



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 693 879
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VESTRE EIK BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anette Bryn Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2022

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 05.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		912 672	887 808
Sum inntekter		912 672	887 808
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	44 040
Annen driftskostnad		539 889	1 692 116
Sum kostnader		585 529	1 736 156
Driftsresultat		327 143	-848 348
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		541	1 563
Sum finansinntekter		541	1 563
Annen finanskostnad		78 061	103 986
Sum finanskostnader		78 061	103 986
Netto finans		-77 520	-102 423
Ordinært resultat før skattekostnad		249 623	-950 771
Ordinært resultat etter skattekostnad		249 623	-950 771
Årsresultat		249 623	-950 771
Totalresultat		249 623	-950 771
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		249 623	-950 771
Sum overføringer og disponeringer		249 623	-950 771



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 382 023	2 382 023
Sum varige driftsmidler		2 382 023	2 382 023
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 382 023	2 382 023
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			3 014
Sum fordringer		0	3 014
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		536 514	455 809
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		536 514	455 809
Sum omløpsmidler		536 514	458 823
SUM EIENDELER		2 918 537	2 840 846

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 286 578	2 536 201
Sum opptjent egenkapital		-2 286 578	-2 536 201
Sum egenkapital		-2 284 978	-2 534 601
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 525 203	4 685 445
Øvrig langsiktig gjeld		677 745	677 745
Sum annen langsiktig gjeld		5 202 948	5 363 190
Sum langsiktig gjeld		5 202 948	5 363 190
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		456	446
Leverandørgjeld		111	11 811
Sum kortsiktig gjeld		567	12 257
Sum gjeld		5 203 515	5 375 447
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 918 537	2 840 846



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 298518

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 693 879
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VESTRE EIK BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anette Bryn Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2022

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 31.05.2022



Organisasjonsnr: 953 693 879
VESTRE EIK BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		912 672	887 808
Sum inntekter		912 672	887 808
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	44 040
Annen driftskostnad		539 889	1 692 116
Sum kostnader		585 529	1 736 156
Driftsresultat		327 143	-848 348
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		541	1 563
Sum finansinntekter		541	1 563
Annen finanskostnad		78 061	103 986
Sum finanskostnader		78 061	103 986
Netto finans		-77 520	-102 423
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat før skattekostnad		249 623	-950 771
Ordinært resultat etter skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		249 623	-950 771
Årsresultat		249 623	-950 771
Totalresultat		249 623	-950 771
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		249 623	-950 771
Sum overføringer og disponeringer		249 623	-950 771



Organisasjonsnr: 953 693 879
VESTRE EIK BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		2 382 023	2 382 023
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 382 023	2 382 023
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		0	3 014
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		536 514	455 809
Sum omløpsmidler		536 514	458 823
SUM EIENDELER		2 918 537	2 840 846
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 286 578	2 536 201



Sum opptjent egenkapital	-2 286 578	-2 536 201
Sum egenkapital	-2 284 978	-2 534 601
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 525 203	4 685 445
Øvrig langsiktig gjeld	677 745	677 745
Sum annen langsiktig gjeld	5 202 948	5 363 190
Sum langsiktig gjeld	5 202 948	5 363 190
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	456	446
Leverandørgjeld	111	11 811
Sum kortsiktig gjeld	567	12 257
Sum gjeld	5 203 515	5 375 447
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 918 537	2 840 846



Organisasjonsnr: 953 693 879
VESTRE EIK BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. 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. 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Vestre Eik Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 23. mars - 27. mars 2022

Selskapsnummer: 3230





Velkommen til årsmøte i Vestre Eik 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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 23. mars kl. 09:00 og lukker 27. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3230>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Vestre Eik Borettslag



Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Styret foreslår følgende protokollvitner til årsmøtet:

Jarle Snørteland

Rune Andersen

Forslag til vedtak

Jarle Snørteland og Rune Andersen

Sak 3

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. Årets resultat overføres til egenkapital



Vedlegg

1. Årsrapport Vestre Eik 2021.pdf

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000,-

Med følgende fordeling:

Leder 50%

Styremedlem 25%

Styremedlem 25%

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000,-

Med følgende fordeling:

Leder 50%

Styremedlem 25%

Styremedlem 25%

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 40 000,- med fordeling i tråd med styrets innstilling.



