



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Rita Mikkelsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 955 328	2 140 528
Sum inntekter		1 955 328	2 140 528
Kostnader			
Lønnskostnad		96 414	54 879
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		36 176	36 176
Annen driftskostnad		1 479 381	1 298 601
Sum kostnader		1 611 971	1 389 656
Driftsresultat		343 357	750 872
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2	210
Sum finansinntekter		2	210
Annen finanskostnad		162 456	201 557
Sum finanskostnader		162 456	201 557
Netto finans		-162 454	-201 347
Ordinært resultat før skattekostnad		180 903	549 525
Ordinært resultat etter skattekostnad		180 903	549 525
Årsresultat		180 903	549 525
Totalresultat		180 903	549 525
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		180 903	549 525
Sum overføringer og disponeringer		180 903	549 525



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		9 827 443	9 827 443
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		286 856	323 032
Sum varige driftsmidler		10 114 298	10 150 474
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		10 114 298	10 150 474
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		56 044	52 534
Sum fordringer		56 044	52 534
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		903 899	1 054 995
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		903 899	1 054 995
Sum omløpsmidler		959 943	1 107 529
SUM EIENDELER		11 074 241	11 258 003

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 000	3 000
Sum innskutt egenkapital		3 000	3 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		59 673	
Udekket tap			121 229
Sum opptjent egenkapital		59 673	-121 229
Sum egenkapital		62 673	-118 229
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 973 791	8 327 165
Øvrig langsiktig gjeld		3 035 700	3 035 700
Sum annen langsiktig gjeld		11 009 491	11 362 865
Sum langsiktig gjeld		11 009 491	11 362 865
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		940	901
Leverandørgjeld		513	11 896
Annen kortsiktig gjeld		624	570
Sum kortsiktig gjeld		2 077	13 368
Sum gjeld		11 011 568	11 376 233
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 074 241	11 258 003



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 355030

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Rita Mikkelsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 09.06.2022



Organisasjonsnr: 954 348 407
VESTADBAKKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 955 328	2 140 528
Sum inntekter		1 955 328	2 140 528
Kostnader			
Lønnskostnad		96 414	54 879
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		36 176	36 176
Annen driftskostnad		1 479 381	1 298 601
Sum kostnader		1 611 971	1 389 656
Driftsresultat		343 357	750 872
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	2		210
Sum finansinntekter	2		210
Annen finanskostnad		162 456	201 557
Sum finanskostnader		162 456	201 557
Netto finans		-162 454	-201 347
Ordinært resultat før skattekostnad		180 903	549 525
Ordinært resultat etter skattekostnad		180 903	549 525
Årsresultat		180 903	549 525
Totalresultat		180 903	549 525
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		180 903	549 525
Sum overføringer og disponeringer		180 903	549 525



Organisasjonsnr: 954 348 407
VESTADBAKKEN 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		9 827 443	9 827 443
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		286 856	323 032
Sum varige driftsmidler		10 114 298	10 150 474

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		10 114 298	10 150 474
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		56 044	52 534
Sum fordringer		56 044	52 534

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		903 899	1 054 995
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		903 899	1 054 995

Sum omløpsmidler		959 943	1 107 529
------------------	--	---------	-----------

SUM EIENDELER		11 074 241	11 258 003
----------------------	--	-------------------	-------------------

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	59 673	
Udekket tap		121 229
Sum opptjent egenkapital	59 673	-121 229
Sum egenkapital	62 673	-118 229
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	7 973 791	8 327 165
Øvrig langsiktig gjeld	3 035 700	3 035 700
Sum annen langsiktig gjeld	11 009 491	11 362 865
Sum langsiktig gjeld	11 009 491	11 362 865
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	940	901
Leverandørgjeld	513	11 896
Annen kortsiktig gjeld	624	570
Sum kortsiktig gjeld	2 077	13 368
Sum gjeld	11 011 568	11 376 233
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	11 074 241	11 258 003



Organisasjonsnr: 954 348 407
VESTADBAKKEN 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

4934 Vestadbakken Borettslag





Til andelseierne i Vestadbakken Borettslag

Velkommen til generalforsamling, onsdag 04. mai 2022 kl. 18.00 i Kommunestyresalen i kommunehuset.

