



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 875 545 442
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: VESTLIHAGEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OEF
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.04.2022

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, 30.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 804 359	2 521 654
Sum inntekter		2 804 359	2 521 654
Kostnader			
Annen driftskostnad		9 742 645	2 784 642
Sum kostnader		9 742 645	2 784 642
Driftsresultat		-6 938 286	-262 988
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		2 565	9 037
Sum finansinntekter		2 565	9 037
Annen finanskostnad		135 972	222
Sum finanskostnader		135 972	222
Netto finans		-133 407	8 815
Ordinært resultat før skattekostnad		-7 071 693	-254 173
Ordinært resultat etter skattekostnad		-7 071 693	-254 173
Årsresultat		-7 071 693	-254 173



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer		652 255	1 862 622
Sum fordringer		652 255	1 862 622
Sum omløpsmidler		652 255	1 862 622
SUM EIENDELER		652 255	1 862 622
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			1 517 445
Udekket tap		5 554 248	
Sum opptjent egenkapital		-5 554 248	1 517 445
Sum egenkapital		-5 554 248	1 517 445
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 833 591	
Sum annen langsiktig gjeld		5 833 591	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum langsiktig gjeld		5 833 591	0
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld		372 912	345 217
Sum kortsiktig gjeld		372 912	345 217
Sum gjeld		6 206 503	345 217
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		652 255	1 862 662



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 593594

Enheten

Organisasjonsnummer: 875 545 442
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: VESTLIHAGEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OEF
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.04.2022

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, 07.07.2022



Organisasjonsnr: 875 545 442
VESTLIHAGEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 804 359	2 521 654
Sum inntekter		2 804 359	2 521 654
Kostnader			
Annen driftskostnad		9 742 645	2 784 642
Sum kostnader		9 742 645	2 784 642
Driftsresultat		-6 938 286	-262 988
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		2 565	9 037
Sum finansinntekter		2 565	9 037
Annen finanskostnad		135 972	222
Sum finanskostnader		135 972	222
Netto finans		-133 407	8 815
Ordinært resultat før skattekostnad		-7 071 693	-254 173
Ordinært resultat etter skattekostnad		-7 071 693	-254 173
Årsresultat		-7 071 693	-254 173



Organisasjonsnr: 875 545 442
VESTLIHAGEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer		652 255	1 862 622
Sum fordringer		652 255	1 862 622
Sum omløpsmidler		652 255	1 862 622
SUM EIENDELER		652 255	1 862 622
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			1 517 445
Udekket tap		5 554 248	
Sum opptjent egenkapital		-5 554 248	1 517 445
Sum egenkapital		-5 554 248	1 517 445
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner		5 833 591	
Sum annen langsiktig gjeld		5 833 591	
Sum langsiktig gjeld		5 833 591	0
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld		372 912	345 217
Sum kortsiktig gjeld		372 912	345 217
Sum gjeld		6 206 503	345 217
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		652 255	1 862 662



Organisasjonsnr: 875 545 442
VESTLIHAGEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

