



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 985 024 138  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VESTHAGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Langflåtveien 29  
4017 STAVANGER

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Elin Fosse  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 19.05.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 408 136	2 360 880
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 408 136</b>	<b>2 360 880</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		39 935	39 935
Annen driftskostnad		674 131	615 522
<b>Sum kostnader</b>		<b>714 066</b>	<b>655 457</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 694 070</b>	<b>1 705 423</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		18 135	4 073
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 135</b>	<b>4 073</b>
Annen finanskostnad		212 023	348 155
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>212 023</b>	<b>348 155</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-193 888</b>	<b>-344 082</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 500 182</b>	<b>1 361 341</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 500 182</b>	<b>1 361 341</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 500 182</b>	<b>1 361 341</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 500 182</b>	<b>1 361 341</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 500 182	1 361 341
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 500 182</b>	<b>1 361 341</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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		28 802 956	28 802 956
Sum varige driftsmidler		28 802 956	28 802 956
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		28 802 956	28 802 956
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 545 338	1 385 427
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 545 338	1 385 427
Sum omløpsmidler		1 545 338	1 385 427
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>30 348 293</b>	<b>30 188 382</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 800	2 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		10 761 025	9 260 843
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>10 761 025</b>	<b>9 260 843</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>10 763 825</b>	<b>9 263 643</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		11 955 783	13 293 716
Øvrig langsiktig gjeld		6 920 000	6 920 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>18 875 783</b>	<b>20 213 716</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>18 875 783</b>	<b>20 213 716</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		692 143	698 117
Leverandørgjeld		10 285	12 906
Annen kortsiktig gjeld		6 257	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>708 685</b>	<b>711 023</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>19 584 468</b>	<b>20 924 739</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>30 348 293</b>	<b>30 188 382</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 440754

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 985 024 138  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VESTHAGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Langflåtveien 29  
4017 STAVANGER

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### 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: Elin Fosse  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2021

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 03.07.2021



Organisasjonsnr: 985 024 138  
VESTHAGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 408 136	2 360 880
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 408 136</b>	<b>2 360 880</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		39 935	39 935
Annen driftskostnad		674 131	615 522
<b>Sum kostnader</b>		<b>714 066</b>	<b>655 457</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 694 070</b>	<b>1 705 423</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		18 135	4 073
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 135</b>	<b>4 073</b>
Annen finanskostnad		212 023	348 155
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>212 023</b>	<b>348 155</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-193 888</b>	<b>-344 082</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 500 182</b>	<b>1 361 341</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 500 182</b>	<b>1 361 341</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 500 182</b>	<b>1 361 341</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 500 182</b>	<b>1 361 341</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 500 182	1 361 341
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 500 182</b>	<b>1 361 341</b>



Organisasjonsnr: 985 024 138  
VESTHAGEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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			
Sum varige driftsmidler		28 802 956	28 802 956
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		28 802 956	28 802 956
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 545 338	1 385 427
Sum omløpsmidler		1 545 338	1 385 427
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>30 348 293</b>	<b>30 188 382</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 800	2 800
Sum innskutt egenkapital		2 800	2 800
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen opptjent egenkapital		10 761 025	9 260 843
Sum opptjent egenkapital		10 761 025	9 260 843



<b>Sum egenkapital</b>	<b>10 763 825</b>	<b>9 263 643</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	11 955 783	13 293 716
Øvrig langsiktig gjeld	6 920 000	6 920 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>18 875 783</b>	<b>20 213 716</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>18 875 783</b>	<b>20 213 716</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	692 143	698 117
Leverandørgjeld	10 285	12 906
Annen kortsiktig gjeld	6 257	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>708 685</b>	<b>711 023</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>19 584 468</b>	<b>20 924 739</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>30 348 293</b>	<b>30 188 382</b>



Organisasjonsnr: 985 024 138  
VESTHAGEN 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**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:  
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Digital gjennomføring av generalforsamling i 2021

Det ordinære generalforsamling i Vesthagen Borettslag vil bli avholdt via vedlagt analog stemmeseddel.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført generalforsamlingen denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 03.05.21 kl 9
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 06.05.21 kl 9

Hvordan deltar du?