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 Vestadbakken 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 Vestadbakken Borettslag
avholdes onsdag 04. mai 2022 kl. 18.00 i Kommunestyresalen i kommunehuset..**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

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

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 3 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

Elverum, 31.03.2022
Styret i Vestadbakken Borettslag

Else Bjørg Myrvang Thorstein Brage Grønset Nils Myrvang

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling og frem til ekstraordinær generalforsamling mars 2022 var borettslagets tillitsvalgte:

Styret

Leder	Egil Olav Hollseter	Vestadbakken 4
Styremedlem	Thorstein Brage Grønset	
Styremedlem	Else Bjørg Myrvang	Vestadbakken 2
Varamedlem	Kenneth Larsen	Vestadbakken 6
Varamedlem	Nils Myrvang	Vestadbakken 2
Varamedlem	Elin Irene Holm Tøraasen	Vestadbakken 9

Fra ekstraordinær generalforsamling i mars 2022 har borettslagets tillitsvalgte vært:

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

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Egil Olav Hollseter		Vestadbakken 4

Varadelegert

Thorstein Brage Grønset

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

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 med følgende adresse:

Vestadbakken, 2420 Trysil

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.

Vestadbakken 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 PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets årsmelding for 2021

Styret har i 2021 bestått av:

Ledere: Olav Teppen, deretter Egil Hollseter

Nestledere: Egil Hollseter / Else Bjørg Myrvang / Thorstein Brage Grønset

Det er avholdt 6 formelle styremøter, og behandlet 37 protokollerte saker.

Saker som har uthevet seg:

- Budsjett og pengebruk er fornuftig ivaretatt gjennom hele året.
- Generalforsamlingen ble gjennomført i Misjonshuset i Innbygda sentrum. Gjeldende smittevernstiltak ble overholdt på en trygg måte.
- På årets generalforsamling gav Olav Teppen seg som styreleder. Egil Hollseter tiltrådte. Else Bjørg Myrvang tiltrådte som ny nestleder.
- OBOS foreslo en husleieøkning på 15% for 2022. Dette ble vedtatt, bl.a. med tanke på utbedring av flere tak i borettslaget i 2022 (se under).
- Det største planlagte prosjektet for 2022, vil være utbedring av en del av borettslagets tak. Befaring er gjennomført. Arbeidet vil mest sannsynlig starte opp sensommeren 2022.
- Trysil kommune har varslet at den skal bytte ut vannmålerne i borettslaget. Dette vil foregå i 2022 og medføre en merutgift på ca. 200 000,- som det ikke er budsjettet med.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 955 328.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 611 971.

Resultat

Årets resultat på kr 108 903 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 957 866 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 3 000 000 til større vedlikehold som omfatter utskifting av tak.

Kommunale avgifter i TRYSIL kommune

Det er budsjettert med en forventet økning på 5%.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert med kr 208 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vestadbakken Borettslag.

**Lån**

Vestadbakken Borettslag har lån i OBOS banken.

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

Forretningsførerhonorar

Det er budsjettert med en forventet økning på 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 15 % fra 01.01.2022. I tillegg ser styret at det er nødvendig å ta opp lån for å dekke de planlagte drifts- og vedlikeholdsoppgavene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Vestadbakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Vestadbakken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 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 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 øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. 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 ellers 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.

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.

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

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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>.

Hamar, 4. april 2022

PricewaterhouseCoopers AS

Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor



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

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.		1 094 161	249 258	1 094 161	957 866
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		180 903	549 525	-1 182 300	-2 660 600
Tilbakeføring av avskrivning	13	36 176	36 176	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	13	0	-55 493	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	14	0	8 608 698	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-353 374	-8 294 004	-369 108	-417 105
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-136 295	844 903	-1 551 408	-3 077 705
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		957 866	1 094 161	-457 247	-2 119 839

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	959 943	1 107 529
Kortsiktig gjeld	-2 077	-13 368
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	957 866	1 094 161