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

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

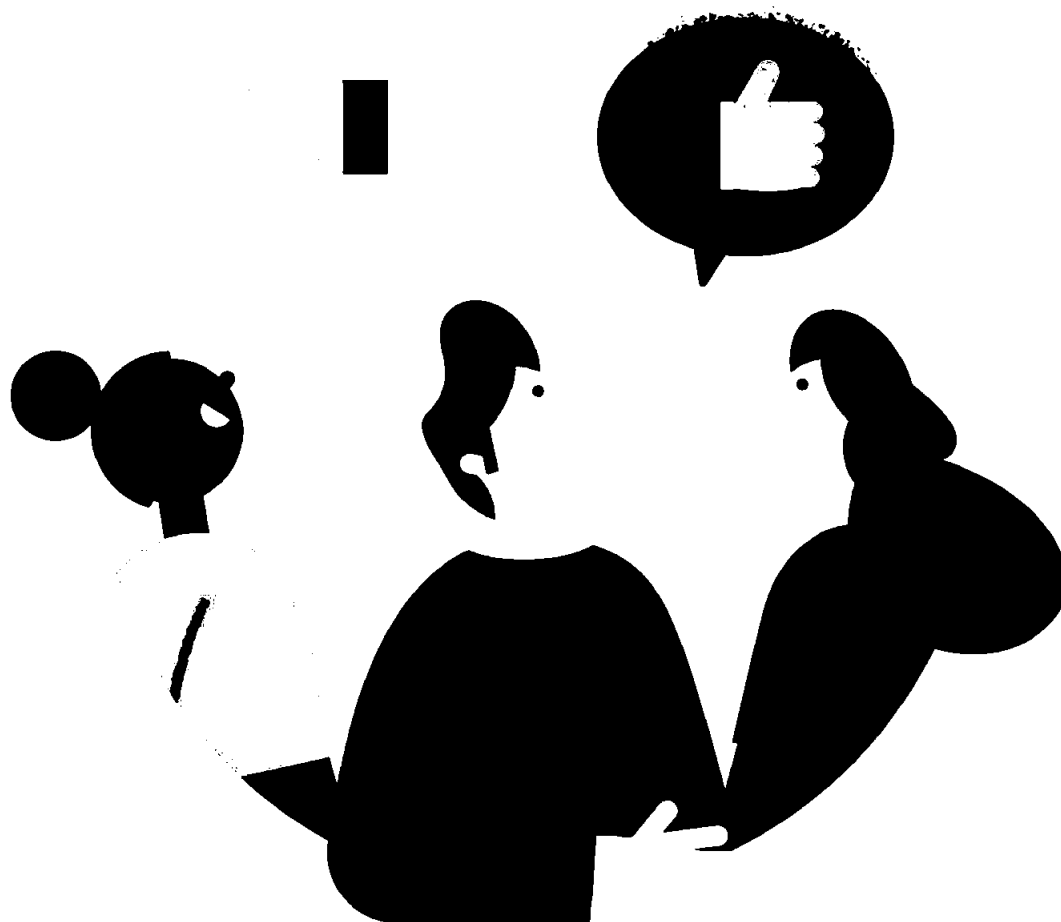
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<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>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Årsmøte 2022

5276 Vestlihagen B/S





Til seksjonseierne i Vestlihagen B/S

Velkommen til årsmøte, tirsdag 5. april 2022 kl. 18:00 på Tokerud skole (aulaen).

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

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Blanketten ligger bak i heftet.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Vestlihagen B/S
avholdes 5. april 2022 kl. 18:00 på Tokerud skole (aulaen)

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

Ingen forslag kommet inn.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for ett år
- D) Valg av 1 styremedlem til Vestlimyra Garasjelag SA for 1 år
- E) Valg av valgkomité

Oslo, 7. mars 2022
Styret i Vestlihagen B/S

Erik Orskaug

Tommy Andre Hansen

Ann Cathrin Brustad Kjus

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Erik Orskaug	Inga Bjørnsons Vei 85
Styremedlem	Tommy Andre Hansen	Inga Bjørnsons Vei 99
Styremedlem	Ann Cathrin Brustad Kjus	Inga Bjørnsons Vei 49
Varamedlem	Nazirou Djinn Akpana	Inga Bjørnsons Vei 23
Varamedlem	Anett Johansen	Inga Bjørnsons Vei 119

Valgkomiteen

Bjørn Ophus	Inga Bjørnsons Vei 1
Jørn Sand	Inga Bjørnsons Vei 101

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

GENERELLE OPPLYSNINGER OM VESTLIHAGEN B/S

Sameiet består av 62 seksjoner.

Vestlihagen B/S er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 875545442, og ligger i bydel Stovner i Oslo kommune med følgende adresse:

Inga Bjørnsons Vei 1-123

Gårds- og bruksnummer:
99 56

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

Vestlihagen B/S har ingen ansatte.

Tomten er festet av Oslo kommune i 75 år fra 01.08.1971.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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