Analog deltagelse

- Du fyller ut vedlagt stemmeseddel og leverer til styret innen generalforsamlingen avsluttes.



Deltagelse på analog generalforsamling 2021 - din (analoge) stemme gir du her

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil den ordinære generalforsamlingen i vårt boligselskap bli avholdt via analoge stemmesedler.

Generalforsamlingen starter mandag 03.05.21 kl 9 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 06.05.21 kl 9.

**Selskapsnummer:** 4688 **Selskapsnavn** Vesthagen Borettslag

**Leilighetsnummer :** \_\_\_\_\_

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

Saker til behandling:

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

*Eksempel:*

Stemmer:	For	<input checked="" type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	-------------------------------------	-----	--------------------------

**Godkjenning av møteinnkallingen**

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

**Godkjenning av protokollvitne**

<i>Martin Fuglestad Bøe</i>	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----------------------------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

**Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020**

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

**Fastsettelse av honorar (foreslått 35 000 kr)**

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

**Sak 1: Etablering av nedbetalingsavtale på fellesgjeld – se innkalling for mer info**

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

**Sak 2: Montering av varmepumpe – se innkallingen for mer info**

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

**Sak 3: Ønske om lading til EL-bil i borettslaget? – se innkallingen for mer info**

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------



**Valg av tillitsvalgte**

Stemmer:			
Verv	Navn på kandidat	For	Mot
Styreleder	Hanne Grethe Høiland, 2 år		
Styremedlem	Martin Fuglestad Bøe, 1 år		
Styremedlem	Odd Ingvar Håland, 2 år		
Varamedlem	Gøril Sande, 1 år		
Varamedlem	Ingrid Handal Helland, 1 år		
Delegert	Hanne Grethe Høiland, 1 år		
Varadelegert	Martin Fuglestad Bøe, 1 år		

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen 06.05.21 slik at din deltagelse blir registrert.



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Åshild Heien	Elvegata 44 B
Styremedlem	Martin Fuglestad Bøe	Elvegata 38 B
Styremedlem	Tone Nøklebye	Kleppemarka 14
Varamedlem	Odd Ingvar Håland	Elvegata 38 A

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Åshild Heien	Elvegata 44 B
Varadelegert	Martin Fuglestad Bøe	Elvegata 38 B

### Valgkomiteen

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

### Generelle opplysninger om Vesthagen Borettslag

Borettslaget består av 28 andelsleiligheter.

Vesthagen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985024138, og ligger i TIME kommune med følgende adresse:

Elvegata 20 - 46

Gårds- og bruksnummer :  
3 696

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Vesthagen Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 408 136.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 714 066.

### Resultat

Årets resultat på kr 1 500 182 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 31.12.2020 kr 836 653 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det blitt budsjettert med kr 195 000 i 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har det blitt budsjettert med kr 132 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vesthagen Borettslag.

### Lån

Vesthagen Borettslag har lån i Husbanken og i OBOS Banken.

Husbanken – annuitetslån med 0,8 % flytende rente.

OBOS Banken – tabellbasert lån med 2,05 % flytende rente.

