



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 975 488 225  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: VESTLI SAMEIE  
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### 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: Ruben Fosshaug  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2022

### 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, 06.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 551 680	2 962 489
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 551 680</b>	<b>2 962 489</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		193 970	165 150
Annen driftskostnad		4 764 369	9 256 604
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 958 339</b>	<b>9 421 754</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 406 659</b>	<b>-6 459 265</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		39 463	47 988
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>39 463</b>	<b>47 988</b>
Annen finanskostnad		709 253	609 870
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>709 253</b>	<b>609 870</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-669 790</b>	<b>-561 881</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 076 448</b>	<b>-7 021 146</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-3 076 448</b>	<b>-7 021 146</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 076 448</b>	<b>-7 021 146</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-3 076 448</b>	<b>-7 021 146</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 076 448	-7 021 146
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 076 448</b>	<b>-7 021 146</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		224	302
Sum fordringer		224	302
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		299 519	4 571 945
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		299 519	4 571 945
Sum omløpsmidler		299 743	4 572 247
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>299 743</b>	<b>4 572 247</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		25 796 526	22 720 078
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-25 796 526</b>	<b>-22 720 078</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-25 796 526</b>	<b>-22 720 078</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		26 058 959	26 683 334
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>26 058 959</b>	<b>26 683 334</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>26 058 959</b>	<b>26 683 334</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 070	3 937
Leverandørgjeld		105	574 494
Annen kortsiktig gjeld		33 136	30 560
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>37 311</b>	<b>608 991</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>26 096 270</b>	<b>27 292 325</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>299 743</b>	<b>4 572 247</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 225470

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 975 488 225  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: VESTLI SAMEIE  
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**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: Ruben Fosshaug  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2022

**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: 975 488 225  
VESTLI SAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 551 680	2 962 489
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 551 680</b>	<b>2 962 489</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		193 970	165 150
Annen driftskostnad		4 764 369	9 256 604
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 958 339</b>	<b>9 421 754</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 406 659</b>	<b>-6 459 265</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		39 463	47 988
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>39 463</b>	<b>47 988</b>
Annen finanskostnad		709 253	609 870
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>709 253</b>	<b>609 870</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-669 790</b>	<b>-561 881</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 076 448</b>	<b>-7 021 146</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-3 076 448</b>	<b>-7 021 146</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 076 448</b>	<b>-7 021 146</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-3 076 448</b>	<b>-7 021 146</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 076 448	-7 021 146
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 076 448</b>	<b>-7 021 146</b>



Organisasjonsnr: 975 488 225  
VESTLI SAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		224	302
Sum fordringer		224	302
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		299 519	4 571 945
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		299 519	4 571 945
Sum omløpsmidler		299 743	4 572 247
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>299 743</b>	<b>4 572 247</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		25 796 526	22 720 078
Sum opptjent egenkapital		-25 796 526	-22 720 078



Sum egenkapital	-25 796 526	-22 720 078
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	26 058 959	26 683 334
Sum annen langsiktig gjeld	26 058 959	26 683 334
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>26 058 959</b>	<b>26 683 334</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 070	3 937
Leverandørgjeld	105	574 494
Annen kortsiktig gjeld	33 136	30 560
Sum kortsiktig gjeld	37 311	608 991
<b>Sum gjeld</b>	<b>26 096 270</b>	<b>27 292 325</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>299 743</b>	<b>4 572 247</b>



Organisasjonsnr: 975 488 225  
VESTLI SAMEIE

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

5588 Vestli Sameie



BESKYTTET



## Til seksjonseierne i Vestli Sameie

**Velkommen til årsmøte, Mandag 21. mars 2022 kl. 18.00 (Hellerasten skole).**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Vestli Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

BESKYTTET



## Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Vestli Sameie  
avholdes mdag 21. mars 2022 kl. 18.00 (Hellerasten skole).**

---

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 seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

**2. ÅRSRAPPORT FOR 2021**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021**

Styret foreslår overføring fra egenkapital for dekning av årets negative resultat.  
(Egenkapitalen reduseres).

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**5. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Sette opp tak/markise på endevegg
- B) Bygge ut endevegg

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 09.02.2022  
Styret i Vestli Sameie

Stian Øfstaas Bomo      Lars Mols Karlsen      Karen Storaker

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

BESKYTTET



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Stian Øfstaas Bomo	Hareveien 30 E
Styremedlem	Lars Mols Karlsen	Rådyrveien 52 E
Styremedlem	Karen Storaker	Hareveien 30 D
Varamedlem	Tom Vidar Nøkleby	Rådyrveien 50 B
Varamedlem	Jardar Austefjord Nymoen	Hareveien 32 D

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

### Generelle opplysninger om Vestli Sameie

Sameiet består av 48 seksjoner.