STYRETS ARBEID

1. Det er avholdt 9 styremøter i perioden
2. Oppfølging av takrehabiliteringsarbeidet og kontraktsforpliktelsene overfor Tak og Beslag AS. Ordinært årsmøte i 2021 utvidet rehabiliteringsarbeidet til også å omfatte tilbygg og boder i tillegg til hovedtakene. Se egen orientering om prosjektet.
3. Befaring og oppfølging av den enkelte leilighet der det er behov for utvendig vask av hus og boder, samt rydding av hager, terrasser og utenfor inngangspartier.
4. Rydding rundt lekeplassen.
5. Befaring i forbindelse med ønsker om trefelling.
6. Oppfølging og befaringer i forbindelse med sak om jord og steinmasser ut mot Inga Bjørnsons vei mv.
7. Oppfølging av forsikringssaker.
8. HMS, fulgt opp rapport i forbindelse med den årlige brannvernrunnen.
9. Brukt nettsiden Vibbo i OBOS som ekstra informasjonskanal til beboerne.
10. Innkjøp av ny gressklipper.
11. Infoskriv om takrehabiliteringen og «vårrengjøring».
12. Diverse henvendelser fra beboere.
13. Utlegg og godkjenning av beising der det har vært stor slitasje.
14. Felles juleannonse i Akers Avis.
15. Satt opp snømåkepinner.
16. Tømt og byttet søppelposer i søppelkassene.
17. Julegrantenning.

Om takrehabiliteringen

Takrehabiliteringen ble utført av Tak og Beslag AS og har totalt kostet 7,4 mill. kroner. Av dette utgjør tilbyggstakene, som dekkes av den enkelte, samlet 875 000 kroner. Det ble montert kopperbånd på skyggesidene av hovedtak og boder. På tilbyggene er det ikke satt kobberbånd fordi disse ville ligge under tak, og regn i liten grad ville treffe båndet. Arbeidet med å fjerne råtne materialer i takkonstruksjonen på bodene har kostet 262 000 kroner, mao. litt over 4200 kroner i snitt per leilighet.

Regnskap takrehabilitering 2021 Vestlihagen BS

eo/20.10.2021

	Inkl. mva
Kontrakt hovedtak	5 094 088,00
Kontrakt boder	1 023 000,00
Kontrakt tilbygg	875 950,00
Avtale kopperbånd	102 816,25
Regningsarbeid "råte"	261 603,98
Sum	7 357 458,23



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 804 359.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at enkelte sameiere har valgt å betale inn hele beløpet for rehabilitering av tilbyggstakene.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 9 742 645.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at takrehabiliteringen ble utvidet til også å omfatte tilbygg og boder.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 7 071 693 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 279 343.

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

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 130 000 til ordinært vedlikehold.

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.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med 6,9 pst til 314.000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vestlihagen B/S.

Lån

Vestlihagen B/S har lån i Obosbanken.

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 3% økning av felleskostnadene fra 01.01.22

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Vestlihagen Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Vestlihagen Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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



BDO

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: GQE3B-D20NO-2WTFM-5FJG6-4IE1W-T08ZO



VESTLIHAGEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 875 545 442, KUNDENR. 5276

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 726 407	2 521 654	2 648 000	2 812 000
Andre inntekter	3	77 952	0	11 000	11 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 804 359	2 521 654	2 659 000	2 823 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 690	-9 090	-13 000	-13 000
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-9 836	-7 753	-11 000	-10 000
Regnskapsførerhonorar		-122 682	-120 054	-124 000	-128 000
Konsulenthonorar		0	0	-10 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-7 378 866	-419 241	-5 240 000	-130 000
Forsikringer		-293 679	-282 329	-282 329	-314 000
Festeavgift		-216 916	-208 276	-220 000	-220 000
Kommunale avgifter	8	-783 370	-765 337	-774 000	-796 000
Garasjer	9	-583 560	-583 560	-580 000	-580 000
Energi/fyring		0	-2 200	-2 000	-2 000
TV-anlegg/bredbånd		-241 368	-285 465	-238 000	-248 000
Andre driftskostnader	10	-9 677	-11 337	-22 000	-8 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 742 645	-2 784 642	-7 606 329	-2 544 000
DRIFTSRESULTAT		-6 938 286	-262 988	-4 947 329	279 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 565	9 037	0	0
Finanskostnader	12	-135 972	-222	-117 000	-167 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-133 407	8 815	-117 000	-167 000
ÅRSRESULTAT		-7 071 693	-254 173	-5 064 329	112 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-1 517 445	-254 173		
Udekket tap		-5 554 248	0		



VESTLIHAGEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 875 545 442, KUNDENR. 5276

Balanse

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		211	46 666
Kundefordringer		2 822	-43 232
Forskuddsbetalte kostnader		376 516	354 021
Driftskonto OBOS-banken		269 423	117 242
Sparekonto OBOS-banken		3 283	1 001
Sparekonto OBOS-banken II		0	1 386 964
SUM OMLØPSMIDLER		652 255	1 862 662
SUM EIENDELER		652 255	1 862 662
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	1 517 445
Udekket tap	13	-5 554 248	0
SUM EGENKAPITAL		-5 554 248	1 517 445
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	5 833 591	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 833 591	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		57 490	50 100
Leverandørgjeld		314 415	295 117
Påløpte renter		1 007	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		372 912	345 217
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		652 255	1 862 662
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 7.3.2022

