



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 817 286
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VESTFJORDEN TERRASSE BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Torhild Tobiassen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 16.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 314 209	2 156 836
Sum inntekter		2 314 209	2 156 836
Kostnader			
Lønnskostnad		99 105	96 987
Annen driftskostnad		1 416 891	1 132 369
Sum kostnader		1 515 995	1 229 356
Driftsresultat		798 214	927 480
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		41 553	7 849
Sum finansinntekter		41 553	7 849
Annen finanskostnad		193 982	81 943
Sum finanskostnader		193 982	81 943
Netto finans		-152 429	-74 094
Resultat før skattekostnad		645 785	853 386
Årsresultat		645 785	853 386
Totalresultat		645 785	853 386
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		645 785	853 386
Sum overføringer og disponeringer		645 785	853 386



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		66 206 645	66 206 645
Sum varige driftsmidler		66 206 645	66 206 645
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		39 881	34 478
Sum finansielle anleggsmidler		39 881	34 478
Sum anleggsmidler		66 246 526	66 241 123
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		31 879	
Andre fordringer		223 901	
Sum fordringer		255 780	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 727 648	1 864 316
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 727 648	1 864 316
Sum omløpsmidler		1 983 427	1 864 316
SUM EIENDELER		68 229 953	68 105 438



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 200	3 200
Sum innskutt egenkapital		3 200	3 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		8 425 195	7 779 411
Sum opptjent egenkapital		8 425 195	7 779 411
Sum egenkapital		8 428 395	7 782 611
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 799 010	6 466 471
Øvrig langsiktig gjeld		53 406 735	53 402 307
Sum annen langsiktig gjeld		59 205 745	59 868 778
Sum langsiktig gjeld		59 205 745	59 868 778
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		436 214	400 882
Leverandørgjeld		122 895	46 873
Skyldige offentlige avgifter		3 967	3 770
Annen kortsiktig gjeld		32 737	2 525
Sum kortsiktig gjeld		595 813	454 050
Sum gjeld		59 801 557	60 322 827
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		68 229 953	68 105 438



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 424567

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 817 286
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VESTFJORDEN TERRASSE BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Torhild Tobiassen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.06.2024



Organisasjonsnr: 985 817 286
VESTFJORDEN TERRASSE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 314 209	2 156 836
Sum inntekter		2 314 209	2 156 836
Kostnader			
Lønnskostnad		99 105	96 987
Annen driftskostnad		1 416 891	1 132 369
Sum kostnader		1 515 995	1 229 356
Driftsresultat		798 214	927 480
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		41 553	7 849
Sum finansinntekter		41 553	7 849
Annen finanskostnad		193 982	81 943
Sum finanskostnader		193 982	81 943
Netto finans		-152 429	-74 094
Resultat før skattekostnad		645 785	853 386
Årsresultat		645 785	853 386
Totalresultat		645 785	853 386
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		645 785	853 386
Sum overføringer og disponeringer		645 785	853 386



Organisasjonsnr: 985 817 286
VESTFJORDEN TERRASSE BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		66 206 645	66 206 645
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		39 881	34 478
Sum anleggsmidler		66 246 526	66 241 123
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		31 879	
Sum fordringer		223 901	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 727 648	1 864 316
Sum omløpsmidler		1 727 648	1 864 316
SUM EIENDELER		68 229 953	68 105 438
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 200	3 200
Sum innskutt egenkapital		3 200	3 200



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	8 425 195	7 779 411
Sum opptjent egenkapital	8 425 195	7 779 411
Sum egenkapital	8 428 395	7 782 611
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 799 010	6 466 471
Øvrig langsiktig gjeld	53 406 735	53 402 307
Sum annen langsiktig gjeld	59 205 745	59 868 778
Sum langsiktig gjeld	59 205 745	59 868 778
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	436 214	400 882
Leverandørgjeld	122 895	46 873
Skyldige offentlige avgifter	3 967	3 770
Annen kortsiktig gjeld	32 737	2 525
Sum kortsiktig gjeld	595 813	454 050
Sum gjeld	59 801 557	60 322 827
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	68 229 953	68 105 438



Organisasjonsnr: 985 817 286
VESTFJORDEN TERRASSE BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3208

Vestfjorden Terrasse Borettslag



Velkommen til årsmøte i Vestfjorden Terrasse Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

