



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 550 273
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VESTHEIA BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/Sørlandet Boligbyggelag
Rådhusgata 14
4611 KRISTIANSAND S

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: Dan Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2022

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, 09.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		304 320	308 674
Sum inntekter		304 320	308 674
Kostnader			
Annen driftskostnad	2,3,4	161 505	143 113
Sum kostnader		161 505	143 113
Driftsresultat		142 815	165 561
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		168	205
Sum finansinntekter		168	205
Annen finanskostnad		41 862	48 498
Sum finanskostnader		41 862	48 498
Netto finans		-41 694	-48 293
Ordinært resultat før skattekostnad		101 121	117 268
Ordinært resultat etter skattekostnad		101 121	117 268
Årsresultat	1,8	101 122	117 268
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-101 122	-117 268
Sum overføringer og disponeringer		-101 122	-117 268



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,9	795 096	795 096
Sum varige driftsmidler		795 096	795 096
Sum anleggsmidler		795 096	795 096
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Sum fordringer	6	39 047	36 735
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		134 994	123 854
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		134 994	123 854
Sum omløpsmidler	1	174 041	160 589
SUM EIENDELER		969 137	955 685
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		700	700
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		-1 106 396	-1 207 518
Sum egenkapital	8	-1 105 696	-1 206 818



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7,9	1 862 046	1 952 014
Øvrig langsiktig gjeld	7,9	169 400	169 400
Sum annen langsiktig gjeld		2 031 446	2 121 414
Sum langsiktig gjeld		2 031 446	2 121 414
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		38 948	36 735
Annen kortsiktig gjeld		4 439	4 355
Sum kortsiktig gjeld	1	43 387	41 090
Sum gjeld		2 074 833	2 162 504
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		969 137	955 685



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 531694

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 550 273
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VESTHEIA BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/Sørlandet Boligbyggelag
Rådhusgata 14
4611 KRISTIANSAND S

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: Dan Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2022

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, 29.06.2022



Organisasjonsnr: 954 550 273
VESTHEIA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		304 320	308 674
Sum inntekter		304 320	308 674
Kostnader			
Annen driftskostnad	2, 3, 4	161 505	143 113
Sum kostnader		161 505	143 113
Driftsresultat		142 815	165 561
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		168	205
Sum finansinntekter		168	205
Annen finanskostnad		41 862	48 498
Sum finanskostnader		41 862	48 498
Netto finans		-41 694	-48 293
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		101 121	117 268
Årsresultat	1, 8	101 122	117 268
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-101 122	-117 268
Sum overføringer og disponeringer		-101 122	-117 268



Organisasjonsnr: 954 550 273
VESTHEIA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,9	795 096	795 096
Sum varige driftsmidler		795 096	795 096
Sum anleggsmidler		795 096	795 096
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Sum fordringer	6	39 047	36 735
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		134 994	123 854
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		134 994	123 854
Sum omløpsmidler	1	174 041	160 589
SUM EIENDELER		969 137	955 685
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		700	700
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		-1 106 396	-1 207 518
Sum egenkapital	8	-1 105 696	-1 206 818
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7,9	1 862 046	1 952 014
Øvrig langsiktig gjeld	7,9	169 400	169 400
Sum annen langsiktig gjeld		2 031 446	2 121 414



Sum langsiktig gjeld		2 031 446	2 121 414
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		38 948	36 735
Annen kortsiktig gjeld		4 439	4 355
Sum kortsiktig gjeld	1	43 387	41 090
Sum gjeld		2 074 833	2 162 504
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		969 137	955 685



Organisasjonsnr: 954 550 273
VESTHEIA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Resultatrapport klient 36 VESTHEIA BORETTSLAG

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		166 488	166 488	166 800	166 488
Inndekning av renter		41 034	50 246	41 052	43 654
Inndekning av ord. avdrag		89 838	84 980	89 827	89 849
Leieinntekt parkering		3 360	3 360	3 360	3 360
Andre driftsinntekter		3 600	3 600	3 600	3 600
Sum inntekter		304 320	308 674	304 639	306 951
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	2	6 375	6 188	6 400	6 600
Forretningsførerhonorar		15 000	12 504	12 900	15 500
Kontingent boligbyggelag		1 400	1 400	1 400	1 400
Vedlikehold/serviceavtaler	3	237	1 954	27 260	12 548
Forsikring		36 735	34 982	36 800	38 600
Kommunale avgifter		93 043	84 003	87 300	96 700
Drift maskiner		3 447	0	0	0
Andre driftsutgifter	4	5 268	2 082	2 200	2 400
Sum driftskostnader		161 505	143 113	174 260	173 748
Driftsresultat		142 815	165 561	130 379	133 203
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		168	205	500	300
Rentekostnad		41 862	48 498	41 052	43 654
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-41 694	-48 292	-40 552	-43 354
Årsresultat	1, 8	101 122	117 268	89 827	89 849
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		-101 122	-117 268	89 827	89 849
Sum disponering av resultat		-101 122	-117 268	89 827	89 849