Styret i Vestlihagen Boligsameie

Erik Orskaug /S/

Tommy Andre Hansen /S/

Ann Cathrin Brustad Kjus /S/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 510 181
Garasje Vestlimyra	365 040
Rehabilitering	344 132
Forsikring	291 774
Garasje Vestliterrasse	215 280
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 726 407

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Tilbygg Vestlihagen	67 362
Festeavgift	10 584
Regnskapskorrigeringer	6
SUM ANDRE INNETEKTER	77 952

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 690

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 90 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 836.

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Tak og Beslag AS	-7 357 458
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-7 357 458
Drift/vedlikehold elektro	-320
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 228
Drift/vedlikehold brannsikring	-27 860
Egenandel forsikring	15 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-7 378 866

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-458 624
Feieavgift	-13 466
Renovasjonsavgift	-311 279
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-783 370

NOTE: 9**GARASJER****KOSTNADER GARASJER**

Sum Felleskostnader til Vestlimyra Garasjelag og Vestliterrassen	-583 560
SUM KOSTNADER GARASJER	-583 560

SUM GARASJER	-583 560
---------------------	-----------------

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-1 367
Andre fremmede tjenester	-2
Trykksaker	-1 095
Andre kontorkostnader	-2 519
Porto	-946
Drivstoff biler, maskiner osv.	-500
Bank- og kortgebyr	-3 249
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-9 677

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 282
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	283
SUM FINANSINNTEKTER	2 565

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-135 522
Oppbevaringsgebyr	-450
SUM FINANSKOSTNADER	-135 972

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,90 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2021	-6 000 000
Nedbetalt tidligere	6 000 000
Nedbetalt i år	-166 409
	-5 833 591
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-5 833 591



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Valgkomitéen i Vestlihagen har nå forespurt og innstilt kandidater til styreverv for perioden 2022/2023.

Kandidatene er valgt og prioritert ut fra følgende prinsipper:

- Kontinuitet i styrets sammensetning
- Balansert kjønnsrepresentasjon
- Relevant kompetanse for styrets arbeidsoppgaver

Valgkomitéens innstilling:

Rolle	Navn	Adresse	Innstilling
Styreleder	Erik Orskaug	IB 85	Fortsetter 1 år
Styremedlem	Ann Cathrin Brustad Kjus	IB 49	Velges for 2 år
Styremedlem	Jørn Sand (erstatter for Tommy A. Hansen)	IB 99	Velges for 1 år
Varamedlem	Anett Johansen	IB 119	Velges for 1 år
Varamedlem	Rachid Elazzouzi	IB 55	Velges for 1 år
Styremedlem, Vestlimyra Garasjelag	Tore Heggelund	IB 121	Fortsetter 1 år
Valgkomité 2021			Foreslås i årsmøtet
Valgkomité 2021			Foreslås i årsmøtet

Oslo 06.03.2022

På vegne av valgkomitéen:

Bjørn Ophus

Jørn Sand



ANNEN INFORMASJON OM SAMEIET

Sameiets nettside på Vibbo.no

Sameiet har en nettside på Vibbo.no der du kan logge deg inn og finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader, vedtekter, husordensregler, tidligere årsrapporter, protokoller fra årsmøtene og sameiets eget hefte «Alt du trenger å vite når du bor i rekkehus». I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Dugnad

Det er ikke vaktmester/vaktmesterordning i sameiet. Alt felles vedlikehold, utføres på dugnad av seksjonseierne, f.eks. gressklipping, beising mv.

Parkering

Sameiet har parkering og garasjeplasser i Vestlimyra garasjelag. Det finnes inne- og uteparkeringsplasser. Beboere som ønsker å leie ekstra plasser, kan ta kontakt med styret i Vestlimyra garasjelag. Egne gjesteparkeringsplasser er merket med skilt.

Kjøring på gangveien

Ikke bruk bilen unødig på gangveiene. Det er lov å kjøre opp med varer. Vis hensyn, maks fart er 10 km i timen. Det er ikke lov å kjøre på gangveiene mellom klokka 2300 og 0700.

