



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 348 407
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VESTADBAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Storgata 51
2414 ELVERUM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Rita Mikkelsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 15.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 590 908	2 221 572
Sum inntekter		2 590 908	2 221 572
Kostnader			
Lønnskostnad		104 567	97 463
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		36 176	36 176
Annen driftskostnad		5 904 627	1 591 322
Sum kostnader		6 045 371	1 724 961
Driftsresultat		-3 454 463	496 611
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 144	1 464
Sum finansinntekter		8 144	1 464
Annen finanskostnad		488 866	240 148
Sum finanskostnader		488 866	240 148
Netto finans		-480 722	-238 684
Resultat før skattekostnad		-3 935 185	257 927
Årsresultat		-3 935 185	257 927
Totalresultat		-3 935 185	257 927
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 935 185	257 927
Sum overføringer og disponeringer		-3 935 185	257 927



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 827 443	9 827 443
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		214 504	250 680
Sum varige driftsmidler		10 041 946	10 078 122
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		60 017	42 020
Sum finansielle anleggsmidler		60 017	42 020
Sum anleggsmidler		10 101 964	10 120 143
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		84 126	60 297
Sum fordringer		84 126	60 297
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 442 342	892 504
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 442 342	892 504
Sum omløpsmidler		2 526 468	952 801
SUM EIENDELER		12 628 432	11 072 943



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 000	3 000
Sum innskutt egenkapital		3 000	3 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			317 600
Udekket tap		3 617 585	
Sum opptjent egenkapital		-3 617 585	317 600
Sum egenkapital		-3 614 585	320 600
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 046 626	7 641 950
Øvrig langsiktig gjeld		3 094 237	3 077 511
Sum annen langsiktig gjeld		16 140 863	10 719 461
Sum langsiktig gjeld		16 140 863	10 719 461
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		84 875	1 842
Leverandørgjeld		3 325	29 928
Skyldige offentlige avgifter		495	14
Annen kortsiktig gjeld		13 459	1 098
Sum kortsiktig gjeld		102 154	32 882
Sum gjeld		16 243 017	10 752 344
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 628 432	11 072 943



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 423837

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 348 407
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VESTADBAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Storgata 51
2414 ELVERUM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Rita Mikkelsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 05.06.2024



Organisasjonsnr: 954 348 407
VESTADBAKKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 590 908	2 221 572
Sum inntekter		2 590 908	2 221 572
Kostnader			
Lønnskostnad		104 567	97 463
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		36 176	36 176
Annen driftskostnad		5 904 627	1 591 322
Sum kostnader		6 045 371	1 724 961
Driftsresultat		-3 454 463	496 611
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 144	1 464
Sum finansinntekter		8 144	1 464
Annen finanskostnad		488 866	240 148
Sum finanskostnader		488 866	240 148
Netto finans		-480 722	-238 684
Resultat før skattekostnad		-3 935 185	257 927
Årsresultat		-3 935 185	257 927
Totalresultat		-3 935 185	257 927
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 935 185	257 927
Sum overføringer og disponeringer		-3 935 185	257 927



Organisasjonsnr: 954 348 407
VESTADBAKKEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
		9 827 443	9 827 443
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
		214 504	250 680
Sum varige driftsmidler		10 041 946	10 078 122
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
		60 017	42 020
Sum finansielle anleggsmidler		60 017	42 020
Sum anleggsmidler		10 101 964	10 120 143
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
		84 126	60 297
Sum fordringer		84 126	60 297
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		2 442 342	892 504
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 442 342	892 504
Sum omløpsmidler		2 526 468	952 801
SUM EIENDELER		12 628 432	11 072 943
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 000	3 000



