



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 985 024 138  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VESTHAGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Laberget 22  
4020 STAVANGER

### 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: Elin Fosse  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2022

### 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, 05.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 798 328	2 408 136
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 798 328</b>	<b>2 408 136</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		38 535	39 935
Annen driftskostnad		1 002 333	674 131
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 040 868</b>	<b>714 066</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 757 460</b>	<b>1 694 070</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		16 982	18 135
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>16 982</b>	<b>18 135</b>
Annen finanskostnad		101 477	212 023
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>101 477</b>	<b>212 023</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-84 495</b>	<b>-193 888</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 672 965</b>	<b>1 500 182</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 672 965</b>	<b>1 500 182</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 672 965</b>	<b>1 500 182</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 672 965</b>	<b>1 500 182</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 672 965	1 500 182
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 672 965</b>	<b>1 500 182</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		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>			
Andre fordringer		57	
Sum fordringer		57	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		846 393	1 545 338
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		846 393	1 545 338
Sum omløpsmidler		846 450	1 545 338
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>29 649 405</b>	<b>30 348 293</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<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		13 433 990	10 761 025
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>13 433 990</b>	<b>10 761 025</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>13 436 790</b>	<b>10 763 825</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 114 490	11 955 783
Øvrig langsiktig gjeld		6 920 000	6 920 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>16 034 490</b>	<b>18 875 783</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>16 034 490</b>	<b>18 875 783</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		90 703	692 143
Leverandørgjeld		87 422	10 285
Annen kortsiktig gjeld			6 257
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>178 125</b>	<b>708 685</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>16 212 615</b>	<b>19 584 468</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>29 649 405</b>	<b>30 348 293</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 234736

#### Enheten

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

#### 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: Elin Fosse  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2022

#### 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, 18.05.2022



Organisasjonsnr: 985 024 138  
VESTHAGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 798 328	2 408 136
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 798 328</b>	<b>2 408 136</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		38 535	39 935
Annen driftskostnad		1 002 333	674 131
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 040 868</b>	<b>714 066</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 757 460</b>	<b>1 694 070</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		16 982	18 135
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>16 982</b>	<b>18 135</b>
Annen finanskostnad		101 477	212 023
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>101 477</b>	<b>212 023</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-84 495</b>	<b>-193 888</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 672 965</b>	<b>1 500 182</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 672 965</b>	<b>1 500 182</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 672 965</b>	<b>1 500 182</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 672 965</b>	<b>1 500 182</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 672 965	1 500 182
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 672 965</b>	<b>1 500 182</b>



Organisasjonsnr: 985 024 138  
VESTHAGEN BORETTSLAG

## 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			
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>			
Andre fordringer			
Sum fordringer		57	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		846 393	1 545 338
Sum omløpsmidler		846 393	1 545 338
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>29 649 405</b>	<b>30 348 293</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		2 800	2 800
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 800	2 800
		13 433 990	10 761 025



Sum opptjent egenkapital	13 433 990	10 761 025
Sum egenkapital	13 436 790	10 763 825
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	9 114 490	11 955 783
Øvrig langsiktig gjeld	6 920 000	6 920 000
Sum annen langsiktig gjeld	16 034 490	18 875 783
Sum langsiktig gjeld	16 034 490	18 875 783
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	90 703	692 143
Leverandørgjeld	87 422	10 285
Annen kortsiktig gjeld		6 257
Sum kortsiktig gjeld	178 125	708 685
Sum gjeld	16 212 615	19 584 468
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>29 649 405</b>	<b>30 348 293</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

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:





## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Hanne Grethe Høiland	Elvegata 32 A
Styremedlem	Martin Fuglestad Bøe	Elvegata 38 B
Styremedlem	Cathrine Måsvær	Elvegata 40 A
Varamedlem	Ingrid Handal Helland	Elvegata 38 B

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Hanne Grethe Høiland	Elvegata 32 A
Varadelegert	Martin Fuglestad Bøe	Elvegata 38 B

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

### 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.

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 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 2 393 101.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak IN-innbetalinger på lånet som nedjusterer felleskostnadene for enkelte andeler.

