



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 961 964 016  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VESTGRENSA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: 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: Kristine Fjeldberg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.06.2022

### 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, 29.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 311 835	1 183 548
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 311 835</b>	<b>1 183 548</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		74 165	91 280
Annen driftskostnad		911 768	1 218 890
<b>Sum kostnader</b>		<b>985 933</b>	<b>1 310 170</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>325 902</b>	<b>-126 622</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		13 125	14 807
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 125</b>	<b>14 807</b>
Annen finanskostnad		1 686	7 431
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 686</b>	<b>7 431</b>
<b>Netto finans</b>		<b>11 439</b>	<b>7 376</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>337 341</b>	<b>-119 246</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>337 341</b>	<b>-119 246</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>337 341</b>	<b>-119 246</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>337 341</b>	<b>-119 246</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		337 341	-119 246
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>337 341</b>	<b>-119 246</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>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		23 280 000	23 280 000
Sum varige driftsmidler		23 280 000	23 280 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		23 280 000	23 280 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		48 136	46 392
Sum fordringer		48 136	46 392
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		604 621	523 416
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		604 621	523 416
Sum omløpsmidler		652 757	569 808
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>23 932 757</b>	<b>23 849 808</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 500	2 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 500</b>	<b>2 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		12 548 946	12 211 605
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>12 548 946</b>	<b>12 211 605</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>12 551 446</b>	<b>12 214 105</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		21 874	284 008
Øvrig langsiktig gjeld		11 270 000	11 270 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>11 291 874</b>	<b>11 554 008</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>11 291 874</b>	<b>11 554 008</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		43 816	43 191
Leverandørgjeld		18 577	24 691
Annen kortsiktig gjeld		27 044	13 813
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>89 437</b>	<b>81 695</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 381 311</b>	<b>11 635 703</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>23 932 757</b>	<b>23 849 808</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 489758

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 961 964 016  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VESTGRENSA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: 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: Kristine Fjeldberg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.06.2022

#### 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, 22.06.2022



Organisasjonsnr: 961 964 016  
VESTGRENSA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 311 835	1 183 548
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 311 835</b>	<b>1 183 548</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		74 165	91 280
Annen driftskostnad		911 768	1 218 890
<b>Sum kostnader</b>		<b>985 933</b>	<b>1 310 170</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>325 902</b>	<b>-126 622</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		13 125	14 807
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 125</b>	<b>14 807</b>
Annen finanskostnad		1 686	7 431
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 686</b>	<b>7 431</b>
<b>Netto finans</b>		<b>11 439</b>	<b>7 376</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>337 341</b>	<b>-119 246</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>337 341</b>	<b>-119 246</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>337 341</b>	<b>-119 246</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>337 341</b>	<b>-119 246</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		337 341	-119 246
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>337 341</b>	<b>-119 246</b>



Organisasjonsnr: 961 964 016  
VESTGRENSA BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		23 280 000	23 280 000
Sum varige driftsmidler		23 280 000	23 280 000

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		23 280 000	23 280 000
-------------------	--	------------	------------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		48 136	46 392
Sum fordringer		48 136	46 392

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		604 621	523 416
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		604 621	523 416

Sum omløpsmidler		652 757	569 808
------------------	--	---------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>23 932 757</b>	<b>23 849 808</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 500	2 500
Sum innskutt egenkapital		2 500	2 500

<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		12 548 946	12 211 605



Sum opptjent egenkapital	12 548 946	12 211 605
Sum egenkapital	12 551 446	12 214 105
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	21 874	284 008
Øvrig langsiktig gjeld	11 270 000	11 270 000
Sum annen langsiktig gjeld	11 291 874	11 554 008
Sum langsiktig gjeld	11 291 874	11 554 008
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	43 816	43 191
Leverandørgjeld	18 577	24 691
Annen kortsiktig gjeld	27 044	13 813
Sum kortsiktig gjeld	89 437	81 695
Sum gjeld	11 381 311	11 635 703
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>23 932 757</b>	<b>23 849 808</b>



Organisasjonsnr: 961 964 016  
VESTGRENSA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