Sum innskutt egenkapital	3 000	3 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		317 600
Udekket tap	3 617 585	
Sum opptjent egenkapital	-3 617 585	317 600
Sum egenkapital	-3 614 585	320 600
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	13 046 626	7 641 950
Øvrig langsiktig gjeld	3 094 237	3 077 511
Sum annen langsiktig gjeld	16 140 863	10 719 461
Sum langsiktig gjeld	16 140 863	10 719 461
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	84 875	1 842
Leverandørgjeld	3 325	29 928
Skyldige offentlige avgifter	495	14
Annen kortsiktig gjeld	13 459	1 098
Sum kortsiktig gjeld	102 154	32 882
Sum gjeld	16 243 017	10 752 344
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	12 628 432	11 072 943



Organisasjonsnr: 954 348 407
VESTADBAKKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4934

Vestadbakken Borettslag



Velkommen til årsmøte i Vestadbakken Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

7. mai 2024 kl. 18:00, I rådhuset Hagelund i Trysil.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Vestadbakken Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Else Bjørg Myrvang er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Protokollfører og protokollvitne velges i møtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapitalen

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapitalen

Vedlegg

- 1. Legges som vedlegg i styrerommet.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Else Bjørg Myrvang

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kenneth Larsen

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Elin Irene Holm Tøraasen
- Inga Elin Wiik Larsen
- Nils Myrvang

Valg av 3 medlemmer til valgkomiteen Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Nils Myrvang

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Elin Irene Holm Tøraasen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Else Bjørg Myrvang	Vestadbakken 2
Styremedlem	Thorstein Brage Grønset	Tågmyrvegen 182
Styremedlem	Kenneth Larsen	Vestadbakken 6
Varamedlem	Inga Elin Wiik Larsen	Vestadbakken 6
Varamedlem	Nils Myrvang	Vestadbakken 2
Varamedlem	Elin Irene Holm Tøraasen	Vestadbakken 9

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Nils Myrvang Vestadbakken 2

Varadelegert

Elin Irene Holm Tøraasen Vestadbakken 9

Valgkomiteen

Borghild O Paulsen Andersen	Vestadbakken 34
Thor Andersen	Vestadbakken 34
Henrik Skogstad	Gamlevegen 19 C

Kontaktinformasjon

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Vestadbakken Borettslag

Borettslaget består av 39 andelsleiligheter.

Vestadbakken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954348407, og ligger i TRYSIL kommune

Gårds- og bruksnummer:

58 119

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets årsmelding for 2023

Styret har i 2023 bestått av:

Leder: Else Bjørg Myrvang

Nestledere: Kenneth Larsen / Thorstein Brage Grønøset

Det er avholdt 8 formelle styremøter, og behandlet 56 protokollerte saker, samt ett årsmøte.

Det har også vært befaringer i forbindelse med takprosjektet i tillegg til dugnader.

Det har således vært et relativt travelt år for styret.

Saker som har uthevet seg:

- Generalforsamlingen ble gjennomført i Kommunestyresalen i Trysil rådhus.
- Takprosjektet startet i mai og ble avsluttet i november med en foreløpig syning samme måned. Sluttkontroll blir i mai inneværende år på grunn av snøen som kom tidlig. Det ble lagt nye tak på 24 leiligheter/15 hus. Prosjektet ble mindre kostnadskrevende enn først beregnet. (Dette medførte at et beløp på ca 1,1 mill kr. ble tilbakebetalt januar 2024).
- Gatelysene ble omsider reparert og oppgradert med energisparende armatur.
- Ny avtale med Telenor inngått inkludert utskiftning av teknisk utstyr.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

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

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

Vesentlig avvik

Årsaken til at driftskostnadene er vesentlig mindre enn budsjettert, er at anbudet ble lavere enn kostnadsberegnet fordi vi valgte en annen type plater til taket enn det som var i beregningen. Dessuten oppsto det ingen uforutsette hendelser i prosjektet, Det var tatt høyde for det også. Derfor kunne vi tilbakebetale 1,1 mill etter nyttår dette året.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i TRYSIL kommune

Det er budsjettert med totalt 730 000 kr til kommunale avgifter for regnskapsåret 2024.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

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

Lån

Vestadbakken Borettslag har to lån i OBOS-banken. Begge er annuitetslån, med månedlig forfall og flytende rente. Forventes å være nedbetalt i år 2030 og 2053.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettert med en økning på 6 % på forretningsførsel.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Vestadbakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestadbakken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og 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 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen og annen øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Annen øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker verken informasjonen i årsberetningen eller annen øvrig informasjon.