## **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 040 868.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak større utgifter enn budsjettet for.

## **Resultat**

Årets resultat på kr 2 672 965 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

## **Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)**

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 1 405 227 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigering for IN-innbetalinger er kr 1 267 738.

## **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 668 325 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 31.12.2021 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 blitt budsjettet med kr 255 000 i 2022

### **Kommunale avgifter i TIME kommune**

I posten kommunale avgifter er det blitt budsjettet med kr 269 599 i 2022.

### **Energikostnader**

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



Vesthagen Borettslag

## **Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har det blitt budsjettert med kr 149 954. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vesthagen Borettslag.

## **Lån**

Vesthagen Borettslag har lån i:

Husbanken – annuitetslån med 0,89 % flytende rente.

OBOS Banken – annuitetslån med 2,5 % flytende rente.

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

## **Forretningsførerhonorar**

I posten forretningsførerhonorar er det blitt budsjettert med kr 86 208 i 2022.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

## **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.

Driften i 2022 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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>836 652</b>	<b>674 404</b>	<b>836 652</b>	<b>668 324</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	2 672 965	1 500 182	1 447 765	1 413 504
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-1 436 066	-1 337 933	-1 375 000	-1 338 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 14	-1 405 227	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-168 328</b>	<b>162 249</b>	<b>72 765</b>	<b>75 504</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>668 325</b>	<b>836 653</b>	<b>909 417</b>	<b>743 828</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	846 450	1 545 338
Kortsiktig gjeld	-178 125	-708 685
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>668 325</b>	<b>836 653</b>

BESKYTTET

Transaksjon 09222115557464727215



Signert SHGH, SMFB, SCM



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		90 609	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	2 302 492	2 408 136	2 408 000	2 408 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 393 101</b>	<b>2 408 136</b>	<b>2 408 000</b>	<b>2 408 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-3 535	-4 935	-4 935	-4 935
Styrehonorar	4	-35 000	-35 000	-35 000	-35 000
Revisjonshonorar	5	-6 400	-4 125	-4 000	-4 200
Forretningsførerhonorar		-84 105	-82 050	-83 000	-86 208
Konsulenthonorar	6	-39 344	-1 377	-6 000	-6 500
Kontingenter		-5 600	-5 600	-5 600	-5 600
Drift og vedlikehold	7	-370 634	-133 072	-195 000	-255 000
Forsikringer		-136 322	-125 202	-132 000	-149 954
Kommunale avgifter	8	-261 746	-232 950	-237 000	-269 599
Energi/fyring		-8 892	-6 739	-8 000	-8 000
TV-anlegg/bredbånd		-66 862	-66 864	-70 000	-70 000
Andre driftskostnader	9	-22 428	-16 153	-53 700	-13 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 040 868</b>	<b>-714 066</b>	<b>-834 235</b>	<b>-908 496</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>					
		<b>1 352 233</b>	<b>1 694 070</b>	<b>1 573 765</b>	<b>1 499 504</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		1 405 227	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 757 460</b>	<b>1 694 070</b>	<b>1 573 765</b>	<b>1 499 504</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	16 982	18 135	0	0
Finanskostnader	11	-101 477	-212 023	-126 000	-86 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-84 495</b>	<b>-193 888</b>	<b>-126 000</b>	<b>-86 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 672 965</b>	<b>1 500 182</b>	<b>1 447 765</b>	<b>1 413 504</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 672 965	1 500 182		

BESKYTTET

Transaksjon 09222115557464727215



Signert SHGH, SMFB, SCM



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

BALANSE

	Note	2021	2020
<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>			
Andre kortsiktige fordringer	13	57	0
Driftskonto OBOS-banken		364 465	1 064 453
Sparekonto OBOS-banken		481 928	480 885
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>846 450</b>	<b>1 545 338</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>29 649 405</b>	<b>30 348 293</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 28 * 100		2 800	2 800
Annen egenkapital	14	13 433 990	10 761 025
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>13 436 790</b>	<b>10 763 825</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	9 114 490	11 955 783
Borettsinnskudd	16	6 920 000	6 920 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>16 034 490</b>	<b>18 875 783</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		87 422	10 285
Påløpte renter		5 215	64 699
Påløpte avdrag		85 488	627 444
Annen kortsiktig gjeld		0	6 257
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>178 125</b>	<b>708 685</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>29 649 405</b>	<b>30 348 293</b>
Pantstillelse	17	30 310 000	30 310 000
Garantiansvar		0	0