VESTHEIA BORETTSLAG



Balanserapport klient 36 VESTHEIA BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.21	Beholdning pr. 01.01.2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	5, 9	351 196	351 196
Bygninger	5, 9	443 900	443 900
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		795 096	795 096
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		99	0
Andre fordringer	6	38 948	36 735
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		134 994	123 854
Sum omløpsmidler	1	174 041	160 589
SUM EIENDELER		969 137	955 685

VESTHEIA BORETTSLAG



Balanserapport klient 36 VESTHEIA BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.21	Beholdning pr. 01.01.2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		700	700
Annen egenkapital		-1 207 518	-1 207 518
Årets resultat		101 122	0
Sum egenkapital	8	-1 105 696	-1 206 818
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	7, 9	1 862 046	1 952 014
Borettsinnskudd	7, 9	169 400	169 400
Sum langsiktig gjeld		2 031 446	2 121 414
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		3 610	3 578
Leverandørgjeld		38 948	36 735
Påløpne renter		829	777
Sum kortsiktig gjeld	1	43 387	41 090
Sum gjeld		2 074 833	2 162 504
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		969 137	955 685

Sted: _____, dato: _____

Dan Pettersen
Leder

Knut Skår
Nestleder

Gro Anita Lybeck
Styremedlem

VESTHEIA BORETTSLAG



Noter 2021

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap. I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsberetning av borettslag av 30. juni 2005" krav om tilleggsinformasjon i forhold til kravene i regnskapsloven.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er til stede. Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi i de tilfeller der tomteprisen er kjent.

Eiendommer

Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Note 1 - Disponible midler

	2021	2020
A. Disponible midler IB	119 500	87 270
Årets resultat	101 122	117 268
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-89 968	-85 038
B. Årets endringer i disponible midler	11 154	32 230
C. Disponible midler UB	130 654	119 500
Omløpsmidler	174 041	160 589
- Kortsiktig gjeld	43 387	41 090
Disponible midler 31.12	130 654	119 500



Noter 2021

Note 2 - Revisjonshonorar

	2021	2020
6700 REVISJON	6 375	6 188
Sum	6 375	6 188

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon. Beløp er inkl. mva.

Note 3 - Vedlikehold

	2021	2020
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	0	1 954
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	237	0
Sum	237	1 954

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

Note 4 - Andre driftsutgifter

	2021	2020
7440 KONTINGENT NBBL	462	462
7770 BANKOMKOSTNINGER	1 806	1 620
7790 ANDRE KOSTNADER	3 000	0
Sum	5 268	2 082

Note 5 - Anleggsmidler

	Bygninger	Tomt	Tomt 2	Honda snøfreser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	443 900	309 048	42 148	25 375
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	443 900	309 048	42 148	25 375
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	25 375
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	443 900	309 048	42 148	0
Anskaffelsesår :	1967	2006	2009	2010
Antatt levetid i år :				5

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jmf note vedlikehold.

Note 6 - Andre fordringer

Andre fordringer består av periodiserte kostnader mot 2022.



Noter 2021

Note 7 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebanken Sør
Formål:	Vedlikehold av tak, rørledning
Lånenummer:	30007942695
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2015
Rentesats:	2.40 %
Betingelser:	Flytende rente 2,35% nominelt
Beregnet innfridd:	25.12.2038
Opprinnelig lånebeløp:	2 357 855
Lånesaldo 01.01:	1 952 014
Avdrag i perioden:	89 968
Lånesaldo 31.12:	1 862 046

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 30007942695	7	266 007	1 862 049

I tillegg til bankgjelden er borettsinnskuddene sikret med pant i borettslagets eiendom.



Noter 2021

Note 8 - Egenkapital

	2021	2020
Innskutt kapital	700	700
Annen egenkapital 01.01	-1 207 518	-1 324 786
Årets resultat	101 122	117 268
Sum egenkapital 31.12	-1 105 696	-1 206 818

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Dette innebærer at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi, og den faktiske egenkapital vurderes av styret i borettslaget til å være positiv.

Note 9 - Pantstillelser

	2021	2020
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	2 031 446	2 121 414
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	795 096	795 096



Resultat og balanse med noter for VESTHEIA BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For VESTHEIA BORETTSLAG

Styreleder	Dan Pettersen (sign.)	08.06.2022
Styremedlem	Gro Anita Lybeck (sign.)	11.02.2022
Styremedlem	Knut Skår (sign.)	01.02.2022



Til generalforsamlingen i Vestheia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Vestheia Borettslag som består av balanserapport per 31. desember 2021, resultatrapport 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 budsjettfall 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Gravane 26, Postboks 447, NO-4664 Kristiansand
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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>.

Kristiansand, 9. juni 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

36 Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Henriksen, Reidar	BANKID	2022-06-09 10:11

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.