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

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Vangsvegen 71, 2317 Hamar, Postboks 102, 2301 Hamar
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap. Legges som vedlegg i styreverrommet.pdf



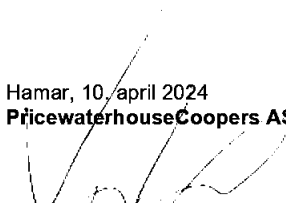
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Hamar, 10. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS


Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor



VESTADBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 954 348 407, KUNDENR. 4934

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	919 918	957 866	919 918	2 424 314
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-3 935 185	257 927	-4 955 400	298 400
Tilbakeføring av avskrivning	13 36 176	36 176	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16 12 492 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -7 087 324	-331 841	-350 102	-244 000
Innsk. øremerk. bankkto	-1 271	-209	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	1 504 396	-37 947	-5 305 502	54 400
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 424 314	919 919	-4 385 584	2 478 714
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	2 526 468	952 801		
Kortsiktig gjeld	-102 154	-32 882		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 424 314	919 919		



VESTADBAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 954 348 407, KUNDENR. 4934

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 590 908	2 221 572	2 591 000	2 685 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 590 908	2 221 572	2 591 000	2 685 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 567	-12 963	-13 600	-12 700
Styrehonorar	4	-90 000	-84 500	-84 500	-90 000
Avskrivninger	13	-36 176	-36 176	0	0
Revisjonshonorar	5	-8 159	-5 900	-7 000	-8 700
Forretningsførerhonorar		-111 620	-107 120	-112 500	-118 500
Konsulenthonorar	6	-11 582	-10 246	-10 000	-10 000
Kontingenter		-7 800	-7 800	-7 800	-7 800
Drift og vedlikehold	7	-4 582 060	-334 954	-5 630 000	-100 000
Forsikringer		-232 012	-215 003	-232 000	-255 500
Kommunale avgifter	8	-615 655	-594 437	-674 000	-730 000
Energi/fyring		-7 797	-6 498	-10 000	-7 000
TV-anlegg/bredbånd		-252 976	-231 198	-243 000	-243 000
Andre driftskostnader	9	-74 967	-78 166	-120 000	-61 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 045 371	-1 724 961	-7 144 400	-1 644 600
DRIFTSRESULTAT		-3 454 463	496 611	-4 553 400	1 040 400
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	8 144	1 464	0	0
Finanskostnader	11	-488 866	-240 148	-402 000	-742 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-480 722	-238 684	-402 000	-742 000
ÅRSRESULTAT		-3 935 185	257 927	-4 955 400	298 400
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-317 600	0		
Udekket tap		-3 617 585	0		



VESTADBAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 954 348 407, KUNDENR. 4934

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	9 423 296	9 423 296
Tomt		404 147	404 147
Andre varige driftsmidler	13	214 504	250 680
Miljøbankkonto, øremerket		60 017	42 020
SUM ANLEGGSMIDLER		10 101 964	10 120 143
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		60 723	59 555
Andre kortsiktige fordringer	14	23 403	742
Driftskonto OBOS-banken		2 440 922	891 477
Skattetrekkskonto OBOS-banken		366	0
Sparekonto OBOS-banken		1 054	1 027
SUM OMLØPSMIDLER		2 526 468	952 801
SUM EIENDELER		12 628 432	11 072 943

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 30 * 100		3 000	3 000
Opptjent egenkapital		0	317 600
Udekket tap	15	-3 617 585	0
SUM EGENKAPITAL		-3 614 585	320 600

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	16	13 046 626	7 641 950
Borettsinnskudd	17	3 035 700	3 035 700
Avsetning bomiljøtiltak	18	58 537	41 811
SUM LANGSIKTIG GJELD		16 140 863	10 719 461

