



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 000 201
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VESTREGATE 21 A BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

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: Monica Solvang
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.03.2022

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, 21.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		716 364	683 100
Sum inntekter		716 364	683 100
Kostnader			
Lønnskostnad		11 410	9 128
Annen driftskostnad		383 290	356 889
Sum kostnader		394 700	366 017
Driftsresultat		321 664	317 083
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		269	1 112
Sum finansinntekter		269	1 112
Annen finanskostnad		261 221	268 366
Sum finanskostnader		261 221	268 366
Netto finans		-260 952	-267 254
Ordinært resultat før skattekostnad		60 712	49 829
Ordinært resultat etter skattekostnad		60 712	49 829
Årsresultat		60 712	49 829
Totalresultat		60 712	49 829
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		60 712	49 829
Sum overføringer og disponeringer		60 712	49 829



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		9 084 004	9 084 004
Sum varige driftsmidler		9 084 004	9 084 004
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 084 004	9 084 004
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		13 717	12 907
Sum fordringer		13 717	12 907
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		192 551	366 478
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		192 551	366 478
Sum omløpsmidler		206 268	379 385
SUM EIENDELER		9 290 272	9 463 389

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		900	900
Sum innskutt egenkapital		900	900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 270 791	1 210 079
Sum opptjent egenkapital		1 270 791	1 210 079
Sum egenkapital		1 271 691	1 210 979
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 315 574	5 453 599
Øvrig langsiktig gjeld		2 700 000	2 700 000
Sum annen langsiktig gjeld		8 015 574	8 153 599
Sum langsiktig gjeld		8 015 574	8 153 599
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		703	98 344
Leverandørgjeld		2 304	
Annen kortsiktig gjeld			468
Sum kortsiktig gjeld		3 007	98 811
Sum gjeld		8 018 581	8 252 410
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 290 272	9 463 389



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 225212

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 000 201
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VESTREGATE 21 A BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

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: Monica Solvang
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.03.2022

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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 987 000 201
VESTREGATE 21 A BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		716 364	683 100
Sum inntekter		716 364	683 100
Kostnader			
Lønnskostnad		11 410	9 128
Annen driftskostnad		383 290	356 889
Sum kostnader		394 700	366 017
Driftsresultat		321 664	317 083
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		269	1 112
Sum finansinntekter		269	1 112
Annen finanskostnad		261 221	268 366
Sum finanskostnader		261 221	268 366
Netto finans		-260 952	-267 254
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		60 712	49 829
Årsresultat		60 712	49 829
Totalresultat		60 712	49 829
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		60 712	49 829
Sum overføringer og disponeringer		60 712	49 829



Organisasjonsnr: 987 000 201
VESTREGATE 21 A BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		9 084 004	9 084 004
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 084 004	9 084 004
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		13 717	12 907
Sum fordringer		13 717	12 907
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		192 551	366 478
Sum omløpsmidler		206 268	379 385
SUM EIENDELER		9 290 272	9 463 389
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		900	900
Sum innskutt egenkapital		900	900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 270 791	1 210 079



Sum opptjent egenkapital	1 270 791	1 210 079
Sum egenkapital	1 271 691	1 210 979
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 315 574	5 453 599
Øvrig langsiktig gjeld	2 700 000	2 700 000
Sum annen langsiktig gjeld	8 015 574	8 153 599
Sum langsiktig gjeld	8 015 574	8 153 599
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	703	98 344
Leverandørgjeld	2 304	
Annen kortsiktig gjeld		468
Sum kortsiktig gjeld	3 007	98 811
Sum gjeld	8 018 581	8 252 410
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	9 290 272	9 463 389



Organisasjonsnr: 987 000 201
VESTREGATE 21 A 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:



Generalforsamling 2022

4819 Vestregate 21 A Borettslag





Til andelseierne i Vestregate 21 A Borettslag

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 Vestregate 21 A 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 Vestregate 21 A Borettslag
avholdes tirsdag, 8. mars 2022 kl. 18:00, hos Markus Opheim i 21 D**

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. INNKOMNE FORSLAG

Det er ingen innkomne forslag til behandling

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Hamar, 10.02.2022
Styret i Vestregate 21 A Borettslag

Markus Løvsletten Opheim /s/

Maria Hollen /s/

Heidi Pettersen /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Iver Fallet	Valgt i 2021 for 2 år
Styremedlem	Maria Hollen	Valgt i 2021 for 2 år
Styremedlem	Heidi Pettersen	Valgt i 2021 for 1 år

Iver Fallet har trukket seg som leder, på grunn av flytting.