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

De foreslåtte er forespurt, og har takket ja til gjenvalg.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Rune Mathiassen

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Terje Jonskau

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Gunn Olavesen
- Ida Myklebust

Sak 6

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Innstilling

De foreslåtte er forespurt og har takket ja.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Rune Mathiassen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år



Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Truls Steinung



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Rune Mathiassen	Hektors Vei 18 D
Styremedlem	Terje Jonskau	Hektors Vei 18 B
Styremedlem	Truls Steinung	Hektors Vei 16 C
Varamedlem	Ida Grove Myklebust	Hektors Vei 18 D
Varamedlem	Gunn Olavesen	Hektors Vei 18 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Varadelegert

Truls Steinung

Hektors Vei 16 C

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner.

Generelle opplysninger om Vestre Eik Borettslag

Borettslaget består av 16 andelsleiligheter.

Vestre Eik Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953693879, og ligger i TØNSBERG kommune med følgende adresse:

Hektors Vei 14 A - D

Hektors Vei 16 A - D

Hektors Vei 18 A - D

Gårds- og bruksnummer:

82 406

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.

Vestre Eik Borettslag har ingen 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 BDO AS.

Styrets arbeid

- Vedlikehold av grunnmurene til bygningsmassen.
- Rens og vedlikehold av takrenner og nedløp.
- Inngåelse av avtale om takrenne og nedløpsrens 2 ganger pr. år fra 2022.



- Forhandlet med forsikringsleverandør, for å redusere økningen på forsikringskostnadene.
- Behandlet henvendelser fra andelshaverne.

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 912 672.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 585 529.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere driftskostnader enn forventet..

Resultat

Årets resultat på kr 249 623 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til 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 535 947 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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 175 000 til normal drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i TØNSBERG kommune

Kommunale avgifter i Tønsberg kommune er budsjettet med samme nivå som i 2021, da det da var forventet en større økning for 2021.

Energikostnader

Energikostnader påvirker ikke driften av borettslaget, ettersom borettslaget ikke har



noen felles tilslutningspunkter til strømmettet. Energikostnader påvirker kun den enkelte andelshaver.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 1436. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vestre Eik Borettslag.

Lån

Vestre Eik Borettslag har lån i Sparebank 1.

Betegnelse	Lånear:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restgjeldtid	Låntype	Rente
SPARB1	<u>24807769746</u>	4 526 989,00	30.03.22	92 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	1,99% flytende rente

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret har økt med 2,5 %

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 4 % fra 01.01.22.

De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Vestre Eik Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Vestre Eik Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 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 selskapet 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 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Dag Georg Øhre
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 1P23Y-FBGDL-M32FS-UJXYG-IHWQX-64P33



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."

Dag Georg Øhre

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5997-4-268663

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-09 09:43:45 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: TP23Y-FBGDL-M32FS-UJXYG-IHWQX-64P33

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).

Vedlegg 1

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/validate>

12 av 24

Årsrapport vestre LK 2021.pdf



VESTRE EIK BORETTSLAG ORG.NR. 953 693 879, KUNDENR. 3230

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		446 566	1 545 892	446 566	535 947
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		249 623	-950 771	126 360	220 160
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-160 242	-148 555	-159 000	-160 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		89 381	-1 099 326	-32 640	60 160
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		535 947	446 566	413 926	596 107
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		535 514	458 823		
Kortsiktig gjeld		-567	-12 257		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		535 947	446 566		



VESTRE EIK BORETTSLAG
ORG.NR. 953 693 879, KUNDENR. 3230

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	912 672	887 808	913 000	947 000
SUM DRIFTSINNEKTER		912 672	887 808	913 000	947 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 640	-4 040	-5 640	-5 640
Styrehonorar	4	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	5	-4 509	-4 378	-4 500	-4 500
Forretningsførerhonorar		-83 345	-81 310	-83 400	-85 500
Konsulenthonorar	6	-875	-35 660	-2 000	-2 000
Kontingenter		-3 200	-3 200	-3 200	-3 200
Drift og vedlikehold	7	-147 458	-1 290 353	-255 000	-175 000
Forsikringer		-45 551	-44 115	-45 900	-60 000
Kommunale avgifter	8	-163 498	-155 275	-173 000	-173 000
Energi/fyring		-1 500	0	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-76 608	-62 204	-76 000	-79 000
Andre driftskostnader	9	-13 346	-15 621	-17 000	-17 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-585 529	-1 736 156	-705 640	-644 840
DRIFTSRESULTAT		327 143	-848 348	207 360	302 160
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	541	1 563	0	0
Finanskostnader	11	-78 061	-103 986	-81 000	-82 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-77 520	-102 423	-81 000	-82 000
ÅRSRESULTAT		249 623	-950 771	126 360	220 160
Overføringer:					
Udekket tap		0	-950 771		
Reduksjon udekket tap		249 623	0		



