevel til å kartlegge og utbedre evt. mangler og slik at disse kan settes i bruk på så kort varsel som mulig. Myndighetskravet kravet er 72 timer.

Vi har noen avløpsrør som går tett på grunn av matavfall. Vi planlegger å gjøre noen utbedringer for å løse problemet.

Vi fortsetter med vask og maling av fasader.

PostNord skal få sette opp egne hente automater for postpakker ved H4.

Vi er i gang med å se på ulike løsninger til nye låser på fellesdører og inngangsdørene til beboerne. Låskassene er svært slitt og nøkkelsystemet er utdatert. Vi ser på digitale løsninger med mulighet for fjernstyring via app.

Vi ser på ulike løsninger for å utvide parkeringsplassen ved Coop med 10-15 plasser.

**Sosiale miljøtiltak / Aktiviteter**

Storstua, som ligger i 1.etg i Vadmyrveien 4 (H-2) består av to sammenslåtte leiligheter og ble kjøpt av Vadmyra Brl. i 1994. Felleslokalet er ment som et samlingssted for beboere i borettslaget og utleie til alkoholfrie arrangementer som konfirmasjon, bursdager og dåp etc.

Storstua ble dessverre stengt ned i Mars 2020 da pandemien rammet oss og har stort sett vært stengt siden. Vi har åpnet for utleie fra begynnelsen av 2022.

Det er planlagt en 50 års jubileumsfest 23.06.2022 i samarbeid med Borettslaget Vestre. Arrangementet vil holdes på Vestre sine uteområder. Alle som ønsker å delta er velkommen.

**BILDELERINGEN / HYRE**

Bildeleringen etablerte seg i vårt nærområde.

Alle beboerne i Vadmyra kan da, etter å ha registrert seg og blitt godkjent, hente ut lånebil i gangavstand til vårt område. Antall «utplasserte» biler vil bli vurdert etter behov og kan i tillegg til bensin-/dieslbiler også inkludere elbiler.

Bideleringen ble etablert i 1996 og organiserer bilholdet for 1800 privat- og bedriftsmedlemmer i Bergensområdet. Nærmere 200 biler plassert på flere enn 80 steder i Bergen. Mer info og medlemskap [www.bideleringen.no](http://www.bideleringen.no).

Fra våren 2022 vil også HYRE være til stede i vårt borettslag. Hyre har i motsetning til Bildeleringen ingen abonnement, men kun betaling for bruk. Vi vil i denne avtalen også få tilgang på varebil til utleie. Mer info og leie av bil [www.hyre.no](http://www.hyre.no)

### **Forord Finans. - Covid / Ukraina**

Både Covid og den pågående konflikten i Ukraina rammer alle økonomisk, også Vadmyra.

Våren 2020 ble det besluttet etter en spørreundersøkelse i borettslaget at vi reduserte felleskostnadene med 20% for å lette mange beboere sin hverdag. Tiltaket ble gjennomført i 9 måneder.

Da tiltaket ble avsluttet ble det dessverre en del forvirring blant noen beboere. Da man så på dette som en voldsom økning i felleskostnadene i stedet for en tilbakeføring til normalnivå og en indeksregulering for året.

I tillegg har prisen på svært mange varer og tjenester som borettslaget kjøper steget svært mye som følge av Covid. Dessverre ser vi at konflikten i Ukraina forsterker dette ytterligere. Særlig på energikostnadene. Energifkostnadene i borettslaget representerer i et normalår ca 25-30% av de totale driftskostnadene. Nå står vi ovenfor ett år der vi kan risikere at dette dobles i sum.

Det ble derfor besluttet å øke fellesutgiftene med 2,5% ved nyttår på grunn av økte energi priser og økte kommunale avgifter.

Dette er en svært beskjeden økning i forhold til de faktiske utgiftene borettslaget kan pådra seg dette året. Vi håper å kunne ri av denne krisen med likvide midler i tillegg til indeksreguleringen av felleskostnadene hver juli mnd. Vi forventer en indeksregulering i snitt på 2,5% pr år. Ref. indeksmodell under avsnittet Finans.

### **Finans**

Ved slutten av 2021 hadde vi i en låneportefølje som består av ca 75% i en fastrenteavtale på 10 år, og ca 25% av de resterende på flytende rente.