22. april 2024 kl. 17:30, Høyblokka, Vestskogen - møterom i 1. etasje.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Styremedlem
7. Varamedlemmer
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Vestfjorden Terrasse Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styret går inn for at styreleder skal lede møtet.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges av årsmøtet

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

3 av 24



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 3208 Årsrapport og regnskap.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000 (ref. budsjett)

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr _____

Sak 6

Styremedlem

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kjell Arne Krøger-Andersen

Vedlegg

1. Innstilling valgkomiteen.pdf

Sak 7

Varamedlemmer

Roller og kandidater

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Berit Nilsen
- Hans Borgar Mørstad



- Tove Krøger-Andersen

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- velges av generalforsamlingen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- velges av generalforsamlingen

Sak 9

Valgkomitè

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Kirsten Andreassen
- May Kyllingstad Josefsen
- Sølvi Larssen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lars Magnus Fevang	Amundrødveien 51 G
Styremedlem	Egil Bakke	Amundrødveien 51 D
Styremedlem	Tove Krøger-Andersen	Amundrødveien 57 B
Varamedlem	Eivind Gisle Johnson	Amundrødveien 49 G
Varamedlem	Kjell Arne Krøger-Andersen	Amundrødveien 57 B
Varamedlem	Jeanette Nilsen	Amundrødveien 51 C

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Lars Magnus Fevang Amundrødveien 51 G

Varadelegert

Egil Bakke Amundrødveien 51 D

Valgkomiteen

Jon Andreassen Amundrødveien 53 D
Terje Ingebrigtsen Amundrødveien 49 F
May Kyllingstad Josefsen Amundrødveien 49 H

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har følgende e-post adr.: vestfjordenterrasse@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Vestfjorden Terrasse Borettslag

Borettslaget består av 32 andelsleiligheter.

Vestfjorden Terrasse Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985817286, og ligger i FÆRDER kommune

Gårds- og bruksnummer:

128 242

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

Vestfjorden Terrasse Borettslag har ingen ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid 2023/2024

Styret har siden forrige årsmøte hatt 9 styremøter med til sammen drøyt 60 saker på agendaen. I tillegg har det vært flere uformelle møter knyttet til hendelser av forskjellige slag.

Et utvalg av saker som har vært til behandling:

Innhentet tilbud på kartlegging og analyse av energiforbruk i blokka. Forutsatt støtte fra Enova ville kostnaden ha vært ca kr 50 000. Kartlegging/analyse ble ikke bestilt. Dette bl.a. fordi det også ble innhentet tilbud på solcelleanlegg på blokka. Kostnad ca kr 1,3 mill. Leverandør vurderte tiltaket til ikke å bli lønnsomt før etter ca 26 års drift, m.a.o. på slutten av normal levetid for solcellepanel.

Som tiltak for å redusere strømkostnaden for fellesskapet besluttet styret at panelovnene i fellesgang i blokka skal stå på maks 17 grader. Likeledes ble varmekablene utenfor inngangen i blokka besluttet å være avslått. Det kom også innspill fra andelseier om at alle må slå av taklyset i garasjen dersom dette blir skrudd på via tidsbryter. Strømforbruket i borettslagets fellesarealer tilsvarer gjennomsnittsförbruket for 3 leiligheter. Styrets oppfordring til alle om å være bevisste på strømforbruk i fellesareal gjelder fortsatt. Det er inngått avtale med Telenor om installasjon av fibernett. Pris for TV/internett forblir uendret og avtalen gjelder for 5 år. Oppstart av arbeider skal skje denne våren. Ny avtale knyttet til brannsikring er inngått med selskapet Firesafe AS. Avtale med tidligere leverandør er avsluttet.

Det ble avdekket at 8 andelseiere siden 2020 har betalt for lite i felleskostnader (mellom kr 3 500 og 4 500 avhengig av areal på den enkeltes leilighet). OBOS krevde dette etterbetalt fra den enkelte. Styret reklamerte overfor OBOS, og resultatet ble at OBOS kompenserte borettslaget for manglende betalte felleskostnader i perioden. Totalt ca kr 32 000.

Sittegruppe og plante i hovedinngangen i blokka ble skiftet ut i 2023. Tiltaket ble betalt av miljømidler tildelt av OBOS.