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 955 328	1 955 328	1 955 000	2 222 000
Andre inntekter		0	185 200	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 955 328	2 140 528	1 955 000	2 222 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-11 914	-8 679	-10 000	-12 000
Styrehonorar	4	-84 500	-46 200	-46 200	-84 500
Avskrivninger	13	-36 176	-36 176	0	0
Revisjonshonorar	5	-5 500	-5 400	-5 800	-5 800
Forretningsførerhonorar		-104 000	-101 460	-106 500	-106 500
Konsulenthonorar	6	-2 156	-4 973	-15 000	-5 000
Kontingenter		-7 800	-7 800	-7 800	-7 800
Drift og vedlikehold	7	-134 984	-107 030	-1 600 000	-3 130 000
Forsikringer		-198 132	-190 071	-192 000	-208 000
Kommunale avgifter	8	-633 892	-599 076	-642 000	-699 000
Energi/fyring		-6 026	-6 424	-7 000	-7 000
TV-anlegg/bredbånd		-217 156	-200 774	-210 000	-228 000
Andre driftskostnader	9	-169 735	-75 594	-100 000	-150 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 611 971	-1 389 656	-2 942 300	-4 643 600
DRIFTSRESULTAT		343 357	750 872	-987 300	-2 421 600
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2	210	0	0
Finanskostnader	11	-162 456	-201 557	-195 000	-239 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-162 454	-201 347	-195 000	-239 000
ÅRSRESULTAT		180 903	549 525	-1 182 300	-2 660 600
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		59 673	0		
Reduksjon udekket tap		121 230	549 525		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	9 423 296	9 423 296
Tomt		404 147	404 147
Andre varige driftsmidler	13	286 856	323 032
SUM ANLEGGSMIDLER		10 114 299	10 150 475
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		56 044	52 534
Driftskonto OBOS-banken		902 881	1 053 979
Sparekonto OBOS-banken		1 018	1 016
SUM OMLØPSMIDLER		959 943	1 107 529
SUM EIENDELER		11 074 241	11 258 003

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

Innskutt egenkapital 30 * 100	3 000	3 000
Opptjent egenkapital	59 673	0
Udekket tap	0	-121 229
SUM EGENKAPITAL	62 673	-118 229

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	14	7 973 791	8 327 165
Borettsinnskudd	15	3 035 700	3 035 700
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 009 491	11 362 865

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		513	11 896
Påløpte renter		940	901
Annen kortsiktig gjeld	16	624	570
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 077	13 368

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 074 241	11 258 003
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	17	11 665 700	11 665 700
Garantiansvar		0	0

Trysil, 31.03.2022
Styret i Vestadbakken Borettslag

Else Bjørg Myrvang /s/

Thorstein Brage Grønset /s/

Nils Myrvang /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.

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**

Felleskostnader	1 775 148
Kabel-tv	180 180
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 955 328

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 914
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 914

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 84 500.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 500.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 156
SUM KONSULENTHONORAR	-2 156

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-61 710
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-63 274
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-134 984

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-64 357
Vann- og avløpsavgift	-430 037
Feieavgift	-23 940
Renovasjonsavgift	-115 558
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-633 892

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 600
Snørydding	-159 938
Trykksaker	-153
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-1 568
Bank- og kortgebyr	-2 426
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-169 735

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2
SUM FINANSINTEKTER	2

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-16 965
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-145 491
SUM FINANSKOSTNADER	-162 456

**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	-38 730	
Avskrevet i år	-36 176	
		286 856
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		286 856
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-36 176

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 11 år.

Opprinnelig 2020	-930 000	
Nedbetalt tidligere	64 429	
Nedbetalt i år	79 814	
		-785 757

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2020	-7 678 698	
Nedbetalt tidligere	217 104	
Nedbetalt i år	273 560	
		-7 188 034

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-7 973 791
------------------------------------	--	-------------------

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1977	-3 035 700
SUM BORETTSINNSKUDD	-3 035 700

**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-624
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-624

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 035 700
Pantelån	7 973 791
TOTALT	11 009 491

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

Bygninger	9 423 296
Tomt	404 147
TOTALT	9 827 443



4934 Vestadbakken Borettslag, generalforsamling våren 2022

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Else Bjørg Myrvang Vestadbakken 2

B: Som styremedlem foreslås

Kenneth Larsen Vestadbakken 6

B. Som varamedlemmer foreslås:

1. Inga Elin Wiik Larsen Vestadbakken 6
2. Elin Irene Holm Tøraasen Vestadbakken 9
3. Nils Myrvang Vestadbakken 2

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Thorstein B. Grønset Tårmyrvegen 182, Jordet

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Nils Myrvang Vestadbakken 2

D. Som valgkomité foreslås:

Rune F.Olsen Vestadbakken 41
Knut Arne Andersen Vestadbakken 33
Najieh Faryabi Vestadbakken 31

Dato: 14.3.2022 I valgkomiteen for Vestadbakken Borettslag

Rune F. Olsen (leder)

Knut Arne Andersen (medlem)

Najieh Faryabi (medlem)

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.

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.

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

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.	
2001 - 2001	Utvendig maling/beising, restarbeider.	
1999 - 1999	Omtrekking yttertak, utv. maling/beising	
1998 - 1998	Utskiftet/repært vinduer.	



4934 Vestadbakken 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

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.