Vestli Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975488225, og ligger i NORDRE FOLLO kommune med følgende adresse:

Hareveien 28 A,b,c,d,e,f  
Hareveien 30 A,b,c,d,e,f  
Hareveien 32 A,b,c,d,e,f  
Hareveien 34 A,b,c,d,e,f  
Rådyrveien 48 A,b,c,d,e,f  
Rådyrveien 50 A,b,c,d,e,f  
Rådyrveien 52 A,b,c,d,e,f  
Rådyrveien 54 A,b,c,d,e,f

Gårds- og bruksnummer:  
240        587

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Vestli Sameie 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. Sameiets revisor er BDO AS.

### Styrets arbeid

Til tross for nok et år med pandemi, har det vært mye aktivitet i sameiet.

- Kledningsprosjektet er endelig ferdigstilt. Dette har vært en lang og tidkrevende prosess, med mange hindringer. Styret takker for all tålmodighet. Vi dokumenterer videre feil og mangler, så dette kan utbedres ved ett årskontroll.

BESKYTTET



- Arbeid med takene og pipene ble ferdigstilt av Follo Tak og vedlikehold.
- Garasjene har blitt vasket og malt på dugnad. Tusen takk til alle som hjalp til. På grunn av høye håndverkerpriser var det avgjørende at vi fikk gjort dette sammen. Dette sparte sameiet for mye utgifter.
- Vi har hatt ettersyn på dreneringsjobben, og hatt vedlikehold på pumpene som ble installert i to av rekkene.
- Felles dugnad ble avlyst i år også på grunn av pandemien.
- Høye strømpriser, høy inflasjon og prisvekst gjorde det nødvendig å heve felleskostnader med ca 3 % fra 01.01.2022.
- Styret har jobbet med utbedringer av ulike mindre saker: søknader om bygging av plattinger, overbygg, reparasjon av kabler, lekkasjer garasjetak, forsikringssaker, befarings trefelling og

Styret har vært med på alle byggemøter med kledningsarbeidene, og takene. Styremøter har vært gjennomført 25/1, 16/2, 14/4, 27/4, 25/5, 16/8 og 8/11.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets 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.

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 551 680,-.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 4 958 339,-.  
Det var i 2021 store vedlikeholdskostnader.

BESKYTTET



## Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 3 076 448,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

## Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 262 432,-.

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 årsmøtet 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 19000,- til ordinært vedlikehold.

### Kommunale avgifter i NORDRE FOLLO kommune

Dette er redusert til 0,- da kommunale avgifter faktureres direkte til seksjonseier.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. På bakgrunn av svært høye strømpriser siste del av 2021 kan budsjettet for 2022 være noe lav (om disse prisene fortsetter).

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert med en økning. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringssselskaps individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vestli Sameie.

### Lån

Vestli Sameie har lån i OBOS banken.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Rentesatsen var per 31.12.21 2,85%.

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

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på en økning i felleskostnadene fra 01.01.2022 (200,- pr enhet).

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Vestli Sameie

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Vestli Sameie.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: JPTNL-114UT-M32BM-31FSU-JVEZU-5MNM1



**VESTLI SAMEIE**  
**ORG.NR. 975 488 225, KUNDENR. 5588**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 551 080	2 962 440	2 962 000	2 529 000
Andre inntekter	3	600	49	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>2 551 680</b>	<b>2 962 489</b>	<b>2 962 000</b>	<b>2 529 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-23 970	-15 150	-21 150	-24 000
Styrehonorar	5	-170 000	-150 000	-150 000	-170 000
Revisjonshonorar	6	-9 036	-6 953	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-92 720	-90 150	-93 000	-95 000
Konsulenthonorar	7	-3 783	-71 589	-60 000	-7 000
Drift og vedlikehold	8	-3 944 219	-7 717 942	-3 356 000	-19 000
Forsikringer		-311 904	-274 932	-287 000	-327 500
Kommunale avgifter		0	-796 848	-838 000	0
Energi/fyring		-197 716	-127 188	-100 000	-160 000
TV-anlegg/bredbånd		-146 405	-147 260	-150 000	-147 000
Andre driftskostnader	9	-58 585	-23 742	-55 000	-48 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 958 339</b>	<b>-9 421 754</b>	<b>-5 119 150</b>	<b>-1 007 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-2 406 659</b>	<b>-6 459 265</b>	<b>-2 157 150</b>	<b>1 522 000</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	39 463	47 988	45 000	0
Finanskostnader	11	-709 253	-609 870	-717 000	-1 452 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-669 790</b>	<b>-561 881</b>	<b>-672 000</b>	<b>-1 452 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-3 076 448</b>	<b>-7 021 146</b>	<b>-2 829 150</b>	<b>70 000</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-3 076 448	-7 021 146		