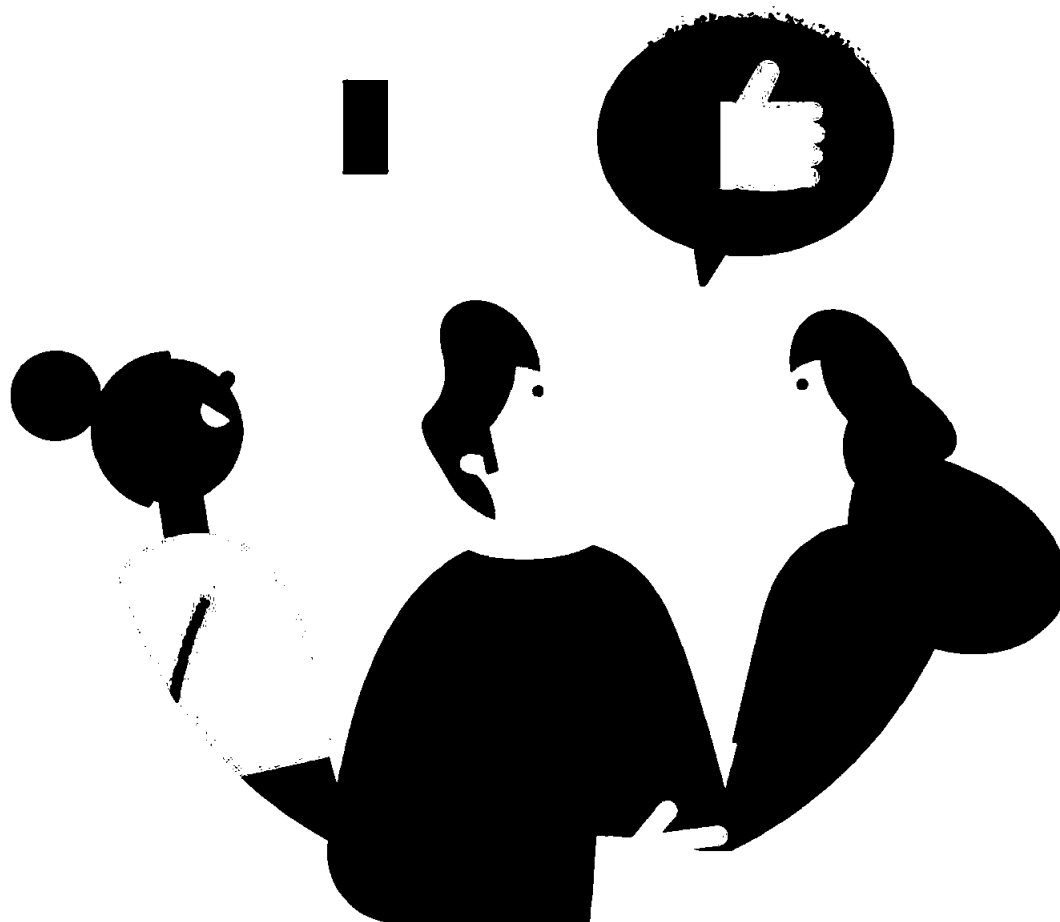
**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Generalforsamling 2022

5486 Vestgrensa Borettslag





## Til andelseierne i Vestgrensa Borettslag

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 14. juni 2022 kl. 18:00 i fellesleiligheten i 17A.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Vestgrensa Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Vestgrensa Borettslag  
avholdes tirsdag 14. juni 2022 kl. 18:00 i fellesleiligheten i 17A

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

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

**2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021**

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

**3. GODTGJØRELSER**

- A) Styret

**4. INNKOMNE FORSLAG**

Det er ingen saker til behandling

**5. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 20. april 2022  
Styret i Vestgrensa Borettslag

Carl Fredrik Arntzen

Annette Margrethe Brøndberg

Lasse W Høiås

Protokollen distribueres per post. Den blir også gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Carl Fredrik Arntzen	Åsveien 18 D
Styremedlem	Annette Margrethe Brøndberg	Vestgrensa 17 F
Styremedlem	Lasse W Høiås	Vestgrensa 19 F
Varamedlem	André Fimreite	Vestgrensa 21 B
Varamedlem	Einar Langeland	Vestgrensa 21 G
Varamedlem	Paula Olivia Røsand	Vestgrensa 21 J

### Valgkomiteen

Liv Andersen	Vestgrensa 19 G
Ellen Johannessen (bo)	Vestgrensa 19 B

Styrets medlemmer består i dag av to menn og en kvinne.

