



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 693 879
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VESTRE EIK BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Karen Strøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 20.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 031 760	946 848
Sum inntekter		1 031 760	946 848
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		2 242 664	521 633
Sum kostnader		2 288 304	567 273
Driftsresultat		-1 256 544	379 575
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 073	2 761
Sum finansinntekter		11 073	2 761
Annen finanskostnad		236 031	119 062
Sum finanskostnader		236 031	119 062
Netto finans		-224 958	-116 301
Resultat før skattekostnad		-1 481 502	263 274
Årsresultat		-1 481 502	263 274
Totalresultat		-1 481 502	263 274
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 481 502	263 274
Sum overføringer og disponeringer		-1 481 502	263 274



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 382 023	2 382 023
Sum varige driftsmidler		2 382 023	2 382 023
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		24 622	17 238
Sum finansielle anleggsmidler		24 622	17 238
Sum anleggsmidler		2 406 645	2 399 261
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 034 924	656 914
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 034 924	656 914
Sum omløpsmidler		2 034 924	656 914
SUM EIENDELER		4 441 569	3 056 176

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 504 806	2 023 304
Sum opptjent egenkapital		-3 504 806	-2 023 304
Sum egenkapital		-3 503 206	-2 021 704
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 700 000	4 375 665
Øvrig langsiktig gjeld		701 760	694 898
Sum annen langsiktig gjeld		7 401 760	5 070 563
Sum langsiktig gjeld		7 401 760	5 070 563
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		28 217	932
Leverandørgjeld		514 798	6 384
Sum kortsiktig gjeld		543 015	7 316
Sum gjeld		7 944 775	5 077 879
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 441 569	3 056 176



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 499342

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 693 879
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VESTRE EIK BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Karen Strøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 20.06.2024



Organisasjonsnr: 953 693 879
VESTRE EIK BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 031 760	946 848
Sum inntekter		1 031 760	946 848
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		2 242 664	521 633
Sum kostnader		2 288 304	567 273
Driftsresultat		-1 256 544	379 575
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 073	2 761
Sum finansinntekter		11 073	2 761
Annen finanskostnad		236 031	119 062
Sum finanskostnader		236 031	119 062
Netto finans		-224 958	-116 301
Resultat før skattekostnad		-1 481 502	263 274
Årsresultat		-1 481 502	263 274
Totalresultat		-1 481 502	263 274
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 481 502	263 274
Sum overføringer og disponeringer		-1 481 502	263 274



Organisasjonsnr: 953 693 879
VESTRE EIK BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		2 382 023	2 382 023
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		24 622	17 238
Sum anleggsmidler		2 406 645	2 399 261
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 034 924	656 914
Sum omløpsmidler		2 034 924	656 914
SUM EIENDELER		4 441 569	3 056 176
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital		1 600	1 600
Udekket tap			
		3 504 806	2 023 304



Sum opptjent egenkapital	-3 504 806	-2 023 304
Sum egenkapital	-3 503 206	-2 021 704
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	6 700 000	4 375 665
Øvrig langsiktig gjeld	701 760	694 898
Sum annen langsiktig gjeld	7 401 760	5 070 563
Sum langsiktig gjeld	7 401 760	5 070 563
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	28 217	932
Leverandørgjeld	514 798	6 384
Sum kortsiktig gjeld	543 015	7 316
Sum gjeld	7 944 775	5 077 879
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 441 569	3 056 176



Organisasjonsnr: 953 693 879
VESTRE EIK BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3230

Vestre Eik Borettslag



Velkommen til årsmøte i Vestre Eik Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 6. juni kl. 18:00 og lukker 10. juni kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3230>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Fastsettelse av honorarer
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Søknad om endringer på uteareal hos 18 A
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Vestre Eik Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Truls Steinung er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Ida Grove Myklebust og Rune Mathiassen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000 kr.

3 av 23



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 40 000 kr

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsrapport 23.pdf
- 2. Revisjonsberetning_s.3230.pdf

Sak 6

Søknad om endringer på uteareal hos 18 A

Forslag fremmet av:

Liss Jullum Rimala

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi vil med dette søke om div. endringer på vårt uteareal.

Vi ønsker å bygge platting/terasse likt som 18B har bygget og i samme høyde.

Terasse vil gå ut til fjellet der skråningen starter. Ca mål på terrassen vil bli 7 x 9 m. Vi ønsker derfor også å felle bjørka som står bak i hagen vår. Da Frode har felt trær før og har verneutstyr og utstyr i orden har vi muligheten til å gjøre dette selv.

Vi ønsker også å sette opp platting ved inngangspartiet . Str ca 3x4 meter og knyttet til trappen foran inngangsdøren. Til slutt ønsker vi å bygge ut boden vi har i dag. Den nye boden vil gå ned til starten av carporten, med forlengelse av tak fra inngangspartiet til carport (2,5 x 2,4 m). Lik som 18B.