BESKYTTET



**VESTLI SAMEIE**  
**ORG.NR. 975 488 225, KUNDENR. 5588**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		224	302
Driftskonto OBOS-banken		296 379	616 669
Sparekonto OBOS-banken		3 141	3 955 276
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>299 743</b>	<b>4 572 247</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>299 743</b>	<b>4 572 247</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	12	-25 796 526	-22 720 078
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-25 796 526</b>	<b>-22 720 078</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	26 058 959	26 683 334
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>26 058 959</b>	<b>26 683 334</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 720	30 840
Leverandørgjeld		105	574 494
Påløpte renter		4 070	3 937
Annen kortsiktig gjeld	14	24 416	-280
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>37 311</b>	<b>608 991</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>299 743</b>	<b>4 572 247</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre Follo, 09.02.2022  
Styret i Vestli Sameie

Stian Øfstaas Bomo /s/

Lars Mols Karlsen /s/

Karen Storaker /s/

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

BESKYTTET



Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

## 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. 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	2 671 200
Strøm elbil	17 400
Formeget innbetalte felleskostnader	-137 520
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 551 080</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

ELBIL	600
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>600</b>

## NOTE: 4

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-23 970
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-23 970</b>

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: 5

### STYREHONORAR

BESKYTTET



Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 170 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 036.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 783
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-3 783</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse	-536 888
Byggtec AS	-2 539 536
Follo Tak og Vedlikehold	-841 250
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 917 674</b>
Drift/vedlikehold VVS	-6 545
Egenandel forsikring	-20 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 944 219</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-36 781
Snørydding	-14 194
Andre fremmede tjenester	-1 416
Trykksaker	-1 370
Porto	-1 688
Bank- og kortgebyr	-3 137
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-58 585</b>

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 140
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	608
Kundeutbytte fra Gjensidige	35 715
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>39 463</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-709 031
Renter på leverandørgjeld	-222
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-709 253</b>

**NOTE: 12****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

BESKYTTET



Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

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

OBOSBANKEN, REFINANS OBOS03 OG ØKT LÅNET

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,85 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2020	-26 820 000
Nedbetalt tidligere	136 666
Nedbetalt i år	624 375
	-26 058 959
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-26 058 959</b>

**NOTE: 14****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-24 416
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-24 416</b>

**5. Innkomne saker**

BESKYTTET

**Styrets uttalelse angående innkomne saker til årsmøte 2022**

Sakene som har kommet inn til årsmøtet 2022, omhandler først og fremst bruk av fellesarealene til sameiet. Vi ønsker derfor først å gi en kort presisering av vedtekter som er gjeldende for disse områdene.

Sameiet består av 48 boligseksjoner på eiendommen gnr. 40, bnr. 587 i Nordre Follo kommune. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Fellessarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig hagedel som de har bruksrett til uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette gjelder tiltak som: Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmpumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flis legging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende. Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet.

Dette gjelder også innenfor hagedel til den enkelte seksjon har bruksrett til. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor hagedel.

Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

Styret vil også presisere at enheter som har fått tillatelse til å bygge ut platting utover endevegg, har bruksrett til denne delen, men området er fortsatt en del av fellesarealet.

Det er sameiet som eier delen som er bygd ut, ikke enheten.

Styret har det siste året fått flere forespørsler om bruk av fellesarealet og flere av spørsmålene utfordrer de rammene vi i fellesskap har vedtatt gjennom sameiets vedtekter. Styret har som ansvar å forvalte sameiets fellesareal. Retningslinjene for hvordan styret skal forholde seg til spørsmål knyttet til fellesarealet ligger i sameiets vedtekter.

**A) Markise ut fra endevegg over platting**

**Forslag fra beboer:** Kan seksjonseiere med endeleilighet sette opp markise på endevegg over eksisterende terrasse?

Vi i Hareveien 30F har terrasse med tilhørende levegg på endeveggen. Vi ser ikke at det kan være til sjanse at vi setter opp markise her og ønsker tillatelse til dette.