Det vil si at 75% er av den totale låneporteføljen er sikret i 8 år fremover.

Rentenivåene både på fast og flytende har nivåer som er langt lavere enn det vi har hatt tidligere. Dvs. flytende effektiv rente på 1,15% pr februar 2022, og 1,47% fast rente i 10 år fra april 2020.

Dette er svært gode betingelser i dagens rentemarked.

Refinansieringen som ble gjort midt i pandemien, i 2020, gjorde til at vi fikk gunstigere betingelser.

Refinansiering ble beskrevet i sin helhet i fjorårets beretning. Den bestod i hovedsak 3 deler: restrukturering av låneporteføljen, reforhandling av rentemarginer og avdragsfrihet i 9 mnd som pandemiltak.

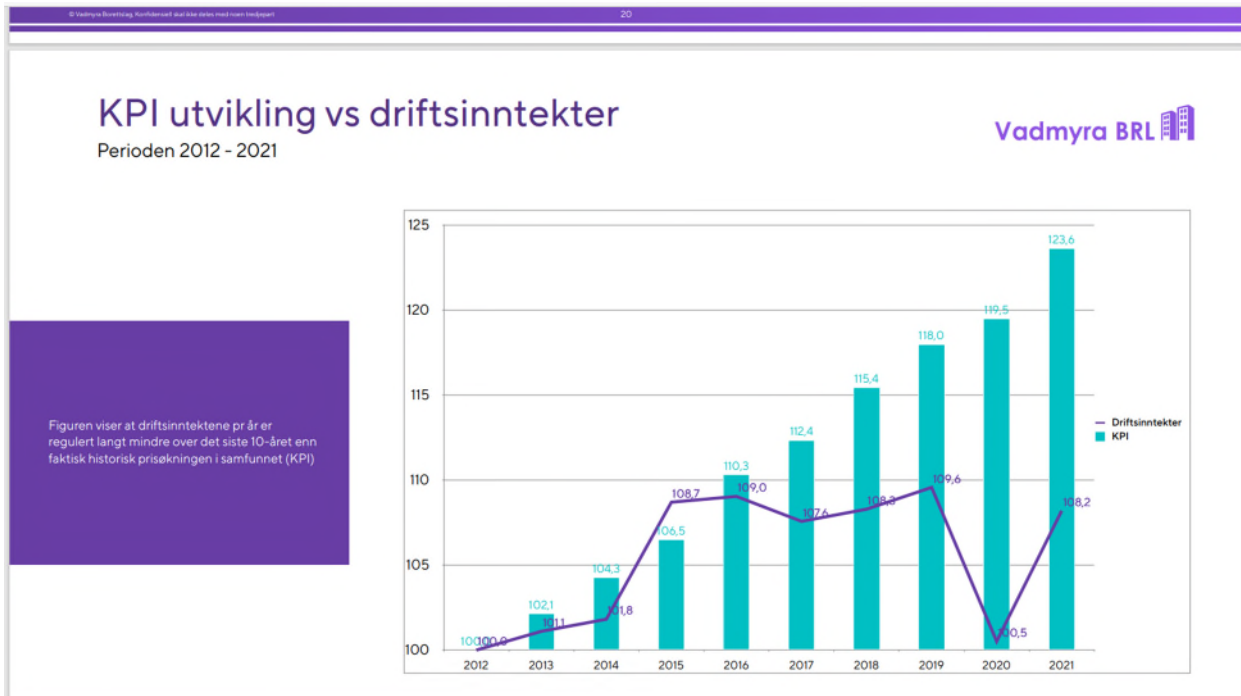
Selv om rentenivåene gikk nedover og var gunstig for låneporteføljen, er utfordringen at konsumprisindeksen stiger mye mer enn forventet. Særlig på byggematerialer og energi har prisene økt mye. Vi må forvente at besparelsene i finanskostnadene for i år, vil bli spist opp av prisstigningen i samme periode.

Vi har laget et diagram som viser historisk utvikling av prisstigningen i Norge mot våre egne inntekter. Siden våre inntekter i all hovedsak kommer fra fellesutgiftene, speiler dette godt vår indeksregulering av felleskostnadene.