Markus Løvsletten Opheim ble valgt som ny leder i ekstraordinær generalforsamling 2. september 2021. Han sa seg villig til å sitte som leder frem til generalforsamling 2022.

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Iver Fallet

Varadelegert

Heidi Pettersen

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Vestregate 21 A Borettslag

Borettslaget består av 9 andelsleiligheter.

Vestregate 21 A Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987000201, og ligger i HAMAR kommune.

Gårds- og bruksnummer:

1 259

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.

Vestregate 21 A 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 arbeid

Det er i perioden gjennomført 5 styremøter, hvorav 2 digitalt. Styreleder har også hatt en gjennomgang av økonomisk situasjon i borettslaget med rådgiver OBOS. Fordi mange andelseiere enten har flyttet eller er i en flytteprosess, har det vært skifte av styreleder midt i styreperioden fra Iver Fallet til Markus L. Opheim. I tillegg har et varamedlem trukket seg.

Det er gjort vedlikehold i form av at postkassestativ og kasser er byttet, forstøtningsmur mot nabo har blitt malt og skader i muren er reparert.

Det er gjennomført takvask/inspeksjon, se vedlegg neste side.

Det er også blitt bygget stativ for søppelkassene.

Borettslaget har i noen år betalt LEI-avgift på grunn av vårt lån med swap-rente. Det har vært usikkerhet i styret de siste årene om vi som borettslag må betale slik avgift. Det er det nå avklart at vi må så lenge vi har et swap-lån.

Selv om det er gjennomført mye nødvendig vedlikehold både i år og tidligere år, Vil en viktig jobb for styret de neste årene vil være å planlegge for og å sette av penger til vedlikehold de neste årene. Bygningsmassen begynner å bli gammel, og det vises til vedlikeholdsplan.



Tilstand tak Vestre gate 21

Takflate

Takpanner er i dårlig stand . Mange små skader på pannene og fargesjikt er helt borte. Har byttet noen flere panner som var knekt eller hadde hull i seg. Dessverre måtte jeg velge en slags takstein som ligner den på taket pga selve icopal Z6 taksteinen blir ikke produsert lengre

Piper/Luftehatter

Ved ettersyn er disse i god stand fortsatt.

Takrenne og nedløpsrør

Hovedtak er takrenne og rør i god stand unntatt et skjøt og endebunn. Skjøten sitter over inngangstak i midten lekker. Endebunn på hver venstre side. Overtak innganger har alle renner motfall og alle endebunn er utett.

Konstruksjon og trevirke

Noe råte i vindskiene pga utette endebunn. Ved skift av takpanner virker lektene og underkonstruksjon ok. Vannskiene er ikke malt på toppen. Burde males eller sette beslag over for å beskytte mot råte.



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 716 364,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 394 700,-.

Resultat

Årets resultat på kr 60 712,- 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 203 261,- 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.

Kommunale avgifter i HAMAR kommune

Det er lagt til grunn en generell prisøkning på 5 %.

Forsikring

I budsjettet har vi lagt til grunn en økning på 5 %.

Lån

Vestregate 21 A Borettslag har lån i DNB.

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

Forretningsførerhonorar

Vi har lagt til grunn en økning på 4 %.

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

Felleskostnader

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for 2022.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Vestregate 21 A Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Vestregate 21 A 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, 14. februar 2022

PricewaterhouseCoopers AS

Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor



VESTREGATE 21 A BORETTSLAG ORG.NR. 987 000 201, KUNDENR. 4819

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.		280 574	361 576	280 574	203 261
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		60 712	49 829	176 800	120 400
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-138 025	-130 831	-148 000	-155 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-77 313	-81 002	28 800	-34 600
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		203 261	280 574	309 374	168 661
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		206 268	379 385		
Kortsiktig gjeld		-3 007	-98 811		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		203 261	280 574		



