



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	992 316 624
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	WESSEL VESTBY BORETTSLAG
Forretningsadresse:	Usbl Follo Glynitveien 30 1400 SKI

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

### 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:	Siv Møllerop
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	18.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 27.05.2026



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	3 373 087	3 235 365
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 917 663</b>	<b>2 824 604</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	102 690	102 690
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	36 333	36 333
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9,10 ,11	2 716 079	1 102 504
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 855 101</b>	<b>1 241 526</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>517 986</b>	<b>1 993 839</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 849	1 558
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 849</b>	<b>1 558</b>
Annen rentekostnad		331 312	224 404
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>331 312</b>	<b>224 404</b>
<b>Netto finans</b>		<b>324 463</b>	<b>222 846</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>193 522</b>	<b>1 770 992</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>193 522</b>	<b>1 770 992</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>193 522</b>	<b>1 770 992</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		193 523	1 770 993
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>193 523</b>	<b>1 770 993</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	51 736 720	51 736 720
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	236 163	272 496
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>51 972 883</b>	<b>52 009 216</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>51 972 883</b>	<b>52 009 216</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		73 694	102 791
Andre fordringer		137 120	129 163
<b>Sum fordringer</b>		<b>210 814</b>	<b>231 954</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		580 856	1 007 420
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>580 856</b>	<b>1 007 420</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>791 669</b>	<b>1 239 374</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>52 764 553</b>	<b>53 248 590</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>150 000</b>	<b>150 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		9 992 161	9 798 639



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>9 842 161</b>	<b>9 648 639</b>
<b>Sum egenkapital</b>	12	<b>9 992 161</b>	<b>9 798 639</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	24 274 023	25 518 777
Øvrig langsiktig gjeld	13	18 284 371	17 686 047
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>42 558 394</b>	<b>43 204 824</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>42 558 394</b>	<b>43 204 824</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		130 012	116 316
Annen kortsiktig gjeld	14	83 986	128 811
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>213 997</b>	<b>245 127</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>42 772 391</b>	<b>43 449 951</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>52 764 553</b>	<b>53 248 590</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	15	42 558 394	43 204 824



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 472545

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 992 316 624  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: WESSEL VESTBY BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Usbl Follo  
Glynitveien 30  
1400 SKI

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: Siv Møllerop  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 14.06.2023



Organisasjonsnr: 992 316 624  
WESSEL VESTBY BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	3 373 087	3 235 365
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 917 663</b>	<b>2 824 604</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	102 690	102 690
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	36 333	36 333
Annen driftskostnad	4,5,6,7,8	2 716 079	1 102 504
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 855 101</b>	<b>1 241 526</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>517 986</b>	<b>1 993 839</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 849	1 558
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 849</b>	<b>1 558</b>
Annen rentekostnad		331 312	224 404
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>331 312</b>	<b>224 404</b>
<b>Netto finans</b>		<b>324 463</b>	<b>222 846</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>193 522</b>	<b>1 770 992</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>193 522</b>	<b>1 770 992</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>193 522</b>	<b>1 770 992</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		193 523	1 770 993
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>193 523</b>	<b>1 770 993</b>



Organisasjonsnr: 992 316 624  
WESSEL VESTBY BORETTSLAG

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2022** **2021**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	51 736 720	51 736 720
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	236 163	272 496
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>51 972 883</b>	<b>52 009 216</b>

**Sum anleggsmidler** **51 972 883** **52 009 216**

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		73 694	102 791
Andre fordringer		137 120	129 163
<b>Sum fordringer</b>		<b>210 814</b>	<b>231 954</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		580 856	1 007 420
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>580 856</b>	<b>1 007 420</b>

**Sum omløpsmidler** **791 669** **1 239 374**

**SUM EIENDELER** **52 764 553** **53 248 590**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

**Sum innskutt egenkapital** **150 000** **150 000**

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		9 992 161	9 798 639
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>9 842 161</b>	<b>9 648 639</b>

**Sum egenkapital** **12** **9 992 161** **9 798 639**

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld



<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	13	24 274 023	25 518 777
Øvrig langsiktig gjeld	13	18 284 371	17 686 047
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>42 558 394</b>	<b>43 204 824</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>42 558 394</b>	<b>43 204 824</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		130 012	116 316
Annen kortsiktig gjeld	14	83 986	128 811
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>213 997</b>	<b>245 127</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>42 772 391</b>	<b>43 449 951</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>52 764 553</b>	<b>53 248 590</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	15	42 558 394	43 204 824



Organisasjonsnr: 992 316 624  
WESSEL VESTBY BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	