Som dere ser av diagrammet, slår Covid tiltakene i 2020 veldig inn på diagrammet. Hvis en ser på de lange linjene helt tilbake til 2012 så ser en at vi ikke holder tritt med den

gjennomsnittlige konsumprisindeksen i Norge. For å unngå en ytterlig negativ trend må en forvente en årlig indeksregulering på 2,5% i snitt.

Modellen viser prosentvis økning fra 2012 tallene. Tallmaterialet er tatt fra SSB og vårt eget regnskap.



Årsresultatet viser et underskudd på 685 920kr. Underskuddet var forventet, men er lavere enn budsjettet. Årsaken er at forventede kostnader knyttet til heisprosjektet ble flyttet inn i 2022 fra 2021.

Vi må forvente oss ett negativt driftsresultat i både 2022 og 2023 siden heisprosjektet skal finansieres med disponible midler.

Vadmyra Borettslag har i mange år hatt en svært sunn økonomi. Og det skal vi fortsette med. Det ligger i vår økonomiske strategi å bygge opp likviditeten de neste 10 årene for fremtidige prosjekter.

## El-bil

Etter mange forslag fra beboere inn til generalforsamlingen fikk styret i 2016 i mandat fra generalforsamlingen å utarbeide en ladeløsning for Vadmyra BRL.

Borettslagene Vadmyra og Vestre gjorde i 2016 en avtale med Eviny (tidligere BKK) for å etablere ladning for El bil.

Det ble sammen med Eviny og Bergen Kommune søkt om statlige midler, via Miljøverndepartementet. I 2016 fikk Vadmyra og Borettslag Vestre slik støtte som ett av to områder i Bergen.

De som trenger å lade, skal selv betale for bruken. Borettslaget ser det som oppgave å legge til rette for at dette blir en mulighet for de beboerne som trenger/ønsker slik løsning.

Det ble i 2020 lovpålagt for borettslag å ha muligheter for elbil ladning for andelseierne. Løsningen fra 2016 som er beskrevet over er godt innenfor det myndighetskravet som er pålagt oss.

Borettslaget har fortløpende dialog med Eviny på kapasiteten på ladestasjonene. I februar 2022 var det en belastning på 24,72% pr uttak.

## Fjernvarme

Borettslaget Vestre og Vadmyra Borettslag har i et sameie eid og forvaltet en varmesentral med fjernvarmeledninger og diverse tilbehør. Sameiet har hatt et eget styre.

I 2017/2018 har sammensetningen av varmestyret vært slik:

Leder Åmund Elvatun (Vadmyra)  
Nestleder Torunn Hjelmtveit (Vestre)  
Styremedlem Terje Reistad (Vestre)  
Stein Haugland (Vadmyra)

2015 var siste ordinære driftsår for varmestyret. 01.01.2016 ble eierskap og drift av anlegget overført til Eviny. Borettslaget Vadmyra og Vestre kjøper etter dette ferdig varme fra Eviny. Varmestyret opprettholdes som et sameie med Vadmyra for å kunne være et kontaktpunkt for Eviny. Dersom Brl Vestre og Vadmyra Brl skulle ønske å overta anlegget igjen fra Eviny, åpner kontrakten for dette på visse vilkår. I et slikt tilfelle vil sameiet/varmestyret være den naturlige overtakende part på vegne av begge borettslag.

## Forretningsførsel og revisjon

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

## 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.

## Driftskontor

Driftskontoret ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Driftskontoret har adresse Lyngfaret 5 og er åpent hverdager mellom kl. 10:00 og kl. 14:00 for personlig oppmøte. Kontoret er åpent fra 08:00 til 16:00 for telefon og E-post henvendelser.

Ved administrative spørsmål ta kontakt på telefon: 456 33 758 eller E-post: [kontoret@vadmyrabrl.no](mailto:kontoret@vadmyrabrl.no)

Vi ønsker mest mulig av henvendelsene til driftskontoret.

Driftsleder kan også kontaktes på telefon 479 74 747. E-post: [drift@vadmyrabrl.no](mailto:drift@vadmyrabrl.no). Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

## Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Fremtind Forsikring med polisenummer 3153339. 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 driftsavdelingen i Vadmyra BRL. 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 slokkeutstyr 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 Vadmyra Borettslag til styret.