VESTRE EIK BORETTSLAG
ORG.NR. 953 693 879, KUNDENR. 3230

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	2 199 775	2 199 775
Tomt		182 249	182 249
SUM ANLEGGSMIDLER		2 382 023	2 382 023
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer		0	3 014
Driftskonto OBOS-banken		286 360	206 196
Sparekonto OBOS-banken		250 154	249 613
SUM OMLØPSMIDLER		536 514	458 823
SUM EIENDELER		2 918 537	2 840 846
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 16 * 100		1 600	1 600
Udekket tap	13	-2 286 578	-2 536 201
SUM EGENKAPITAL		-2 284 978	-2 534 601
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	4 525 203	4 685 445
Borettsinnskudd		646 400	646 400
Annen langsiktig gjeld	15	31 345	31 345
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 202 948	5 363 190
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		111	11 811
Påløpte renter		456	446
SUM KORTSIKTIG GJELD		567	12 257
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 918 537	2 840 846
Pantstillelse	16	8 684 000	8 684 000
Garantiansvar		0	0



Tønsberg, __. __. 2022
Styret i Vestre Eik Borettslag

Rune Mathiassen

Terje Jonskau

Truls Steinung

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.

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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnad	855 072
Mediapakke	57 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	912 672

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

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

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 40 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 509.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-875
SUM KONSULENTHONORAR	-875

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-117 535
Drift/vedlikehold elektro	-1 922
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-18 000
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-147 458

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-163 498
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-163 498

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding	-10 949
Andre fremmede tjenester	-111
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-176
Bank- og kortgebyr	-2 060
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-13 346

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	541
SUM FINANSINNTEKTER	541

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i SpareBank 1	-78 061
SUM FINANSKOSTNADER	-78 061

NOTE: 12

**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1975	2 382 023
Utskilt tomteverdi	-182 249
SUM BYGNINGER	2 199 775

Tomten ble kjøpt i 1975.
Gnr.82/bnr.406

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

NOTE: 13**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: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Sparebank 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,84 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019	-4 834 000
Nedbetalt tidligere	148 555
Nedbetalt i år	160 242
	-4 525 203

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-4 525 203**

NOTE: 15**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Innskudd garasjer	-31 345
-------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-31 345**

NOTE: 16**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	646 400
Pantelån	4 525 203
TOTALT	5 171 603

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

Bygninger	2 199 775
-----------	-----------



Tomt	182 249
TOTALT	2 382 023



Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6589866. 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. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller



dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2021 Malt og vedlikeholdt grunnmurene

2021 - 2021 Renset nedløp og takrenner

2020 - 2020 Takrehabilitering

Takpapp er skiftet ut til type Isola mestertekk på alle husene. Loftene ble tilleggsisolert med 20 cm, samt at det ble etablert ny luftespalte på alle langvegger. Arbeidene ble utført av lbygg AS. Kostnad for prosjektet var ca 1.500.000,-

2017 - 2017 Male alle fasader

I tillegg er skillevegger byttet ut
Drenering er delvis utført



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 23.03.22 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 27.03.22

Selskapsnummer: 3230 **Selskapsnavn:** Vestre Eik Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Jarle Snørteland og Rune Andersen</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 40 000,- med fordeling i tråd med styrets innstilling.

- For
 Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

- Rune Mathiassen

Styremedlem (1 skal velges)

- Terje Jonskau

Varamedlem (2 skal velges)

- Gunn Olavesen
 Ida Myklebust

Sak 6 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (1 skal velges)

- Rune Mathiassen

Varadelegat (1 skal velges)

- Truls Steinung

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
E-post: oef@obos.no

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