### Generelle opplysninger om Vestgrensa Borettslag

Borettslaget består av 25 andelsleiligheter. Vestgrensa Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 961964016, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune med adresse Vestgrensa 17, 19 og 21. Borettslaget har gårds- og bruksnummer 47/301.

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

Vestgrensa Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PWC.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

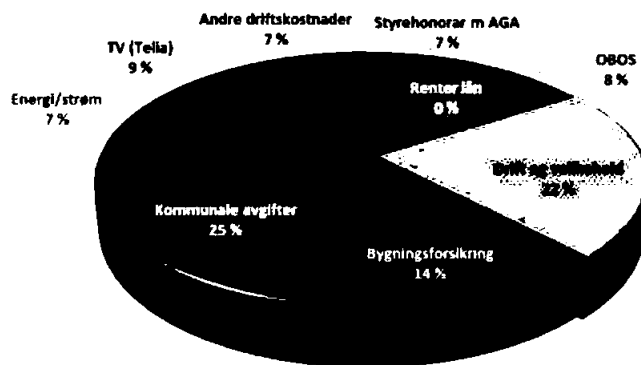
### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 311 835. Andre inntekter består i hovedsak av viderefakturering for arbeid med reparasjon av kloakkbrudd i Vestgrensa 17 samt inntekter fra utleieleiligheten.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 985 933.

Diagramoversikt over borettslagets driftskostnader 2021 (tall i prosent)



### Resultat

Årets resultat på kr 337 341 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 563 320 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 400 000 til vedlikehold av borettslaget.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

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

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 38 859. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vestgrensa Borettslag.

### Lån

Borettslaget har per dags dato ingen lån.

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 2022.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene 1. fra 1.juli 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Vestgrensa Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Vestgrensa Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Statens revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Side 6 av 21



Uavhengig revisors beretning - Vestgrensa Borettslag

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 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>.

Oslo, 28. april 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler.

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>488 113</b>	<b>865 006</b>	<b>488 113</b>	<b>563 320</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se resultatregnskapet)		337 341	-119 246	39 243	16 320
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-262 134	-257 647	-261 000	0
<b>B. ÅRETS ENDRING I DISP. MIDLER</b>		<b>75 207</b>	<b>-376 893</b>	<b>-221 757</b>	<b>16 320</b>
<b>C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>563 320</b>	<b>488 113</b>	<b>266 356</b>	<b>579 640</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		652 757	569 808		
Kortsiktig gjeld		-89 437	-81 695		
<b>C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>563 320</b>	<b>488 113</b>		



## RESULTATREGNSKAP

### Vestgrensa Borettslag

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 179 866	1 154 348	1 187 000	1 198 000
Andre inntekter	3	131 969	29 200	20 000	20 000
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>1 311 835</b>	<b>1 183 548</b>	<b>1 207 000</b>	<b>1 218 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-9 165	-11 280	-11 280	-11 280
Styrehonorar	5	-65 000	-80 000	-65 000	-65 000
Revisjonshonorar	6	-5 295	-4 000	-4 000	-4 500
Forretningsførerhonorar		-76 603	-74 480	-76 600	-78 500
Konsulenthonorar		0	-15 094	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-217 995	-568 388	-400 000	-400 000
Forsikringer		-136 683	-97 824	-107 600	-140 000
Kommunale avgifter	8	-247 837	-242 056	-253 477	-251 600
Energi/fyring		-65 252	-37 163	-67 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-92 784	-91 182	-93 000	-95 500
Andre driftskostnader	9	-69 319	-88 703	-64 500	-75 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-985 933</b>	<b>-1 310 170</b>	<b>-1 147 457</b>	<b>-1 206 380</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>325 902</b>	<b>-126 622</b>	<b>59 543</b>	<b>12 380</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	13 125	14 807	-20 000	5 000
Finanskostnader	11	-1 686	-7 431	-300	-300
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>11 439</b>	<b>7 376</b>	<b>-20 300</b>	<b>4 700</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>337 341</b>	<b>-119 246</b>	<b>39 243</b>	<b>16 320</b>
Til opptjent egenkapital		337 341	0		
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-119 246		