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**



## Årsregnskap 2022 Wessel Vestby Borettslag

### Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>994 247</b>	<b>1 044 805</b>
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	193 523	1 770 993
Tilbakeføring av avskrivning	36 333	36 333
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 244 754	-2 560 946
Endringer i andre langsiktige poster	598 324	703 062
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>-416 575</b>	<b>-50 558</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>577 672</b>	<b>994 247</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Restansekonto	73 694	102 791
Forskuddsbetalte forsikr.premie	123 610	115 740
Andre forskuddsbet. kostnader	13 510	13 423
Bank IN betalinger	940	208
Andre bankinnskudd	170 761	848 735
Driftskonto	409 155	158 478
Leverandører	-130 012	-116 316
Påløpne renter langsiktig gjeld	-442	-5 019
Mellomregning finansieringsforetak	-70 603	-112 991
Påløpte energikostnader	-7 493	-5 671
Forskudd / overdekning	-5 448	-5 130
<b>Disponible midler</b>	<b>577 672</b>	<b>994 247</b>

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.



## Resultatregnskap 2022 Wessel Vestby Borettslag

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>INNETEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	2 917 663	2 824 604	2 770 635	2 878 000
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>2 917 663</b>	<b>2 824 604</b>	<b>2 770 635</b>	<b>2 878 000</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>2 917 663</b>	<b>2 824 604</b>	<b>2 770 635</b>	<b>2 878 000</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	2	12 690	12 690	13 000	13 000
Styrehonorar	2	90 000	90 000	90 000	90 000
<b>Av- og nedskrivning</b>					
Avskrivning	3	36 333	36 333	20 000	40 000
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad	4	74 732	32 773	35 000	70 000
Kostnad eiendom/lokale	5	43 547	43 869	77 000	70 000
Kommunale avgifter/renovasjon	6	166 245	296 120	270 000	300 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	7	2 833	47 681	20 000	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	4 248	3 215	3 000	3 000
Reparasjon og vedlikehold	9	2 026 932	277 669	2 152 000	202 000
Revisjonshonorar		5 118	4 959	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		84 438	81 425	85 000	87 000
Andre honorar	10	7 560	41 215	10 000	10 000
Kontorkostnad		3 189	2 697	6 000	6 000
TV/bredbånd		133 920	122 400	150 000	136 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		920	710	2 000	2 000
Kontingent og gaver		20 836	14 496	6 000	6 000
Forsikring		132 364	124 216	136 000	144 000
Andre kostnader	11	9 197	9 059	14 000	11 000
<b>Sum kostnad</b>		<b>2 855 101</b>	<b>1 241 526</b>	<b>3 094 000</b>	<b>1 195 000</b>
<b>Driftsresultat før IN</b>		<b>62 562</b>	<b>1 583 078</b>	<b>-323 365</b>	<b>1 683 000</b>
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		455 424	410 761	0	0
<b>Driftsresultat etter IN</b>		<b>517 986</b>	<b>1 993 839</b>	<b>-323 365</b>	<b>1 683 000</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		6 849	1 558	13 000	0
Rentekostnad		331 312	224 404	192 000	364 000
<b>Netto finansposter</b>		<b>324 463</b>	<b>222 846</b>	<b>179 000</b>	<b>364 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>193 523</b>	<b>1 770 993</b>	<b>-502 365</b>	<b>1 319 000</b>
Overført til/fra annen egenkapital		193 523	1 770 993	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>193 523</b>	<b>1 770 993</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



**Balanse 2022 Wessel Vestby Borettslag**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	3	1 036 720	1 036 720
Bygninger	3	50 700 000	50 700 000
Andre driftsmidler	3	236 163	272 496
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>51 972 883</b>	<b>52 009 216</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanse felleskostnader		73 694	102 791
Forskuddsbetalte kostnader		137 120	129 163
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		580 856	1 007 420
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>791 669</b>	<b>1 239 374</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>52 764 553</b>	<b>53 248 590</b>



## Balanse 2022 Wessel Vestby Borettslag

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		150 000	150 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>150 000</b>	<b>150 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		9 842 161	9 648 639
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>9 842 161</b>	<b>9 648 639</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>12</b>	<b>9 992 161</b>	<b>9 798 639</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	13	24 274 023	25 518 777
Borettsinnskudd		10 140 000	10 140 000
IN nedbetalt fellesgjeld	13	8 144 371	7 546 047
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>42 558 394</b>	<b>43 204 824</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnad		5 448	5 130
Leverandørgjeld		130 012	116 316
Påløpne renter		442	5 019
Annen kortsiktig gjeld	14	78 096	118 662
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>213 997</b>	<b>245 127</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>42 772 391</b>	<b>43 449 951</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>52 764 553</b>	<b>53 248 590</b>
Pantstillelser	15	42 558 394	43 204 824