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		3 325	29 928
Skyldige offentlige avgifter	19	495	14
Påløpte renter		65 289	1 842
Påløpte avdrag		19 586	0
Annen kortsiktig gjeld	20	13 459	1 098
SUM KORTSIKTIG GJELD		102 154	32 882

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 628 432	11 072 943
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	21	16 465 700	11 665 700
Garantiansvar		0	0

Trysil, 18.03.2024
Styret i Vestadbakken Borettslag

Else Bjørg Myrvang /s/

Thorstein Brage Grønset /s/

Kenneth Larsen /s/

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

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

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 347 548
Kabel-TV	243 360
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 590 908

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 440
Påløpte feriepenger	-180
Fri bil, tlf etc.	-25
Arbeidsgiveravgift	-12 922
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 567

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 90 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 159.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-2 613
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 969
SUM KONSULENTHONORAR	-11 582

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse - OBOS prosjekt	-431 815
Hovedentreprenør I - Arne Tøråsen AS	-4 140 095
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-4 571 910
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-150
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 582 060

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-64 357
Vann- og avløpsavgift	-392 750
Feieavgift	-24 700
Renovasjonsavgift	-133 848
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-615 655

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-440
Snørydding	-61 634
Andre fremmede tjenester	-989
Kontor- og datarekvisita	-1 302
Trykksaker	-1 935
Andre kontorkostnader	-1 958
Porto	-1 560
Bilgodtgjørelse	-91
Bank- og kortgebyr	-2 434
Velferdskostnader	-2 625
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-74 967

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 846
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 298
SUM FINANSINNTEKTER	8 144

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-34 396
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-156 932
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-297 538
SUM FINANSKOSTNADER	-488 866

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1977	9 423 296
SUM BYGNINGER	9 423 296

Tomten ble kjøpt i 1977.

Gnr.58/bnr.119

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Molokk	
Tilgang 2019	306 269
Tilgang 2020	55 493
Avskrevet tidligere	-111 082
Avskrevet i år	-36 176
	214 504
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	214 504

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-36 176****NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Refusjon skadesaker	23 403
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	23 403

**NOTE: 15****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: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 11 år.

Opprinnelig 2020	-930 000	
Nedbetalt tidligere	222 579	
Nedbetalt i år	74 644	
		-632 777

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2020	-7 678 698	
Nedbetalt tidligere	744 169	
Nedbetalt i år	6 934 529	
		0

OBOS-banken

Opprinnelig 2023

Deltbetalt okt. 2023

Nedbetalt i år	78 151	
		-12 413 849

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-13 046 626**

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1977 -3 035 700

SUM BORETTSINNSKUDD **-3 035 700**

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -58 537

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-58 537**

**NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-366
Skyldig arbeidsgiveravgift	-129
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-495

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-180
Påløpte kostnader	-13 279
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-13 459

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 035 700
Pantelån	13 046 626
Påløpte avdrag	19 586
TOTALT	16 101 912

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

Bygninger	9 423 296
Tomt	404 147
TOTALT	9 827 443



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 560532. 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.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2017 - 2018	Omtrekking yttertak Vestadbakken 17-19-21	
2015 - 2015	Asfaltering i borettslaget	
2012 - 2013	Fasader, utskrift av vinduer og ytterdør	Rehabilitering av fasader, utskiftning av vinduer og ytterdører i borettslaget.
2011 - 2011	Nytt tak på hus 32 og 34.	
2010 - 2010	Nye takrenner på hybelhusene.	
2010 - 2011	Fjernet fartsdumper.	
2009 - 2009	Omtrekking yttertak Vestadbakken 24-26	
2001 - 2001	Utvendig maling/beising, restarbeider.	
1999 - 1999	Omtrekking yttertak, utv. maling/beising	
1998 - 1998	Utskiftet/reparert vinduer.	



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 7.05.24

Selskapsnummer: 4934 Selskapsnavn: Vestadbakken Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.