VESTREGATE 21 A BORETTSLAG
ORG.NR. 987 000 201, KUNDENR. 4819

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	716 364	683 100	716 000	716 000
SUM DRIFTSINNEKTER		716 364	683 100	716 000	716 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-1 410	-1 128	-1 200	-1 500
Styrehonorar	4	-10 000	-8 000	-8 000	-10 000
Revisjonshonorar	5	-4 700	-4 500	-4 800	-5 000
Forretningsførerhonorar		-31 750	-30 975	-32 000	-33 000
Konsulenthonorar	6	-3 864	-5 249	-8 000	-8 000
Kontingenter		-1 800	-1 800	-1 800	-1 800
Drift og vedlikehold	7	-125 255	-127 431	-20 000	-80 000
Forsikringer		-29 494	-27 876	-30 000	-31 000
Kommunale avgifter	8	-120 603	-104 393	-127 800	-126 400
TV-anlegg/bredbånd		-53 248	-49 647	-53 000	-56 000
Andre driftskostnader	9	-12 577	-5 018	-23 600	-17 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-394 700	-366 017	-310 200	-370 600
DRIFTSRESULTAT		321 664	317 083	405 800	345 400
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	269	1 112	0	0
Finanskostnader	11	-261 221	-268 366	-229 000	-225 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-260 952	-267 254	-229 000	-225 000
ÅRSRESULTAT		60 712	49 829	176 800	120 400
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		60 712	49 829		



VESTREGATE 21 A BORETTSLAG
ORG.NR. 987 000 201, KUNDENR. 4819

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	8 004 004	8 004 004
Tomt		1 080 000	1 080 000
SUM ANLEGGSMIDLER		9 084 004	9 084 004
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		13 717	12 907
Driftskonto OBOS-banken		64 950	242 260
Sparekonto OBOS-banken		124 487	124 218
Innestående i andre banker		3 114	0
SUM OMLØPSMIDLER		206 268	379 385
SUM EIENDELER		9 290 272	9 463 389



14

Vestregate 21 A Borettslag

EGENKAPITAL OG GJELD

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 9 * 100		900	900
Opptjent egenkapital		1 270 791	1 210 079
SUM EGENKAPITAL		1 271 691	1 210 979

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	13	5 315 574	5 453 599
Borettsinnskudd	14	2 700 000	2 700 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 015 574	8 153 599

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		2 304	0
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	97 623
Påløpte renter		703	721
Annen kortsiktig gjeld		0	468
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 007	98 811

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

Pantstillelse	15	9 000 000	9 000 000
Garantiansvar		0	0

Hamar, 10.02.2022
Styret i Vestregate 21 A Borettslag

Markus Løvsletten Opheim /s/

Maria Hollen /s/

Heidi Pettersen /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**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	699 192
Leie av dig.dekoder	17 172
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	716 364

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-1 410
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 410

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 10 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 700.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 864
SUM KONSULENTHONORAR	-3 864

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-59 075
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-65 855
Kostnader dugnader	-324
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-125 255

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-50 726
Vann- og avløpsavgift	-40 541
Feieavgift	-4 131
Renovasjonsavgift	-25 206
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-120 603

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-349
Snørydding	-8 003
Trykksaker	-1 051
Andre kontorkostnader	-699
Porto	-278
Bank- og kortgebyr	-2 062
Velferdskostnader	-136
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-12 577

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	269
SUM FINANSINNTEKTER	269

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-261 160
RENTER	-61
SUM FINANSKOSTNADER	-261 221

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2004	7 920 000
Kostpris/bokført verdi 2004	84 004
SUM BYGNINGER	8 004 004

Tomten ble kjøpt i 2004

Gnr.1/bnr.259

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

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

Lånet er et annuitetslån og har en rentebytteavtale (SWAP). Lånet har en fastrente på 3,26 %.

I tillegg betales en variabel margin til banken som for tiden er på 1,61 %.

Rentebytteavtalen varer til 30.06.23. Løpetiden er 35 år.

Opprinnelig 2008	-6 300 000
Nedbetalt tidligere	846 401
Nedbetalt i år	138 025
	-5 315 574
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-5 315 574

NOTE: 14**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2004	-2 700 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-2 700 000

NOTE: 15**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 700 000
Pantelån	5 315 574
TOTALT	8 015 574

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

Bygninger	8 004 004
Tomt	1 080 000
TOTALT	9 084 004



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 IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 560687. 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

2017 - 2017	Spyling av rør	Flagstad
2013	Bygningen med ytterdører ble malt	Det ble byttet farge på bygningen og dørene.
2012	Redskapsbod	
2010 - 2011	Forstøtningsmur	



4819 Vestregate 21 A 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 Eiendomsforvaltning AS

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oeef@obos.no

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