Mvh

Liss Rimala, 18 A

Styrets innstilling



Styret mener søknaden kan innvilges under disse forutsetningene:

Platting og terrasse: Bygging av platting og terrasse kan innvilges så lenge det er mulig å fjerne det som bygges for andelshavers regning ved behov for drenering eller annet arbeid. Det som bygges må heller ikke festes til eksisterende bygningsmasse på en måte som ikke kan tilbakestilles uten større innsats og kostnader.

Trefelling: Felling av det aktuelle treet kan innvilges under forutsetning av at det gjøres av fagfolk. Vi ønsker ikke å innvilge tillatelse til at fellingen utføres av andelseier selv, da vi ikke kan stå ansvarlig for eventuelle skader på bygningsmasse eller personer ved en ulykke. Andelseier må også sørge for at eventuelle krav om søknad til kommunen om trefelling er oppfylt.

Bod: Bygging av bod kan innvilges under forutsetning av at arbeidet utføres av fagfolk. Dette fordi direkte inngripen i felles bygningsmasse kan føre til skader som i fremtiden kan gi økte kostnader for borettslaget. Styret krever også at tegninger legges frem til godkjenning før byggestart. Etter ferdigstilling skal boden males i samme farge som resten av bygget.

Forslag til vedtak

Innvilge søknaden

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Dan Henrik Johansen
- Frode Jacobsen

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Truls Steinung

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Susanne Jahnsen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Truls Steinung	Hektors Vei 16 C
Nestleder	Anita Thon	Hektors Vei 16 B
Styremedlem	Susanne Jahnsen	Hektors Vei 14 D
Varamedlem	Terje Jonskau	Hektors Vei 18 B
Varamedlem	Gunn Olavesen	Hektors Vei 18 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Truls Steinung		Hektors Vei 16 C
Varadelegert		
Anita Thon Christoffersen		Hektors Vei 16 B

Kontaktinformasjon

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.

Generelle opplysninger om Vestre Eik Borettslag

Borettslaget består av 16 andelsleiligheter.

Vestre Eik Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953693879, og ligger i TØNSBERG kommune

Gårds- og bruksnummer:

82 406

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.

Vestre Eik Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Antall styremøter: 11

Større vedlikeholdsprosjekter:

- Drenering rundt nr. 14, inkludert nye terrasser
- Gravearbeider for å utbedre drenering mellom bygningene
- Ny carport-tak
- Utskifting av fem gjerder

Ny avtaler:

- Ny avtale med Altibox for 4 år – Flex M

Fremtidige planer:

- vurderer løsning for plassering av avfall
- ingen andre store prosjekter planlagt

Til skjema nederst i årsrapport:

2023 - 2024:

Drenering av nr. 14 og dreneringsarbeid mellom bygningene: Utført av Fon Anlegg med Tømrmester Henning Berntsen AS som underleverandør.

Bytte av carport-tak grunnet fuktskader på grunn av feilbehandling (Undersidene av takene ble malt, noe som stengte fukt inne og førte til råte). Utført av Tømrmester Henning Berntsen AS.

Bytte av fem gjerder grunnet fuktskader. Utført av Tømrmester Henning Berntsen AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak arbeidene med drenering og utskifting av takene i carport.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 115.000 til normal drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i TØNSBERG kommune

Kommunale avgifter i Tønsberg kommune har økt med 13 %.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vestre Eik Borettslag.

Lån

Vestre Eik Borettslag har lån i Sparebank 1.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret har økt med 5 %.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



VESTRE EIK BORETTSLAG ORG.NR. 953 693 879, KUNDENR. 3230

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		649 598	535 947	649 598	1 491 909
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 481 502	263 274	136 360	100 460
Tillegg for nye langsiktige lån	14	12 500 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-10 175 665	-149 538	-133 000	-166 000
Innsk. øremerk. bankkto		-522	-85	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		842 311	113 651	3 360	-65 540
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 491 909	649 598	652 958	1 426 369

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		2 034 924	656 914
Kortsiktig gjeld		-543 015	-7 316
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 491 909	649 598



VESTRE EIK BORETTSLAG
ORG.NR. 953 693 879, KUNDENR. 3230

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 031 760	946 848	1 000 000	1 137 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 031 760	946 848	1 000 000	1 137 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 640	-5 640	-5 640	-5 640
Styrehonorar	4	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	5	-6 083	-4 915	-4 500	-5 500
Forretningsførerhonorar		-88 845	-85 425	-89 700	-94 200
Konsulenthonorar	6	-128 125	-3 515	-2 000	-2 000
Kontingenter		-3 200	-3 200	-3 200	-3 200
Drift og vedlikehold	7	-1 575 876	-71 577	-155 000	-115 000
Forsikringer		-81 294	-73 788	-81 200	-90 200
Kommunale avgifter	8	-226 205	-169 909	-225 400	-250 800
TV-anlegg/bredbånd		-93 950	-76 608	-82 000	-100 000
Andre driftskostnader	9	-39 086	-32 696	-17 000	-17 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 288 304	-567 273	-705 640	-723 540
DRIFTSRESULTAT		-1 256 544	379 575	294 360	413 460
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	11 073	2 761	0	0
Finanskostnader	11	-236 031	-119 062	-158 000	-313 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-224 958	-116 301	-158 000	-313 000
ÅRSRESULTAT		-1 481 502	263 274	136 360	100 460
Overføringer:					
Udekket tap		-1 481 502	0		
Reduksjon udekket tap		0	263 274		