**Styrets innstilling:**

Denne problemstillingen vil bare gjelde enheter på enden av rekkene. Styret viser til vedtekter som går på fast belegg på fellesområder. Dersom man godkjenner markise, vil dette sette en presedens for andre utbygginger på endevegger. Flere har også ønsket tak ut fra endevegg. Styrets anbefaling er at sameiet ikke godkjenner fastmonterte installasjoner på endevegg. Vi vil da i fremtiden ha klare retningslinjer for hva som



tillattes. Styret er også bekymret for at det vil kunne komme ulike løsninger på tak/markiser, noe som vil ødelegge helhetsinntrykket av fasaden.

**Forslag til vedtak:** Seksjonseiere med endeleilighet får sette opp markise over eksisterende terrasse.

## **B) Utbygging av enhet**

Det har kommet inn forslag om utbygging. Det har ikke kommet noe mer informasjon fra seksjonseier. Seksjonseier vil legge frem saken for årsmøtet.

### **Styrets innstilling:**

I aktuelle utbyggingssaker har det i sameiet vært vanlig å bygge ut kjellere. Dette er også presisert i vedtektene at er noe man kan søke om.

Når det gjelder utbygging av enheten ut mot fellesareal, eventuelt inn i hagedel har vi ikke hatt saker fra tidligere.

Det knyttes flere problemstillinger til en sånn utbygging.

For det første vil det ta betydelige deler av fellesarealer. Dersom det blir presedens for dette, vil man dersom mange skulle ha bygget ut, mistet mye av området som er i felles eie. Heller ikke alle enheter vil ha mulighet for en slik utbygging. Da kommer likhets- og rettferdighetsprinsippet inn. Vedtektene gir heller ikke mulighet til utbygging av fellesarealer.

En annen faktor som spiller inn, er sameiebrøken. Dersom man bygger ut en enhet, vil dette føre til en restrukturering av enheten, og brøken må endres. Enheter vil da få ulike felleskostnader.

Sameiet har ansvar for vedlikehold av fasaden, og har en felles forsikring på denne. Dersom enhetene blir ulike må det være klare retningslinjer for ansvarliggjøring av delene som er bygd ut.

Sameiet har i den senere tid vært gjennom en omfattende rehabilitering med skiftning av panel og drenering. Vi har fått et sameie som oppleves som helhetlig. Dette er noe styret ønsker skal bestå.

Det har også vært stor belastning på beboere med arbeider rundt rekkene i flere år. Når det gjelder en eventuell utbygging vil også eksternt panel- og takkonstruksjoner brytes. Det må også være krav om at fremtidig skade på grunn av dette ansvarliggjøres til enhet som bygger ut, og at dette videreføres til fremtidige eiere av enheten.

### **Oppsummering av styrets uttalelse**

Enkelte ønsker å bygge ut plattinger og privatisere sin enhets uteareal, og deretter bygge tak over overbyggene, enkelte ønsker å feste markiser til endeveggen som solskjerming og andre ønsker å bygge ut sin enhet ved å øke antall kvadratmeter. Felles for disse forslagene er at det er tiltak på fellesareal. Felles for disse tiltakene er også at de er fremmet av eiere av endeseksjoner. Styret kan ikke godkjenne de tiltakene som er

BESKYTTET



fremmet jf dagens vedtekter. Enkelte av tiltakene krever også søknad til kommunen jf eiendoms byggeplan.

I dialog med kommunen ble det vist til at vår eiendomsmasse har et uttrykk/byggestil som representerer epoken den ble bygget på og at store endringer ikke var ønskelig.

Styre anbefaler på bakgrunn av signaler fra kommunen, våre felles vedtekter og sameiets natur at vi ikke endrer vedtektene med tanke på bruk av fellesarealet, og at tiltakene som er fremmet må avslåes.

**Forslag til vedtak:** Beboer får bygge ut i henhold til forslag lagt frem på årsmøtet.

## **Annen informasjon om sameiet**

BESKYTTET



## 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.

## Vaktmester

Sameiet har ikke vaktmester.

## Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79634423. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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](mailto: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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier 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 sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers 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 sameiet 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 sameiet 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.

## Energimerking

BESKYTTET



Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### Kabel-TV

Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside [www.telenor.no](http://www.telenor.no).

### Større vedlikehold og rehabilitering

2021-2021	Rehabilitering av tak og skifte av pipehatter	
2019 - 2020	Utskifting av panel.	
2017 - 2018	Drenering	
2009	Utskifting av panel.	
2007 - 2008	Nye garasjer	
2007	Utbedring av ballplass	
2007	Kontroll/rensing av overvannskummer	Samt avløpsledninger
2006 - 2007	Brannsikring av piper og feieluker	
2006	Bytte/oppgrad. av sikringskap i boder	

BESKYTTET



5588 Vestli Sameie

## 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)

BESKYTTET



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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

BESKYTTET