Det er en begrensning på hvor mange el-bil ladere som kan monteres separat i garasjeanlegget slik de nåværende er koblet. Det er derfor innhentet tilbud på en løsning for garasjeanlegg. Infrastrukturen koster ca kr 100 000 + mva. I tillegg kommer kostnaden til ladeapparat som den enkelte andelseier må betale. Tilbud pr lade-enhet var kr 15 200 + mva. Dersom flere andelseiere skifter til el-bil, må borettslaget ganske snart etablere slik infrastruktur.

Elektriker har skiftet 2 defekte taklys i gjesteparkeringen samt 3 defekte panelovner i gangareal i blokka. Elektriker anbefalte oss å planlegge for ytterligere utskiftning/oppgradering til LED-lys i gjesteparkeringen, da eksisterende armatur både er gammel og dårlig samt at det ikke lenger produseres lysstoffrør til denne type armatur. Det har vært utfordringer knyttet til vannlekkasjer i flere av toppleilighetene i 4-mannsboligene. Det pågår arbeid med å avdekke årsak. En mulig teori er at Velux har utviklet vinduene sine ytterligere etter at våre ble installert. Bl.a. er tidligere skruvegjennomganger nå erstattet med løsning der det ikke lages hull i rammen rundt vinduene.



Det har vært og er fortsatt utfordringer knyttet til sterk trekk rundt terrassedører, både skyvedører og de øvrige. Snekker har forsøkt å utbedre dette på en skyvedør i blokka. Noe bedring, men fortsatt trekk. På noen vanlige dører er det gjort tiltak med silikon, og dette har redusert trekk i hvert fall i en leilighet.

Det er avdekket råteskader på ytterkledning i et par leiligheter i 4-mannsboligene. Denne type kledning eksisterer ikke lenger i markedet, men det er mulig å bestille tilskårede kledningsbord lik de vi har.

Bygningene i laget er snart 20 år gamle, og vi må forberede oss på at vedlikeholdsbehovet vil øke i årene som kommer. Styret har tatt i bruk en modul for vedlikehold og bærekraft som OBOS tilbyr, og vi har forventninger om at denne vil gjøre det noe enklere å planlegge for framtidig vedlikehold.

Styringsenheten for brannvarsling er skiftet ut og oppgradert, det er installert brannvarsler som reagerer både på varme og røyk i alle boenheter og det er montert utvendig varslere i nr 53. Det ble også gjennomført brannøvelse i blokka den 13. juni.

Styret har med to tredjedels flertall innvilget søknad om hundehold i blokka. Det finnes flere rettsavgjørelser der borettslag med forbud om dyrehold i sine husordensregler, har tapt slike saker i retten. I 2023 ble et borettslag i Sandefjord dømt til å betale ca kr 750 000 i erstatning og saksomkostninger etter å ha sagt nei til hundehold. Våre husordensregler har ikke skriftlig forbud mot dyrehold, og har tidligere innvilget hundehold i 4-mannsboligene. Et flertall i styret ønsker ikke å utsette borettslaget for risikoen knyttet til mulig framtidig erstatning/saksomkostninger, samtidig som de samme styremedlemmene mener at det bør gjelde mest mulig like regler for alle i borettslaget. En spørreunde i blokka har tidligere avdekket et klart flertall for positiv holdning til hundehold.

For å ivareta mulige utfordringer knyttet til bl.a. renhold og støy, har styret vedtatt visse vilkår for å kunne ha hund i borettslaget.

Det er fra 1. juni inngått avtale med ny renholdsleverandør av fellesareal i blokka. Avtalen er gjort med Enklere Miljø AS og omfatter samme tjeneste som i dag. De har bl.a. avtale med nabolaget vårt i Kjernåsveien, der styreleder gir selskapet svært gode skussmål. Vi sparer ca kr 1 500 pr måned i kostnader ved skifte av leverandør.

Antall ganger med snøbrøyting har vinteren -23/-24 vært flere enn de senere år, og vi vil for 2024 få en brøytekostnad på i overkant av kr 10 000 mer enn forrige vinter.