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

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a



Vesthagen Borettslag

## **Forretningsførerhonorar**

Forretningsførerhonoraret er blitt budsjettert med 83 000 kr i 2021.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

## **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 2021.

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene. Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## VESTHAGEN BORETTSLAG ORG.NR. 985 024 138, KUNDENR. 4688

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>674 404</b>	<b>562 039</b>	<b>674 404</b>	<b>836 652</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 500 182	1 361 341	1 312 490	1 447 765
Fradrag for avdrag på langs. lån 13	-1 337 933	-1 248 976	-1 302 000	-1 375 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>162 249</b>	<b>112 365</b>	<b>10 490</b>	<b>72 765</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>836 653</b>	<b>674 404</b>	<b>684 894</b>	<b>909 417</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 545 338	1 385 427
Kortsiktig gjeld	-708 685	-711 023
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>836 653</b>	<b>674 404</b>





**VESTHAGEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 985 024 138, KUNDENR. 4688**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 408 136	2 360 880	2 408 000	2 408 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 408 136</b>	<b>2 360 880</b>	<b>2 408 000</b>	<b>2 408 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-4 935	-4 935	-4 935	-4 935
Styrehonorar	4	-35 000	-35 000	-35 000	-35 000
Revisjonshonorar	5	-4 125	-4 000	-3 875	-4 000
Forretningsførerhonorar		-82 050	-79 815	-82 600	-83 000
Konsulenthonorar	6	-1 377	-4 862	-6 000	-6 000
Kontingenter		-5 600	-5 600	-5 600	-5 600
Drift og vedlikehold	7	-133 072	-47 860	-225 000	-195 000
Forsikringer		-125 202	-118 589	-132 000	-132 000
Kommunale avgifter	8	-232 950	-234 089	-236 500	-237 000
Energi/fyring		-6 739	-6 833	-8 000	-8 000
TV-anlegg/bredbånd		-66 864	-69 252	-70 000	-70 000
Andre driftskostnader	9	-16 153	-44 622	-50 000	-53 700
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-714 066</b>	<b>-655 457</b>	<b>-859 510</b>	<b>-834 235</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 694 070</b>	<b>1 705 423</b>	<b>1 548 490</b>	<b>1 573 765</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	18 135	4 073	0	0
Finanskostnader	11	-212 023	-348 155	-236 000	-126 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-193 888</b>	<b>-344 082</b>	<b>-236 000</b>	<b>-126 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 500 182</b>	<b>1 361 341</b>	<b>1 312 490</b>	<b>1 447 765</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 500 182	1 361 341		





**VESTHAGEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 985 024 138, KUNDENR. 4688**

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	27 302 956	27 302 956
Tomt		1 500 000	1 500 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>28 802 956</b>	<b>28 802 956</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Driftskonto OBOS-banken		1 064 453	1 006 402
Sparekonto OBOS-banken		480 885	379 025
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 545 338</b>	<b>1 385 427</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>30 348 293</b>	<b>30 188 382</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 28 * 100		2 800	2 800
Opptjent egenkapital		10 761 025	9 260 843
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>10 763 825</b>	<b>9 263 643</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	11 955 783	13 293 716
Borettsinnskudd	14	6 920 000	6 920 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>18 875 783</b>	<b>20 213 716</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		10 285	12 906
Påløpte renter		64 699	111 638
Påløpte avdrag		627 444	586 479
Annen kortsiktig gjeld	15	6 257	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>708 685</b>	<b>711 023</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>30 348 293</b>	<b>30 188 382</b>
Pantstillelse	16	30 310 000	30 310 000
Garantiansvar		0	0





Time, 22.03.2021  
Styret i Vesthagen Borettslag

Ashild Heien

Martin Fuglestad Bøe

Tone Nøklebye



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

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 408 136
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 408 136</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 935
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-4 935</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 35 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 125.



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

Tilleggstjenester, OBOS BBL	-1 260
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-117
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 377</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-11 252
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-26 070
Drift/vedlikehold brannsikring	-19 250
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-76 500
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-133 072</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-53 698
Avløpsavgift	-97 752
Feieavgift	-1 720
Renovasjonsavgift	-79 781
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-232 950</b>

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

Container	-2 940
Snørydding	-10 000
Trykksaker	-262
Porto	-533
Bank- og kortgebyr	-2 418
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-16 153</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	205
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 860
Kundeutbytte fra Gjensidige	16 070
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>18 135</b>

**NOTE: 11**



## FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-188 222
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-23 801
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-212 023</b>

## NOTE: 12

### BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2004	27 221 589
Bod 2006	38 000
El.installasjon v/ garasjer 2006	43 366
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>27 302 956</b>

Tomten ble kjøpt i 2004.