VESTRE EIK BORETTSLAG
ORG.NR. 953 693 879, KUNDENR. 3230

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	2 199 775	2 199 775
Tomt		182 249	182 249
Miljøbankkonto, øremerket		24 622	17 238
SUM ANLEGGSMIDLER		2 406 645	2 399 261
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		1 775 856	404 666
Sparekonto OBOS-banken		259 068	252 248
SUM OMLØPSMIDLER		2 034 924	656 914
SUM EIENDELER		4 441 569	3 056 176
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 16 * 100		1 600	1 600
Udekket tap	13	-3 504 806	-2 023 304
SUM EGENKAPITAL		-3 503 206	-2 021 704
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	6 700 000	4 375 665
Borettsinnskudd	15	646 400	646 400
Annen langsiktig gjeld	16	31 345	31 345
Avsetning bomiljøtiltak		24 015	17 153
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 401 760	5 070 563
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		514 798	6 384
Påløpte renter		28 217	932
SUM KORTSIKTIG GJELD		543 015	7 316
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 441 569	3 056 176
Pantstillelse	17	12 800 000	8 684 000
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 27.05.2024
Styret i Vestre Eik Borettslag

Truls Steinung/s/

Susanne
Jahnsen/s/

Anita
Thon/s/

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	942 624
Mediapakke	89 136
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 031 760

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
--------------------	--------

SUM

PERSONALKOSTNADER	-5 640
--------------------------	---------------

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 2022/2023, og er på kr 40 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 083.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-105 938
------------------	----------



Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-22 188
SUM KONSULENTHONORAR	-128 125

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Fon Anlegg AS, dreneringsarbeid	-900 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-900 000
Drift/vedlikehold bygninger	-595 274
Drift/vedlikehold	
VVS	-37 049
Drift/vedlikehold elektro	-6 319
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-32 336
Drift/vedlikehold brannsikring	-998
Egenandel forsikring	-3 900
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 575 876

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-226 205
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-226 205

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-12 803
Snørydding	-23 214
Andre fremmede tjenester	-457
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-53
Bank- og kortgebyr	-2 060
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-39 086

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 731
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 342
SUM FINANSINNTEKTER	11 073

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i SpareBank 1	-149 833
Renter og gebyr på lån i SpareBank 1	-52 981
Renter og gebyr på lån i SpareBank 1	-33 217
SUM FINANSKOSTNADER	-236 031

NOTE: 12**BYGNINGER**



Kostpris/bokført verdi 1975	2 382 023
Utskilt tomteverdi	-182 249
SUM BYGNINGER	2 199 775

Tomten ble kjøpt i 1975.
Gnr.82/bnr.406

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

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

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Sparebank 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,24 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019	-4 834 000	
Nedbetalt tidligere	458 335	
Nedbetalt i år	4 375 665	
		0

SPAREBANK 1 SØRØST-NORGE

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,49 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2023	-6 700 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-6 700 000

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-6 700 000
--	-------------------

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd	-646 400
-----------------	----------

SUM BORETTSSINNSKUDD	-646 400
-----------------------------	-----------------

NOTE: 16**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Innskudd garasjer	-31 345
-------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-31 345
-----------------------------------	----------------

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**



Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	646 400
Pantelån	6 700 000
TOTALT	7 346 400

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	2 199 775
Tomt	182 249
TOTALT	2 382 023



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6589866. 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. 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.

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.

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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020 - 2020 Takrehabilitering

Takpapp er skiftet ut til type Isola mestertekk på alle husene. Loftene ble tilleggsisolert med 20 cm, samt at det ble etablert ny luftespalte på alle langvegger. Arbeidene ble utført av lbygg AS. Kostnad for prosjektet var ca 1.500.000,-

2017 - 2017 Male alle fasader

I tillegg er skillevegger byttet ut
Drenering er delvis utført



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i VESTRE EIK BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til VESTRE EIK BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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 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 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 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: LHXEE-B75FX-S1S6N-T6K4Q-VHPEY-FNEL3



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Haukvik, Ole Jarle

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-05-29 09:24:12 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: LHXEE-B75FX-S1S6N-T6K4Q-VHPEY-FNEL3

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

20 av 23

Revisjonsberetning_s.3230.pdf



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 6.06.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 10.06.24

Selskapsnummer: 3230 Selskapsnavn: Vestre Eik Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Truls Steinung er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Ida Grove Myklebust og Rune Mathiassen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 40 000 kr

- For
 Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.Årets resultat overføres til egenkapital

- For
 Mot

Sak 6 Søknad om endringer på uteareal hos 18 A

Innvilge søknaden

- For
 Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Dan Henrik Johansen
 Frode Jacobsen

Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- Truls Steinung

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- Susanne Jahnsen



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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