På vår miljøkonto har vi p.t. ca kr 40 000. Vi har tidligere fått innspill fra en andelseier om å anskaffe robuste hagemøbler til fellesarealet ved lekeområdet. Noen uttrykker engstelse for at det blir en samlingsplass for folk som ikke er tilknyttet borettslaget, og det er foreløpig ikke gjort noen tiltak rundt dette. Andre tiltak som miljømidler kan benyttes til er bl.a. skifte til ledlys i fellesareal samt infrakstruktur til el-bil ladere. Miljømidler kan ikke benyttes til sosiale arrangement.

Styret etablerte i 2023 en sparekonto med flytende markedsrente i OBOS-banken. Dette ga oss i fjor økte renteinntekter på mer enn kr 30 000.

Egil Bakke og Lars Magnus Fevang har deltatt på seminar i regi av OBOS og Lars Magnus har deltatt på webinar knyttet til Vedlikeholds- og Bærekraftsmodulen til OBOS.

STYRET



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Resultat

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

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 356 000 til å dekke borettslagets serviceavtaler samt løpende vedlikehold

Kommunale avgifter i FÆRDER kommune

For 2023 har avgiftene steget med 26 %.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

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

Lån

Vestfjorden Terrasse Borettslag har lån i Husbanken.

Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånetype	Rente
5 799 010,00	01.07.24	15 Terminer	Annuitet, halvårlig forfall	4,49% flytende rente

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 borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i VESTFJORDEN TERRASSE BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til VESTFJORDEN TERRASSE BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: 2Z71AL-IJKBL-YHL5F-IQD8E-EYA2S-QA1DE



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ole Jarle Haukvik

Partner

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-14 16:23:09 UTC



Penneo Dokumentnr: 2Z7AL-IKBL-YHLSF-IQD8E-EYA2S-QA1DE

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

13 av 24

3208 Årsrapport og regnskap.pdf



VESTFJORDEN TERRASSE BORETTSLAG ORG.NR. 985 817 286, KUNDENR. 3208

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 410 266	1 268 324	1 410 266	1 387 614
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	645 785	853 386	648 700	612 900
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -667 461	-711 273	-703 000	-672 000
Innsk. øremerk. bankkto	-975	-171	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-22 651	141 942	-54 300	-59 100
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 387 614	1 410 266	1 355 966	1 328 514

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 983 427	1 864 316
Kortsiktig gjeld	-595 813	-454 050
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 387 614	1 410 266



VESTFJORDEN TERRASSE BORETTSLAG ORG.NR. 985 817 286, KUNDENR. 3208

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 272 034	2 136 676	2 211 000	2 383 000
Andre inntekter	3	42 175	20 160	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		2 314 209	2 156 836	2 211 000	2 383 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 105	-21 987	-32 200	-27 200
Styrehonorar	5	-80 000	-75 000	-75 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-7 154	-5 750	-6 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-133 045	-127 925	-134 000	-139 000
Konsulenthonorar	7	-5 438	-4 545	-3 500	-3 500
Kontingenter		-6 400	-6 400	-6 400	-6 400
Drift og vedlikehold	8	-400 892	-190 227	-301 700	-356 000
Forsikringer		-115 552	-106 194	-122 000	-137 000
Kommunale avgifter	9	-419 631	-310 804	-320 000	-460 000
Energi/fyring		-62 828	-83 275	-85 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-201 036	-185 859	-195 000	-207 000
Andre driftskostnader	10	-64 915	-111 390	-132 500	-93 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 515 995	-1 229 356	-1 413 300	-1 576 100
DRIFTSRESULTAT		798 214	927 480	797 700	806 900
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	41 553	7 849	0	40 000
Finanskostnader	12	-193 982	-81 943	-149 000	-234 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-152 429	-74 094	-149 000	-194 000
ÅRSRESULTAT		645 785	853 386	648 700	612 900
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		645 785	853 386		