Gnr.3/bnr.696

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2004	-22 120 000
Nedbetalt tidligere	9 839 841
Nedbetalt i år	1 217 634
	-11 062 525

#### OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,05 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2017	-1 270 000
Nedbetalt tidligere	256 443
Nedbetalt i år	120 299
	-893 258

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-11 955 783</b>
------------------------------------	--------------------

## NOTE: 14

### BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2004	-6 920 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-6 920 000</b>

## NOTE: 15

### ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader	-6 257
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-6 257</b>





**NOTE: 16**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	6 920 000
Pantelån	11 955 783
Påløpte avdrag	627 444
<b>TOTALT</b>	<b>19 503 227</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	27 302 956
Tomt	1 500 000
<b>TOTALT</b>	<b>28 802 956</b>





## Sak 1 Individuell nedbetaling av fellesgjeld

### Forslag om å inngå avtale med OBOS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

#### Hva går ordningen ut på?

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

#### Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS som opptre på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

#### Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne

Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lå- net. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

#### Er det mulig å reversere innbetalingene?

Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

#### Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget?

IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN- ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.



## **Kostnader**

Vesthagen Borettslag må betale pt.kr 30 000 eks. mva i honorar til OBOS.

I tillegg påløper et engangsgebyr på kr 5000, for den enkelte andelseier som ønsker å innfri eller delvis nedbetale sin andel av fellesgjelden. Beløpet skal dekke kostnader i forbindelse med etablering av avtalen samt administrasjon av fremtidige innbetalinger. Årlig administrasjonsgebyr på 10 % av forretningsførerhonoraret (minimum, kr 6438 og maksimum kr 15 450 per lån, gjeld er ikke i etableringsåret). Tilknytning av lån nr. 2 til eksisterende avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Pris kr 25 000.

SAK 2 - Montering av varmpumpe



## Tilbud

Hei Torbjørn Sandbo

Dato :19.06.2020

Viser til hyggelig befaring hos dere vedrørende varmpumpe.

Basert på befaringen og vurdering av deres ønsker og behov mener vi at det beste alternativet er:

### Produkt modell:

Link til produkt ark :

Fujitsu ASYG09KGTA / AOYG09KGCA (S)

Ordinærpris 19148,- se ditt tilbud under.

### Tilbudet inkluderer :

- Produkt type : LuftLuft

**Pumpe : 1**

**Plassering :**

Bilde 1



Bilde 2



Fujitsu ASYG09KGTA / AOYG09KGCA (S)

- Montering
- Monterings materiell
- Det forutsettes at nødvendig strømtilførsel med jordfeil bryter er installert
- Strøm kobles til på innsiden
- Rørgjennomføring : Trevegg
- Feste utedel på : Terrasseblokker



**Pris : (For mer info og bestilling ta kontakt med din rådgiver)**

Kr. 15500. inkl. standard montering.

Faktura 10 dager forfall

24 måneders rentefri delbetaling.  
For mer info trykk her

15500 kr blir 691 kr pr.mnd. Effektiv rente 4,18%  
(beløpet inkluderer kr. 45,- i adm. gebyr pr mnd)

Fast månedsbeløp 495 kr  
For mer info trykk her

Representativt eksempel: 20000 kr. o/12 mnd. Eff.rente 11,64%  
Kred.kostnad 4972 kr.Totalt kr 24972

Priser til privatkunde er inkludert mva. Pris forutsetter montering slik det fremgår av ovenstående bilder, dersom plassering eller andre forutsetning endres så forbeholder vi oss retten til å kunne justere prisen for evt. tillegg arbeider og materiell iht. gjeldende prisliste. Ev forsterkning av konstruksjon / endring av spikerslag og/eller bruk av lift/stillas som ikke klart fremgår av tilbudet som inkludert vil tilkomme basert på vår gjeldene prisliste. Tilbudet er gyldig i 30 dager om ikke annet avtalt. Vi tar forbehold om feil i tilbudet.