Flaggheising

Den enkelte rekke må fordele ansvaret seg imellom for flaggheising i løpet av det året rekka har ansvaret. Ansvarlig for 2022 er rekke 85-95. Ansvarlig for 2023 er rekke 97-107 osv. Pass på at flagget heises helt til topps, før snora strammes noen ganger rundt stanga, slik at flagget holder seg helt oppe og snora ikke slår og bråker i vinden. Ved avsluttet flagging må snora strammes godt noen ganger rundt flaggstanga før den festes, slik at ikke snora «slår» og bråker. Flagget må tørkes før det legges sammen.

Trefelling

Søknad sendes styret som videresender til Oslo Kommune (tomten er festet av kommunen). Det er ikke søknadspliktig å holde kratt og busker nede.

Utstyr

Sameiet har gressklipper, kantklipper, bord, stoler og partytelt som kan brukes av beboerne. Utstyret står i redskapsboden nær flaggstanga. Alt settes tilbake etter bruk.

Tidligere vedtak

- 31. mai 1990: "Retningslinjer for fargesetting av rekkehusene".
- 5. april 1990: "Samlet plan for all utbygging som medfører endring av fasader".
- 11. nov.1991: "Bestemmelser for felling av trær i sameiet": Revidert 2001.
- 25. juni.1992: Plan- og bygningsetaten «Inga Bjørnsons vei 1-127. Bebyggelsesplan-mindre vesentlig endring av reguleringsplan».
- 12.mai.1993: «Vedtekter for utbygging av gavlvegger».
- 12. mai 1993: "Reguleringsplan for utbygging og utnyttelsesgrad for leiligheter med gavlvegger som yttervegg".

Vedtektene ble endret på ordinært sameiermøte 27. april 1999, 13. april 2000, 23. april 2003, 16. mars 2009, 15. mars 2011, ekstraordinært sameiermøte 3. desember 2014, ordinært sameiermøte 19. mars 2015 og ordinært årsmøte 21. mars 2018.



Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1947637. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Den enkelte seksjonseier betaler for brannslukningsutstyr, mens sameiet har ansvar for å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Norsk Brannvern AS bistår styret med å sjekke brannvernet i de enkelte leiligheter, kontrollerer pulverapparatene og bytte batterier i røykvarslerne. Styret følger opp manglene som fremkommer i rapportene fra Norsk Brannvern AS overfor den enkelte sameier.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Hunder og katter

De er lov å ha hund og katt i sameiet. Hunder skal holdes i bånd. Hundeeiere skal bruke pose. Katteeiere må følge med på kattens avføringsvaner og fjerne avføring.



STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING

2021 Takrehabilitering. Skiftet fra shingel til AeroDek takplater i stål på hovedtakene, boder og tilbygg. Nye takrenner, nedløp og pipehatter.

2020 Beiset alle seksjoner og boder, samt skiftet råtne bord.

2019 Skifte av vann- og avløpsrør fra kum utenfor IB nr. 35 og fram til offentlig avløp.

2018 Etterisolering og skifte av veggpanel på de syv siste gavlveggene i nr 7, 19, 29 , 47, 49, 107 og 123.

2015 Utskifting av samtlige utvendige hovedstoppekraner (unntatt kran for 85-95 som ble skiftet i 1993 av IB v.85 i forbindelse med utbygging av IB v.85 sin gavlvegg).

2014 Rengjort tak og avløpsrør, samt lagt sinkbeslag på takmønene for å dempe framtidig mose- og algevekst.

2014 Oppgradert vårt interne kabelnett mot Get. (nye utvendige bokser og kabler).

2013 Rehabilitering og beising av lekeplassene, fellesbod og benker.

2010 Beiset alle seksjoner og boder, samt skiftet defekt panel/plank.

2010 Skiftet panel og gavlvegg nord 71 og 73.

2007 Rehabilitering av endevegg IBv nr. 1.

2006 Høytrykksspyling av avløpsrør.

2006 Fornyng utvendig avløp IBv nr. 85-95.

2006 – 2007 Drenering langs gavlvegg IBv nr.1 og 19.

2006 Beiset IBv nr. 61-71.

2005 Beiset IBv nr. 37-47, 49-59, 109-123.

2005 Takstiger og stigefester er montert.



5276 Vestlihagen B/S

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)







**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

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

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