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

Siv Møllerop  
StyrelederAndreina Clausen Waatvik  
StyremedlemStein Ove Jørgenvåg  
Styremedlem



**Noter årsregnskap 2022 Wessel Vestby Borettslag**

**Note 0 - Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**Klassifisering og vurdering av balanseposter**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

**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.

**Varige driftsmidler**

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris

som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,

mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

**Driftsinntekter**

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

**Skattetrekk**

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

**Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



## Noter årsregnskap 2022 Wessel Vestby Borettslag

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 128 600	1 128 600
3618 Leietillegg strøm elbil	85 817	16 379
3650 Innkrevde felleskostn. renter	314 163	213 333
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 389 083	1 466 292
<b>Sum</b>	<b>2 917 663</b>	<b>2 824 604</b>

### Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5400 Arbeidsgiveravgift	12 690	12 690
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	90 000	90 000
<b>Sum</b>	<b>102 690</b>	<b>102 690</b>

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

### Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomter	El bil ladestasjon
Anskaffelseskost pr.01.01 :	50 700 000	1 436 720	363 328
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	50 700 000	1 436 720	363 328
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	127 165
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	400 000	0
Bokført verdi pr.31.12:	50 700 000	1 036 720	236 163
Årets avskrivninger :	0	0	36 333
Anskaffelsesår :	2008	2008	2019
Antatt levetid i år :			10

Borettslaget eier tomten. 12/42 av tomten ble solgt for kr 400.000,- i 2017.

Salgspriisen var tinglyst på eiendommen og avtalt når borettslaget kjøpte tomten i sin tid.

Borettslaget består av 30 andeler. Eiendommer er oppført på g.nr 6, b.nr 833 i Vestby kommune. Eiertomt på 14 418,20 kvm.

Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF polise nr. SP587497



Noter årsregnskap 2022 Wessel Vestby Borettslag

**Note 4 - Energikostnader**

	2022	2021
6200 Strøm- og energikostnader	74 732	32 773
<b>Sum</b>	<b>74 732</b>	<b>32 773</b>

**Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler**

	2022	2021
6362 Skadedyrutryddelse	8 244	7 952
6391 Snømåking/strøing/feiing	34 021	35 082
6393 Blomsterjord, klipping av gress/hekk	1 283	835
<b>Sum</b>	<b>43 547</b>	<b>43 869</b>

**Note 6 - Kommunale avgifter**

	2022	2021
6329 Kommunale avgifter	166 245	296 120
<b>Sum</b>	<b>166 245</b>	<b>296 120</b>

**Note 7 - Lisenser, leie av maskiner ol.**

	2022	2021
6400 Leie av maskiner	2 833	47 681
<b>Sum</b>	<b>2 833</b>	<b>47 681</b>

Konto 6400 gjelder leie av kvistkutter.

**Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell**

	2022	2021
6500 Verktøy og redskaper	92	-368
6525 IT utstyr	2 499	0
6540 Inventar	0	3 000
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	253
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	661	0
6552 Driftsmateriell	996	329
<b>Sum</b>	<b>4 248</b>	<b>3 215</b>

Konto 6525 gjelder innkjøp av datamaskin med tilbehør for styrearbeid.



## Noter årsregnskap 2022 Wessel Vestby Borettslag

### Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2022	2021
6601 Vedlikehold bygg	1 500	239
6602 Vedlikehold VVS	4 718	19 643
6603 Vedlikehold elektro	0	139
6619 Dugnadsutbetaling	0	138 000
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	44 211	47 764
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6641 Malerarbeider	4 731	56 188
6642 Snekkerarbeid	1 971 772	2 886
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	2 361
6648 Vedlikehold dører og porter	0	449
<b>Sum</b>	<b>2 026 932</b>	<b>277 669</b>

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

Konto 6621 gjelder filterbytte og service av ventilasjon.

Konto 6642 gjelder kostnader i forbindelse med rehabilitering av balkonger og svalganger.

### Note 10 - Andre honorar

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	7 560	7 290
6720 Juridisk honorar	0	17 519
6730 Teknisk honorar	0	16 406
<b>Sum</b>	<b>7 560</b>	<b>41 215</b>

Konto 6714 gjelder kostnader i forbindelse med tilleggsavtale IN-ordning.