Vestgrensa Borettslag 2021

## BALANSE

### Vestgrensa Borettslag

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	19 780 000	19 780 000
Tomt		3 500 000	3 500 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>23 280 000</b>	<b>23 280 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		53	0
Forskuddsbetalte kostnader		48 083	46 392
Driftskonto OBOS-banken		263 780	198 991
Sparekonto OBOS-banken		340 841	324 425
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>652 757</b>	<b>569 808</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>23 932 757</b>	<b>23 849 808</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 25 x 100		2 500	2 500
Opptjent egenkapital		12 548 946	12 211 605
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>12 551 446</b>	<b>12 214 105</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	21 874	284 008
Borettsinnskudd	14	11 270 000	11 270 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>11 291 874</b>	<b>11 554 008</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 770	5 349
Leverandørgjeld		18 577	24 691
Påløpte renter		78	434
Påløpte avdrag		43 738	42 758
Annen kortsiktig gjeld	15	16 274	8 464
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>89 437</b>	<b>81 695</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>23 932 757</b>	<b>23 849 808</b>
Pantstillelse	16	23 440 000	23 440 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20. april 2022

Styret i Vestgrensa Borettslag

Carl Fredrik Arntzen /s/

Annette Margrethe Brøndberg /s/

Lasse W Høiås /s/



## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### 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. 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	906 182
Lån/renter	265 284
Parkering	8 400
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 179 866</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

Utleieinntekter	15 700
Viderefakturering reparasjon kloakkbrudd	116 269
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>131 969</b>



**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 165
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-9 165</b>

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

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 65 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 727, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 295.

**NOTE: 7**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-36 830
Drift/vedlikehold VVS	-2 500
Drift/vedlikehold elektro	-36 861
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-82 560
Drift/vedlikehold heisanlegg	-58 546
Kostnader dugnader	-699
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-217 995</b>

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

**NOTE: 8**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-4 433
Vann- og avløpsavgift	-186 307
Feieavgift	-3 634
Renovasjonsavgift	-53 463
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-247 837</b>



**NOTE: 9**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 116
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 515
Renhold ved firmaer	-13 125
Snørydding	-33 716
Andre fremmede tjenester	-161
Andre kostnader tillitsvalgte	-727
Andre kontorkostnader	-2 662
Porto	-302
Bank	-2 851
Velferdskostnader	-1 144
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-69 319</b>

**NOTE: 10**

**FINANSINNEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	716
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	53
Kundeutbytte fra Gjensidige	12 356
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>13 125</b>

**NOTE: 11**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-1 639
Renter på leverandørgjeld	-47
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 686</b>

**NOTE: 12**

**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1991	19 780 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>19 780 000</b>

Gnr.47/bnr.301

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

**NOTE: 13**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2003	-4 270 050
Nedbetalt tidligere	3 986 042
Nedbetalt i år	262 134
	-21 874
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-21 874</b>



Vestgrensa Borettslag 2021

**NOTE: 14**

**BORETTSINNSKUDD**

Saldo 1991	-11 270 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-11 270 000</b>

**NOTE: 15**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-16 274
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-16 274</b>

**NOTE: 16**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	11 270 000
Pantelån	21 874
Påløpte avdrag	43 738
<b>TOTALT</b>	<b>11 335 612</b>

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

Bygninger	19 780 000
Tomt	3 500 000
<b>TOTALT</b>	<b>23 280 000</b>



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styremedlem for 2 år foreslås:**

André Fimreite                      Vestgrensa 21B

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Carl Fredrik Arntzen (styreleder, er valgt for perioden 2021 – 2023)

Annette Brøndberg (styremedlem, er valgt for perioden 2021 – 2023)

**B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Einar Langeland                      Vestgrensa 21G

2. Paula Røsand                      Vestgrensa 21J

**C. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Anne Marie Jensen                      Vestgrensa 17C

I valgkomiteen for Vestgrensa Borettslag

Liv Andersen

Ellen Johannessen (bo)



## ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

### Styrets arbeid i styreperioden 2021/22

Det har som tidligere styreperioder vært tidvis utfordrende å være styremedlem i borettslag. Pandemirestriksjoner har gjort det vanskelig for blant annet gjennomføring av fysiske møter. Til tross for dette har styret hatt god og jevnlig dialog, både per sms og telefon. Det er derfor spesielt gledelig at vi nå for første gang på tre år har en fysisk generalforsamling.