Røykvarsler må vedlikeholdes og skiftes på intervall av beboerne selv. Styret bidrar med batteri hvert år.

### **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.

### **Garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS 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. Søknad om bruksoverlating kan gjøres via [vibbo.no](http://vibbo.no) (under «min profil») eller man kan få skjema ved henvendelse til OBOS.

### **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 02333.

### **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.

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://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.

### **Nøkler/skilt**

Nøkler kan bestilles på kontoret og navnelapper til postkasser lages av driftskontoret.

Til generalforsamlingen i Vadmyra Borettslag

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2021

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Vadmyra Borettslag sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 685 920. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og 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 ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter Årsrapport og budsjett. 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 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.



Revisorgruppen

Revisorgruppen  
Hordaland AS  
Nøstegaten 56,  
N-5011 Bergen  
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:  
Sandvenvegen 40,  
N-5600 Norheimsund  
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:  
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret  
NO 987 547 502 MVA  
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

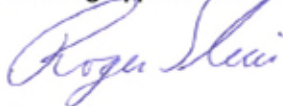
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### *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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Bergen, den 15. mars 2022  
**Revisorgruppen Hordaland AS**



Roger Sleire  
Statsautorisert revisor

**VADMYRA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 950 554 479, KUNDENR. 6121**

**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>30 163 496</b>	<b>8 558 956</b>	<b>30 163 496</b>	<b>23 984 793</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-685 920	-2 398 095	-9 387 760	-1 417 200
Tilbakeføring av avskrivning	6	285 123	285 123	150 000	150 000
Tillegg for nye langsiktige lån	20	0	231 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	20	-5 775 000	-207 277 765	-5 775 000	-7 700 000
Innsk. øremerk. bankkto		-2 907	-4 723	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-6 178 704</b>	<b>21 604 540</b>	<b>-15 012 760</b>	<b>-8 967 200</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>23 984 793</b>	<b>30 163 497</b>	<b>15 150 736</b>	<b>15 017 593</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		26 978 835	31 924 069		
Kortsiktig gjeld		-2 994 042	-1 760 572		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>23 984 793</b>	<b>30 163 497</b>		

**VADMYRA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 950 554 479, KUNDENR. 6121**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	38 256 020	35 443 978	37 521 000	41 778 000
Antenneanlegg		3 271	33 606	100 000	100 000
Andre inntekter	3	333 304	59 127	100 000	100 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>38 592 595</b>	<b>35 536 711</b>	<b>37 721 000</b>	<b>41 978 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-1 213 580	-1 095 707	-1 282 000	-1 493 000
Styrehonorar	5	-537 138	-499 714	-450 000	-530 000
Avskrivninger	6	-285 123	-285 123	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	7	-23 879	-23 648	-24 000	-24 000
Andre honorarer		-26 800	-22 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-506 760	-563 065	-506 760	-507 000
Konsulenthonorar	8	-439 806	-1 706 926	-180 000	-380 000
Kontingenter		-110 200	-110 200	-110 200	-110 200
Drift og vedlikehold	9	-13 651 746	-2 922 779	-21 960 000	-16 486 000
Forsikringer		-707 714	-808 248	-930 000	-930 000
Kommunale avgifter	10	-5 398 057	-5 401 646	-5 865 000	-6 010 000
Energi/fyring	11	-8 290 612	-5 224 173	-7 410 000	-9 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 903 716	-2 198 635	-2 572 000	-2 544 000
Andre driftskostnader	12	-3 071 792	-3 045 719	-2 459 800	-2 660 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-36 166 922</b>	<b>-23 907 583</b>	<b>-43 899 760</b>	<b>-40 824 200</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 425 672</b>	<b>11 629 128</b>	<b>-6 178 760</b>	<b>1 153 800</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	13	72 566	159 486	100 000	100 000
Finanskostnader	14	-3 184 158	-14 186 709	-3 309 000	-2 671 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-3 111 592</b>	<b>-14 027 223</b>	<b>-3 209 000</b>	<b>-2 571 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-685 920</b>	<b>-2 398 095</b>	<b>-9 387 760</b>	<b>-1 417 200</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-685 920	-2 398 095		