Vi håper dette ser interessant ut og ser frem til en snarlig og positiv avgjørelse.

Vi har også et spennende samarbeid med Norsk familieøkonomi, og som kunde av ACsenteret kan du nå få 1 år medlemskap til 50 %, trykk på logo for mer info.

Norsk  
**familieøkonomi**  
■ ■ Ditt viktigste medlemskap

I henhold til GDPR kan du til enhver tid velge å slette dine personopplysninger hos oss. Dette gjøres i denne linken

[www.acsenteret.no/index.php/GDPR](http://www.acsenteret.no/index.php/GDPR)

#### Litt Om Oss :

ACsenteret har siden 2002 solgt og installert inneklimaprodukter til privatboliger og næringsbygg. Siden starten har vi fokusert på å tenke langsiktig og profesjonelt i en bransje preget av ustabile og kortsiktige aktører. I dag er vi på landsbasis den største merkeuavhengige leverandør av inneklimaløsninger. Siden oppstarten har vi hatt en bratt vekstkurve, og i 2019 hadde gruppen en omsetning rett rundt 250 MNOK.

Vi tilbyr et bredt spekter av kvalitetsprodukter fra flere nøye utvalgte produsenter. Et godt utvalg av både varmepumper og solskjermingsprodukter, kombinert med vår kompetanse og erfaring gjør at vi kan hjelpe deg med å finne den riktige løsningen som passer ditt behov på en best mulig måte. Uavhengig av bygg og boligtype, nytt eller gammelt, så har vi den nødvendige kompetansen til å finne den optimale varmepumpe- og solskjermingsløsningen for deg.

I dag har ACsenteret 10 egne butikker og vi dekker Hordaland, Rogaland, Vest Agder, Øst Agder, Telemark, Vestfold, Buskerud, Oslo, Akershus, Østfold, Trøndelag.

Vi tilbyr konkurransedyktige priser og er stolte av å kunne si at våre kunder får hjelp dersom problem oppstår - kanskje det viktigste kriteriet å legge til grunn når en investerer i noe som skal vare i mange år.



Vår målsetning er at våre kunder skal anerkjenne oss som den mest serviceinnstilte leverandøren med høy kompetanse og evne til å forstå deres behov.



---

*Med vennlig hilsen / kind regards*

**Ronny P. Einarsen**  
ACsenteret AS  
Rådgiver

Tlf: +47 51 77 78 70  
Mob: +47 93 07 77 21  
Web: [www.acsenteret.no](http://www.acsenteret.no)

Copyright © AC Senteret as  
Hovedkontor: ACsenteret AS - Prestegardsmarka 4 - 4347 LYE - Telefon 51 77 78 70 - [post@acsenteret.no](mailto:post@acsenteret.no)  
ACsenteret Butikker - Stavanger, Bergen, Haugesund, Kristiansand, Skien, Drammen, Oslo og Sarpsborg



## Annen informasjon om borettslaget

### Styrets arbeid

På grunn av corona har styret ikke hatt anledning til å arrangere dugnad i 2020, men har ellers tatt seg av godkjenning av leieboere og nye andelseiere, utskiftning av alle brannslukningsapparatene, reparasjon av garasjetak på grunn av lekkasje, utskiftning av utelamper i garasjene, og ellers diverse praktiske saker hos individuelle andelseiere/leietakere.

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88293698. 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](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

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

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



Vesthagen Borettslag

### **Garantert betaling av felleskostnader**

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

### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

### **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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### **Energimerking**

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



Til generalforsamlingen i Vesthagen Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Vesthagen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (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

---

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 Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning – Vesthagen Borettslag



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 avviklet.

---

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 23. mars 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)