VESTFJORDEN TERRASSE BORETTSLAG ORG.NR. 985 817 286, KUNDENR. 3208

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	59 587 615	59 587 615
Tomt		6 619 030	6 619 030
Miljøbankkonto, øremerket		39 881	34 478
SUM ANLEGGSMIDLER		66 246 526	66 241 123
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		31 879	0
Forskuddsbetalte kostnader		218 826	0
Andre kortsiktige fordringer	14	5 075	0
Driftskonto OBOS-banken		584 286	1 073 691
Skattetrekkskonto OBOS-banken		3 000	2 360
Sparekonto OBOS-banken		15 890	788 264
Sparekonto OBOS-banken II		1 124 472	0
SUM OMLØPSMIDLER		1 983 427	1 864 316
SUM EIENDELER		68 229 953	68 105 438
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 32 * 100		3 200	3 200
Opptjent egenkapital		8 425 195	7 779 411
SUM EGENKAPITAL		8 428 395	7 782 611
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	5 799 010	6 466 471
Borettsinnskudd	16	53 368 000	53 368 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	38 735	34 307
SUM LANGSIKTIG GJELD		59 205 745	59 868 778
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		122 895	46 873
Skyldige offentlige avgifter	18	3 967	3 770
Påløpte renter		106 732	49 713
Påløpte avdrag		329 482	351 169
Påløpte kostnader		31 879	0



12

Vestfjorden Terrasse Borettslag

Annen kortsiktig gjeld	19	858	2 525
SUM KORTSIKTIG GJELD		595 813	454 050
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		68 229 953	68 105 438

Pantstillelse	20	70 077 600	70 077 600
Garantiansvar		0	0

Færder, 12.3.2024

Styret i Vestfjorden Terrasse Borettslag

Lars Magnus Fevang /s/

Egil Bakke /s/

Tove Krøger-Andersen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 358 991
Finanskostnad	856 368

Vedlegg 1

17 av 24

3208 Årsrapport og regnskap.pdf



Renhold fellesarealer	51 600
Finansavregning	5 075
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 272 034

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Miljøfond fra OBOS	9 296
Refusjon manglende felleskostnader tidligere år	31 879
Salg av plante	1 000
SUM ANDRE INNTEKTER	42 175

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-6 000
Påløpte feriepenge	-858
Arbeidsgiveravgift	-12 247
SUM PERSONALKOSTNADER	-19 105

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 80 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 154.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 438
SUM KONSULENTHONORAR	-5 438

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-122 358
Drift/vedlikehold elektro	-560
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-135 162
Drift/vedlikehold heisanlegg	-30 457
Drift/vedlikehold brannsikring	-112 355
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-400 892

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-419 631
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-419 631

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-52 460
Andre fremmede tjenester	-480
Kontor- og datarekvisita	-1 476
Trykksaker	-1 742
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 601
Andre kontorkostnader	-2 722
Bank- og kortgebyr	-2 434
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-64 915

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 157
Renter av sparekonto i OBOS-banken	39 396
SUM FINANSINNTEKTER	41 553

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-193 982
SUM FINANSKOSTNADER	-193 982

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2006/2009	59 587 615
SUM BYGNINGER	59 587 615

Tomten ble kjøpt i 2006

Gnr.128/bnr.242

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto for finanskostnader 2023	5 075
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	5 075

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 25 år.



Opprinnelig 2006	-13 900 000
Nedbetalt tidligere	7 433 529
Nedbetalt i år	667 461
	-5 799 010
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-5 799 010

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2006	-53 368 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-53 368 000

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-38 735
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-38 735

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-3 000
Skyldig arbeidsgiveravgift	-967
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-3 967

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-858
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-858

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	53 368 000
Pantelån	5 799 010
Påløpte avdrag	329 482
TOTALT	59 496 492

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

Bygninger	59 587 615
Tomt	6 619 030
TOTALT	66 206 645



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 561616. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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



Vestfjorden Terrasse Borettslag

Valgkomiteens innstilling til Generalforsamlingen 2024

Som nytt styremedlem foreslås:

Kjell Arne Krøger-Andersen Amundrødveien 57B

Som nye varamedlemmer foreslås:

Tove Krøger-Andersen Amundrødveien 57B

Berit Nilsen Amundrødveien 57A

Hans Borgar Mørstad Amundrødveien 49C

Som ny valgkomite` foreslås:

May Kyllingstad Josefsen Amundrødveien 49H

Sølvi Larssen Amundrødveien 53A

Kirsten Andreassen Amundrødveien 53D

I valgkomiteen for 2023/2024 satt følgende:

May Kyllingstad Josefsen

Terje Ingebrigtsen

Jon Andreassen



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 22.04.24

Selskapsnummer: 3208 Selskapsnavn: Vestfjorden Terrasse Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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