### Note 11 - Andre kostnader

	2022	2021
7718 Fellesarrangement	5 984	6 385
7740 Kurs for tillitsvalgte	0	1 900
7770 Betalingskostnader	174	101
7773 Omkostninger innkreving	1 109	652
7790 Andre kostnader	1 885	0
7795 Husleietap	44	20
<b>Sum</b>	<b>9 197</b>	<b>9 059</b>

Konto 7790 gjelder tinglysningsgebyr for lån samt rettsgebyr for forliksrådet.



Noter årsregnskap 2022 Wessel Vestby Borettslag

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	150 000	0	150 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>150 000</b>	<b>0</b>	<b>150 000</b>
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	9 648 639	193 522	9 842 161
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>9 648 639</b>	<b>193 522</b>	<b>9 842 161</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>9 798 639</b>	<b>193 522</b>	<b>9 992 161</b>



## Noter årsregnskap 2022 Wessel Vestby Borettslag

### Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank	DNB Bank ASA	Den Norske Stats Husbank	DNB Bank ASA
Formål:	Nybygg	Nybygg		Nybygg	
Lånenummer:	<b>11504118</b>	<b>11504117</b>	<b>12123146873</b>	<b>11504119</b>	<b>16365226095</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2008	2008	2012	2008	2022
Rentesats:	1.729 %	1.729 %	3.79 %	1.729 %	3.79 %
Beregnet innfridd:	30.06.2038	30.06.2038	05.04.2037	30.09.2038	30.12.2041
Opprinnelig lånebeløp:	8 112 000	16 224 000	1 400 000	16 224 000	1 200 000
Lånesaldo 01.01:	3 825 326	9 196 107	1 030 902	11 466 442	0
Avdrag i perioden:	395 970	883 385	68 166	1 063 117	34 116
Opptak i perioden:	0	0	0	0	1 200 000
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>3 429 356</b>	<b>8 312 722</b>	<b>962 736</b>	<b>10 403 325</b>	<b>1 165 884</b>
Saldo 5 år frem i tid:	2 458 589	5 959 594	700 796	7 514 328	939 474
Andelssaldo 01.01:	2 427 365	3 573 900	0	1 544 782	0
Innbetalt IN i perioden:	194 309	395 635	0	463 805	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	141 079	212 241	0	102 104	0
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>2 480 595</b>	<b>3 757 294</b>	<b>0</b>	<b>1 906 483</b>	<b>0</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>5 909 951</b>	<b>12 070 016</b>	<b>962 736</b>	<b>12 309 808</b>	<b>1 165 884</b>

### Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11504117	19	379 298	7 206 662
	1	361 728	361 728
	1	270 699	270 699
	1	257 351	257 351
	1	216 284	216 284
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11504118	18	186 285	3 353 130
	1	76 224	76 224
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11504119	20	444 978	8 899 560
	1	433 074	433 074
	1	318 414	318 414
	1	308 109	308 109
	1	258 943	258 943
	1	185 228	185 228
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12123146873	30	32 091	962 730
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365226095	30	38 863	1 165 890

#### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



Noter årsregnskap 2022 Wessel Vestby Borettslag

**Note 14 - Annen kortsiktig gjeld**

	2022	2021
2937 Påløpte energikostnader	7 493	5 671
2985 Mellomregning finansieringsforetak	70 603	112 991
<b>Sum</b>	<b>78 096</b>	<b>118 662</b>

**Note 15 - Pantstillelser**

	Bokført verdi pr. 31.12.2022
Bokført langsiktig gjeld	32 418 394
Innskuddskapital	10 140 000
<b>Boligselskapets pantsikrede gjeld</b>	<b>42 558 394</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>51 736 720</b>

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 10.140.000,-



Resultat og balanse med noter for Wessel Vestby Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Wessel Vestby Borettslag**

Styreleder	Siv Møllerop (sign.)	22.02.2023
Styremedlem	Stein Ove Jørgenvåg (sign.)	20.02.2023
Styremedlem	Andreina Clausen Waatvik (sign.)	22.02.2023



KPMG AS  
Sørkedalsveien 6  
Postboks 7000 Majorstuen  
0308 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63  
Fax  
Internet [www.kpmg.no](http://www.kpmg.no)  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i WESSEL VESTBY BORETTSLAG

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert WESSEL VESTBY BORETTSLAGs årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, 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,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 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.

### 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

#### Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund



Uavhengig revisors beretning - WESSEL VESTBY BORETTSLAG

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 27. februar 2023  
KPMG AS

Gunnar Sotnakk  
Statsautorisert revisor