**VADMYRA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 950 554 479, KUNDENR. 6121**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	15	72 569 593	72 569 593
Tomt		2 374 313	2 374 313
Leiligheter/lokaler	16	438 975	438 975
Andre varige driftsmidler	6	828 279	1 113 402
Øremerkede bankinnskudd	17	700 529	697 622
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>76 911 689</b>	<b>77 193 905</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		77 248	44 526
Forskuddsbetalte kostnader		318 883	302 441
Andre kortsiktige fordringer	18	9 060	7 214
Driftskonto OBOS-banken		13 842 574	12 154 054
Driftskonto OBOS-banken II		36 587	56 504
Skattetrekkskonto OBOS-banken		54 348	34 624
Sparekonto OBOS-banken		1 249 441	1 245 740
Sparekonto OBOS-banken II		11 386 312	5 040 377
Innestående i andre banker		4 382	13 038 588
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>26 978 835</b>	<b>31 924 069</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>103 890 523</b>	<b>109 117 973</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 551 * 100		55 100	55 100
Udekket tap	19	-133 431 544	-132 745 624
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-133 376 444</b>	<b>-132 690 524</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	20	225 225 000	231 000 000
Borettsinnskudd	21	9 047 925	9 047 925
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>234 272 925</b>	<b>240 047 925</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		1 706 060	1 012 604
Skyldige offentlige avgifter	22	95 980	65 159
Påløpte renter		0	15 015
Annen kortsiktig gjeld	23	1 192 002	667 794
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>2 994 042</b>	<b>1 760 572</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>103 890 523</b>	<b>109 117 973</b>

Pantstillelse	24	423 651 925	423 651 925
Garantiansvar		0	0

Bergen, 15.03.2022  
Styret i Vadmyra Borettslag

Åmund Elvatun /s/

Bjarne Aasheim /s/

Erling Pedersen /s/

Jan Ove Tollefsen /s/

Britt Hansen /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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	35 121 978
Kabel-Tv	2 538 624
Renhold	713 988
Leie	160 800
Leie tidligere år	12 000
Leie Lyngfaret 7	12 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>38 559 390</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Felleskostnader	-279 754
Kabel-Tv	-18 432
Renhold	-5 184
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>38 256 020</b>

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

Lokale-/lagerleie	1 842
Bergen Kommune - Tilskudd til områdesatsing	330 000
Vaktmestertjenester	3 900
Kreditering av faktura fra 2019	-2 438
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>333 304</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-740 428
Påløpte feriepenger	-102 941
Fri bil, tlf etc.	-7 968
Naturalytelser speilkonto	7 968
Arbeidsgiveravgift	-217 515
Pensjonskostnader	13 608
Pensjonskostnader innskudd	-148 427
AFP-pensjon	-734
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-688
Yrkesskadeforsikring	-6 649
Gruppeliv/ulykke	-5 507
Gaver til ansatte	-2 297

Arbeidsklær	-2 001
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 213 580</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 2 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 537 138.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 23 713, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Toyota Proace TF 2900		
Tilgang 2016	197 900	
Avskrevet tidligere	-108 845	
Avskrevet i år	-19 790	
		69 265
Kopimaskin		
Tilgang 2006	40 000	
Avskrevet tidligere	-39 999	
		1
Møbler		
Tilgang 2013	31 643	
Avskrevet tidligere	-31 642	
		1
Strømaggregat		
Tilgang 2019	27 414	
Avskrevet tidligere	-12 184	
Avskrevet i år	-9 138	
		6 092
Høytrykkvasker		
Tilgang 2019	46 905	
Avskrevet tidligere	-27 361	
Avskrevet i år	-15 635	
		3 909
Ballbinge		
Tilgang 2015	1 312 710	
Avskrevet tidligere	-702 451	
Avskrevet i år	-131 271	
		478 989
Fyrhusanlegg		
Tilgang 1973	655 739	
Avskrevet tidligere	-437 156	
Avskrevet i år	-109 289	
		109 294
Garasjeanlegg		

Tilgang 2001	160 728	160 728
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>828 279</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVINGER</b>		<b>-285 123</b>