Styret har etter nyttår sett på muligheten for å male hele eller av deler av bygningsmassen. I den sammenheng har det vært gjennomført to befaringer med to seriøse malerfirmaer, Wettergren og Malercompagniet som borettslaget kjenner fra tidligere. I skrivende stund har ikke styret mottatt alle priser, men håper at dette er noe som kan presenteres i generalforsamling. Styret nevner også at alle avtrekksviftene i borettslaget ble rengjort og overhelt.

Borettslagets lån i Husbanken er nå nedbetalt. Det vil si at i skrivende stund er borettslaget gjeldfritt. Borettslagets økonomi er sunn, men man må påberegne at fremtidige større vedlikeholdsarbeider må lånefinansieres.

Styret har også hatt møte med nabosameiet for å knytte nabobåndende tettere når det blant annet gjelder driftsavtaler som begge boligselskapene benytter.

Borettslaget er også å jour når det gjelder borettslagets HMS ansvar. Kontroll av borettslagets elektriske hovedtavler vil bli utført før sommeren 2022.

### Vaktmestertjeneste

Borettslaget har inngått en avtale med firmaet Spire. De vil bistå borettslaget med blant annet klipping av hekk og mindre løpende vedlikeholdsoppgaver. Gårdrefom Oslo Snø og Grønt besørger fortsatt for snørydding. Komplette Drift besørger gress- og kantklipping.

### Utleie av egen bolig (Bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker/eier. Søknadsskjema for bruksoverlating fås ved henvendelse til forretningsfører.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige med polisenummer 85537121. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### HMS

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse-, miljø- og sikkerhet å gjøre i borettslagets regi.

Styret ivaretar internkontrollen til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte, må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### Kabel-TV

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. OBOS har fremforhandlet en kollektiv avtale med Telia som gir alle beboere forvaltet av OBOS rabatt på digital-TV, telefoni og bredbåndstjenester. Spørsmål knyttet til dette rettes til Telias kundeservice på telefon 92405050 eller deres hjemmeside [www.telia.no](http://www.telia.no).

### Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av boligselskapene forvaltet av OBOS. Borettslaget er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til borettslagets fellesanlegg.

### Energimerking

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

### Vedlikehold og rehabilitering

2020/21	Reparasjon av bunnledning	
2019	Gjentatt vedlikehold på borettslagets heiser Spyling av deler av stikkledning	
2018	Gjentatt vedlikehold på borettslagets heiser Reparert belysning ved innkjøringen til borettslaget Varmekabler foran diverse innganger er reparert	



2017	To av utelampene  Nye bevegelsesstyrte utelys utenfor søppelrommene  Takrennene på garasjene  Råteskadete sprosser på rekkverk  Balkonger i 2. etasje  Varmekabler foran diverse innganger er reparert  Kummen utenfor nr 17	Strømtilførsel til to av utelampene er gjenopprettet  Det er montert nye bevegelsesstyrte utelys utenfor søppelrommene  Renset og tettet  Er skiftet ut  Lekkasjer fra balkonger i 2. etasje og ned på balkonger i 1. etasje er tettet  Tømt og rensset
2009 - 2009	Bygninger og garasjer.	Maling av fasader (Malercompagniet Oslo AS)
2008 - 2008	Terrasser	Råte på terrasser, vasking og maling
2007 - 2007	Heis	Bytte av drivmutter i heis i nr. 21 (ISS)
2006 - 2006	Svalganger og gjerdet	Maling av svalganger og oljing av alle umalte flater (Wettergren & Rehab A/S). Vedlikehold og forlengelse av gjerdet (Tronslien AS).
2005 - 2005	Varmekabler	Varmekabler i alle gangveier (Tronslien AS).
2004 - 2004	Fasader	Maling av fasader (Wettergren maling & Rehab A/S).
2003 - 2003	Heisanlegget	Heisanlegget.



Vestgrensa Borettslag 2021



**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: [qef@obos.no](mailto:qef@obos.no)

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



REGISTRERINGSBLANKETT  
FOR DELTAKELSE I GENERALFORSAMLING  
VESTGRENSA BORETTSLAG 14. JUNI 2022

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte i generalforsamling 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 i generalforsamlingen

Boligselskapets navn: Vestgrensa Borettslag

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)