BESKYTTET

Transaksjon 09222115557464727215



Signert SHGH, SMFB, SCM



Time, 10.03.2022  
Styret i Vesthagen Borettslag

Hanne Grethe Høiland

Martin Fuglestad Bøe

Cathrine Måsvær

BESKYTTET

---

Transaksjon 09222115557464727215



Signert SHGH, SMFB, SCM

---



## 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.

### INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 302 492
Kapitalkostnader på IN-lån	90 552
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	57
Overført til kapitalkostnader	-90 609
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 302 492</b>

BESKYTTET

Transaksjon 09222115557464727215



Signert SHGH, SMFB, SCM

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

Arbeidsgiveravgift	-4 935
Reduksjon arbeidsgiveravgift 2020, koronatiltak	1 400
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-3 535</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 2020/2021, og er på kr 35 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 400.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-39 344
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-39 344</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-135 347
Drift/vedlikehold VVS	-1 791
Drift/vedlikehold elektro	-93 904
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-25 352
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-104 241
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-370 634</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-64 882
Avløpsavgift	-105 095
Feieavgift	-1 860
Renovasjonsavgift	-89 910
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-261 746</b>

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

Container	-3 020
Snørydding	-15 531
Andre fremmede tjenester	-111

BESKYTTET

Transaksjon 09222115557464727215



Signert SHGH, SMFB, SCM



Trykksaker	-286
Andre kontorkostnader	-374
Porto	-682
Bank- og kortgebyr	-2 424
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-22 428</b>

**NOTE: 10**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 043
Kundeutbytte fra Gjensidige	15 939
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>16 982</b>

**NOTE: 11**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-83 655
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-17 822
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-101 477</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**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	57
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>57</b>

**NOTE: 14**

**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	12 867 832
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2021	1 405 227
Reduksjon EK fra IN	-839 069
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>13 433 990</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

BESKYTTET

Transaksjon 09222115557464727215



Signert SHGH, SMFB, SCM

**NOTE: 15****PANTE-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,25 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2017	-1 270 000	
Nedbetalt tidligere	376 742	
Nedbetalt i år	124 630	-768 628

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2004	-22 120 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	11 057 475	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 311 436	
Nedbetalt tidligere, IN	0	
Nedbetalt i år, IN	1 405 227	-8 345 862

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-9 114 490**

---

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

**NOTE: 16****BORETTSSINNSKUDD**

Opprinnelig 2004 -6 920 000

---

**SUM BORETTSSINNSKUDD** **-6 920 000**

---

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	6 920 000
Pantelån	9 114 490
Påløpte avdrag	85 488
Beregnete IN-forpliktelse	566 158
<b>TOTALT</b>	<b>16 686 136</b>

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

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

BESKYTTET

Transaksjon 09222115557464727215



Signert SHGH, SMFB, SCM



Til generalforsamlingen i Vesthagen Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

Vi har revidert Vesthagen 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  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap*



Uavhengig revisors beretning - Vesthagen 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, 15. mars 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## **Skilt ved snuplass ved enden av carportene vendt mot riksveien.**

### **Forslag fremmet av:**

Catrine Haaland

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Får problemer med at det står biler parkert ved snuplass vendt mot riksveien. Dette er et hinder når min bil skal inn i carport.

Viser til bilde at det står i vedtektene. Ikke lett for beboere å gi beskjed til sine gjester/besøkende til en hver tid så derfor tenker eg at det er nødvendig med et skilt eller en markering for å synliggjøre det for nødvendige tilfeller.

### **Styrets innstilling**

Godkjent

### **Forslag til vedtak**

Det bestilles et skilt som settes opp - parkering forbudt på snuplass







## **Annen informasjon om borettslaget**

### **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.

### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.



Vesthagen Borettslag

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **01.06 og 01.12** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### **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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

### **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.