**NOTE: 7****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 23 879.

**NOTE: 8****KONSULENTHONORAR**

KCO AS, Byggherreombud	-4 313
Bankadvisør AS, kurs	-96 250
Gagne Forsikringsmegling	-53 200
Inventura	-55 094
IT-KOM AS, Leveranse Office 365	-4 950
Obos Eiendomsforvaltning AS, tilleggstjenester	-30 824
VEX-Gruppen AS, Sekretær/kontorarbeid	-195 175
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-439 806</b>

**NOTE: 9****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Inventura, Prosjektledelse	-266 961
KCO AS, Byggherreombud	-64 688
Bergen Kommuna, Søknad	-23 600
Heiser - TK Elevator Norway AS	-6 691 250
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-7 046 499</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-858 417
Drift/vedlikehold VVS	-109 325
Drift/vedlikehold elektro	-771 908
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 021 425
Drift/vedlikehold heisanlegg	-554 190
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-24 274
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-15 938
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-71 628
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-153 063
Kostnader leiligheter, lokaler	-80
Egenandel forsikring	-25 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-13 651 746</b>

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

**NOTE: 10****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 397 611
Vann- og avløpsavgift	-2 396 450
Renovasjonsavgift	-1 603 995
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-5 398 057</b>

**NOTE: 11****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-456 086
Varmesentralen	-7 834 526
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-8 290 612</b>

**NOTE: 12****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 000
Container	-97 662
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-54 727
Diverse leiekostnader/leasing	-4 977
Verktøy og redskaper	-6 995
Telefon-/kontormaskiner	-54 217
Driftsmateriell	-42 721
Lyspærer og sikringer	-11 472
Vaktmestertjenester	-621 693
Vakthold	-199 385
Renhold ved firmaer	-831 485
Snørydding	-907 624
Andre fremmede tjenester	-21 770
Kontor- og datarekvisita	-29 261
Trykksaker	-13 289
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-2 891
Andre kostnader tillitsvalgte	-23 713
Andre kontorkostnader	-56 378
Telefon/bredbånd	-5 834
Telefon, annet	-4 404
Porto	-7 622
Drivstoff biler, maskiner osv.	-6 574
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-15 000
Forsikringer/avgifter biler	-13 635
Reisekostnader	-815
Kontingenter	-2 996
Gaver	-4 050
Bank- og kortgebyr	-3 025
Velferdskostnader	-26 578
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-3 071 792</b>

**NOTE: 13****FINANSINNEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	21 543
Kundeutbytte fra Gjensidige	51 023
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>72 566</b>

**NOTE: 14****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Nordea	-3 184 158
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-3 184 158</b>

**NOTE: 15****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1967	43 892 377
Kostpris/bokført verdi 2015	137 281
Rehabilitering rør/bad 2006-2010	28 539 935
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>72 569 593</b>

Tomten ble kjøpt i 1967

Gnr.124/bnr.94

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

**NOTE: 16****LEILIGHETER**

Tjensteleilighet nr. 1 og 5	139 475
"Storstua"	299 500
<b>SUM LEILIGHETER</b>	<b>438 975</b>

Tjensteleilighet nr. 1 og 5 er innskudd og andelskapital beregnet.

**NOTE: 17****ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

**NOTE: 18****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	9 060
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>9 060</b>

**NOTE: 19****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: 20****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Nordea

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,20 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 2020	-231 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	-5 775 000	
		-225 225 000
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-225 225 000</b>

**NOTE: 21****BORETTSINNSKUDD**

Saldo 1967		-9 047 925
------------	--	------------

<b>SUM BORETTINNSKUDD</b>		<b>-9 047 925</b>
---------------------------	--	-------------------

**NOTE: 22****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk		-54 348
----------------	--	---------

Skyldig arbeidsgiveravgift		-41 632
----------------------------	--	---------

<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>		<b>-95 980</b>
---	--	----------------

**NOTE: 23****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger		-102 941
-------------	--	----------

ICE Norge		-35 976
-----------	--	---------

Purregebyr		-70
------------	--	-----

Påløpte kostnader		-1 053 015
-------------------	--	------------

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>-1 192 002</b>
-----------------------------------	--	-------------------

**NOTE: 24****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd		9 047 925
Pantelån		225 225 000
<b>TOTALT</b>		<b>234 272 925</b>

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

Bygninger		72 569 593
Tomt		2 374 313
<b>TOTALT</b>		<b>74 943 906</b>

## **Innkomne forslag:**

### **Forslag A: Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

#### **Forslag:**

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

#### **Svar fra styret:**

#### **Styrets innstilling: Styret støtter forslaget**

#### **Forslag B:**

Emne: Forslag til generalforsamling

Eirik Gusdal Kristiansen.

Vadmyrveien 34

Leiligheten nr 132

H0202

*Forslaget mitt er å fjerne en eller flere skiltene som viser at man ikke kan parkere med en bil over 5 M uten om nede med vaktmesteren. Foreksempel oppe med lavblokk nr 30/34. Slik at vi som har store arbeids biler. ikke blir straffet for det, og gjør kvardagen enklere vist man har handlet eller hentet i barnehagen på vei hjem. Vi har da like mye rett å parkere nærmst hjemmet.*

*Mvh Eirik*

#### **Svar fra styret:**

Parkeringsplassene er ikke konstruert for biler over 5 meter. Dette er besluttet i samarbeid med Vestpark. Vi har tidligere sett at disse bilene tar for mye plass og reduserer fremkommeligheten for andre. Som igjen har ført til mye klager fra andre beboere. Alle har like mye rett til å parkere på de ulike parkeringsplassene med biler de eier selv og som er under 5 meter. Store servicebiler er som ofte ikke eid av andelseiere, og heller ikke firmabiler som skattes for. Da har de heller ikke rett til å parkere i borettslaget. Slike biler skal i utgangspunktet parkeres hos arbeidsgiver.

#### **Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslaget.**

#### **Forslag C:**

Thore Kvalheim, eier

Leilighetsnr. 289 - Andelsnr. 289 - H0302

Vadmyrveien 4

*Hei.*

*Vedr. heisgangen her i Vadmyrveien 4, 3 etg. er det kommet frem veldig synlig rustent armeringsjern i gulvet. Dette bør kunne ordnes i de heisgangene som har fått problemet og det bør behandles så det ikke utviklere seg videre. Samtidig støpe gulvene/slemme de for å unngå fremtidig eksponering av ameringsjern.*

Thore Kvalheim Leiligh. 289



**Svar fra styret:**

Styret er enig. Vi tar en runde og kartlegger alle slike skader og utbedrer.

**Styrets innstilling: Styret støtter forslaget.**

**Forslag D:**

Emne: Forsag til generalforsamling

Hege, leilighet H1401

*Jeg vil komme med forslag om faste parkeringsplasser med mulighet for lading til sin egen bil uten å måtte dele på få hurtigludere ved coop extra.*

*Det burde bli mer tilrettelagt nå når elbiler blir mer og mer aktuelt, jeg personlig har kjøpt bensin bil pga ingen mulighet til fast lading her som vi bor.  
Skulle gjerne stilt på generalforsamlingen, men jobber turnus på Haukeland sykehus og har ikke mulighet til å ta meg fri da.*

*Mvh*

*Hege Ness*

**Svar fra styret:**

Borettslaget har kun 381 plasser utenom elbil plasser, fordelt på 551 andelseiere. Så dette er ikke praktisk mulig. Borettslaget har hele 12 elbil lade plasser, i tillegg til 6 hurtiglader. Disse har svært god kapasitet hele døgnet.

**Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslaget.**

**Forslag E:**

Forslag fra styret:

*Både styret og våre ansatte har problemer å komme i kontakt med enkelte andelseiere siden de har byttet telefonnummer eller epostadresse uten å gi beskjed til borettslaget. Når vi kontakter andelseiere er det som regel ved driftsforstyrrelser og vi trenger tilgang til leiligheter, boder eller for å få flyttet biler. Når dette arbeide forsinkes blir det mye ekstraarbeid for våre ansatte.*

*Vi foreslår derfor følgende endring i vedtektene:*

*Tilføre nytt punkt til vedtektene under punkt 2-1 Andeler og andelseiere.*

*(6) Andelseieren plikter å ha korrekt kontaktinformasjon tilgjengelig for borettslaget og oppdatere dette ved behov.*

**Styrets innstilling: Styret støtter forslaget.**

**Forslag F:**

Forslag fra styret:

*Styret mener det er uheldig at man sitter i styret hvis en er ansatt i borettslaget. Man kommer fort i en del interessekonflikter i saker der man skal ta beslutninger til beste for alle andelseierne. Vi har allerede praktisert det i mange år, men da frivillig.*

*Vi foreslår derfor følgende endring i vedtektene:*

*Legge til teksten under punkt 8-1 Styret, 8-1 (5) etter endt setning:*

*Faste ansatte kan ikke ha styreverv i borettslaget.*

**Styrets innstilling: Styret støtter forslaget.**

## 6121 Vadmyra Borettslag

## VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

## A. Som leder foreslås:

Navn: Åmund ElvåkinAdresse: Vestre Signalvegen 7  
E-postadresse: .....

## B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Britt HansenAdresse: Vadmyrveien 4  
E-postadresse: .....Navn: Jan Ove TollefsenAdresse: Vadmyrveien 4  
E-postadresse: .....

## Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Trine AastvættAdresse: Vadmyrveien 6  
E-postadresse: .....Navn: Bjarne AasheimAdresse: Vadmyrveien 26  
E-postadresse: .....

## C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Endre CarlsenAdresse: Vadmyrveien 2  
E-postadresse: .....2. Navn: Hilde HaugegardAdresse: Vadmyrveien 4  
E-postadresse: .....

3. Navn: .....

Adresse: .....

4. Navn: .....

E-postadresse: .....

## D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Trine AastvættAdresse: Vadmyrveien 6Navn: Britt HansenAdresse: Vadmyrveien 4

## Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Jan Ove TollefsenAdresse: Vadmyrveien 4

Navn: .....

Adresse: .....

## E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Vivian ThomassenAdresse: Kyngtaref 5  
E-postadresse: .....Navn: Tove OlsenAdresse: Vadmyrveien 4  
E-postadresse: .....

Navn: .....

Adresse: .....

**F. Andre utvalg**

Navn:.....

Adresse.....

Navn:.....

Adresse.....

Navn:.....

Adresse.....

Dato 14/3-22 I valgkomiteen for Vadmyra Borettslag

Tore Olsen

Vivian Thomassen

.....

.....

### Godtgjørelse til styret for styreåret 2021/2022

Godtgjørelse for styreåret 2020/2021			Valgkomiteens innstilling 2021/2022		
Styreleder	Kr.	65.000,-		Kr.	71.500,-
Nestleder	«	45.000,-		Kr.	49.500,-
Styremedlem	«	37.500,-		Kr.	41.250,-
Varamedlem	«	20.500,-		Kr.	22.550,-
Møtehonorar	«	800,-		Kr.	900,-

#### Varmestyret 2020/2021

Åmund Elvatun 17.569,-  
 Stein Haugland 17.569,-  
 Møtehonorar « 800,-

#### Varmestyret 2021/2022

Kr. 18.183,-  
 Kr. 18.183,-  
 Kr. 900,-

#### Honorar til valgkomiteen 2020 /2021

Kr. 7.000,-  
 Møtehonorar « 800,-

#### Honorar til valgkomiteen 2021 /2022

Kr. 7.245,-  
 Kr. 900,-

#### Valg av 2 medlemmer til valgkomiteen:

Forslag: Tove Olsen og Vivian Thomassen (1 år)

#### Delegat til generalforsamling på OBOS:

Valgkomiteens innstilling:

Trine Aastvedt  
 Britt Hansen  
 Vara: Jan Ove Tollefsen

Valgkomiteen foreslår for generalforsamlingen en økning på 10% på honorar til styre og varamedlemmer.

Vadmyra borettslag sitt styre har i alle år lagt under gjennomsnittlig honorar som ligger på ca kr. 1.500,- per boenhet .

(link til OBOS <https://nye.obos.no/boligforvaltning/tips-og-rad/honorar-styrene/>)

Vi er et av byens største borettslag, godtgjørelsen reflekterer styrets ansvar, kompetanse, tidsbruk på arbeidet i form av antall møter og kompleksitet.

Honorar til Valgkomiteen økes med 3,5 % samme gjelder for Varmestyret.

Møtehonorar økes til 900 for hvert møte.

6121 Vadmyra 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.