



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 813 282
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET VESTÅS 1-2-4
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

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: Elin Fosse
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.03.2024

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, 18.03.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		688 596	618 624
Sum inntekter		688 596	618 624
Kostnader			
Lønnskostnad		22 820	13 692
Annen driftskostnad		1 049 227	332 821
Sum kostnader		1 072 047	346 513
Driftsresultat		-383 451	272 111
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 198	426
Sum finansinntekter		3 198	426
Annen finanskostnad		54 815	20 939
Sum finanskostnader		54 815	20 939
Netto finans		-51 617	-20 513
Resultat før skattekostnad		-435 068	251 598
Årsresultat		-435 068	251 598
Totalresultat		-435 068	251 598
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-435 068	251 598
Sum overføringer og disponeringer		-435 068	251 598



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		2 598 164	2 598 164
Sum varige driftsmidler		2 598 164	2 598 164
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		18 466	12 929
Sum finansielle anleggsmidler		18 466	12 929
Sum anleggsmidler		2 616 630	2 611 093
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		293 144	273 913
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		293 144	273 913
Sum omløpsmidler		293 144	273 913
SUM EIENDELER		2 909 774	2 885 006

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 294 460	1 729 528
Sum opptjent egenkapital		1 294 460	1 729 528
Sum egenkapital		1 295 660	1 730 728
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 406 570	960 045
Øvrig langsiktig gjeld		110 411	105 265
Sum annen langsiktig gjeld		1 516 981	1 065 310
Sum langsiktig gjeld		1 516 981	1 065 310
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		76 385	65 117
Leverandørgjeld		20 747	23 851
Sum kortsiktig gjeld		97 133	88 968
Sum gjeld		1 614 114	1 154 278
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 909 774	2 885 006



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370936

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 813 282
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET VESTÅS 1-2-4
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

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: Elin Fosse
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.03.2024

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, 18.05.2024



Organisasjonsnr: 954 813 282
BORETTSLAGET VESTÅS 1-2-4

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		688 596	618 624
Sum inntekter		688 596	618 624
Kostnader			
Lønnskostnad		22 820	13 692
Annen driftskostnad		1 049 227	332 821
Sum kostnader		1 072 047	346 513
Driftsresultat		-383 451	272 111
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 198	426
Sum finansinntekter		3 198	426
Annen finanskostnad		54 815	20 939
Sum finanskostnader		54 815	20 939
Netto finans		-51 617	-20 513
Resultat før skattekostnad		-435 068	251 598
Årsresultat		-435 068	251 598
Totalresultat		-435 068	251 598
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-435 068	251 598
Sum overføringer og disponeringer		-435 068	251 598



Organisasjonsnr: 954 813 282
BORETTSLAGET VESTÅS 1-2-4

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		2 598 164	2 598 164
Sum varige driftsmidler		2 598 164	2 598 164

Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		18 466	12 929
Sum finansielle anleggsmidler		18 466	12 929

Sum anleggsmidler		2 616 630	2 611 093
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Sum fordringer		0	0

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		293 144	273 913
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		293 144	273 913

Sum omløpsmidler		293 144	273 913
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		2 909 774	2 885 006
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 294 460	1 729 528



Sum opptjent egenkapital	1 294 460	1 729 528
Sum egenkapital	1 295 660	1 730 728
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 406 570	960 045
Øvrig langsiktig gjeld	110 411	105 265
Sum annen langsiktig gjeld	1 516 981	1 065 310
Sum langsiktig gjeld	1 516 981	1 065 310
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	76 385	65 117
Leverandørgjeld	20 747	23 851
Sum kortsiktig gjeld	97 133	88 968
Sum gjeld	1 614 114	1 154 278
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 909 774	2 885 006



Organisasjonsnr: 954 813 282
BORETTSLAGET VESTÅS 1-2-4

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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3404

Brl Vestås 1-2-4



Velkommen til årsmøte i Brl Vestås 1-2-4

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 4. mars kl. 09:00 og lukker 7. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3404>

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 avgå 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.

Analoge stemmer

Analoge stemmer kan leveres til styreleder Morten Hausken innen stemmefristen i lukket konvolutt.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap 2023
5. Fastsettelse av honorarer
6. Søknad om montering av varmepumpe
7. Montering av Mode 3 ladestasjon, Solåsveien 1D
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Brl Vestås 1-2-4



Sak 1

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 2

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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret anbefaler Obos representant Maarja Risa til å være møteleder.

Forslag til vedtak

Maarja Risa er valgt.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Kine Knutsvik og June Thorsen er valgt.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap 2023

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 3404 Årsrapport og årsregnskap 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 20 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 20 000,-

Sak 6

Søknad om montering av varmepumpe

Forslag fremmet av:

Marius Dahle Eltervåg

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Etter noen uker med særdeles lave temperaturer og særdeles høye strømregninger søker vi med dette om generell tillatelse til å montere varmepumpe knyttet til Solåsveien 1D.

Forslag til plassering av utedel er skissert på vedlagt bilde (Nordvestveggen ut mot parkeringsareal). Endelig plassering må tas i samråd med godkjent HVAC-leverandør, men antar de kommer frem til samme løsning.

Planen er én utedel, med innendørs vekslere til stue i 1. etg og hovedsoverom i 2. etg. Utvendige rør vil gå i plastkanaler i farger som bryter minst mulig med fasade.



Styrets innstilling

Styret støtter vedtaket ved de forbehold som er gitt.

Forslag til vedtak

Godkjennes, med forbehold om at det velges modell, plassering og isolasjonstiltak som eliminerer støy mot 1C. Andelseier bærer selv alle kostnader forbundet med montering/demontering og vedlikehold av varmepumpen samt korrigerende av eventuelle skader på fasaden, også når borettslaget utøver sin vedlikeholdsplikt. Andelseier må ta kostnad for å rette opp eventuelle skader eller merker på fasaden dersom varmepumpen blir tatt ned.

Vedlegg

2. vp-1d.jpeg

Sak 7

Montering av Mode 3 ladestasjon, Solåsveien 1D

Forslag fremmet av:

Marius Dahle Eltervåg

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Opprinnelig søknad (ligger i arkivet hos styret): Vi søker med dette om tillatelse til å montere ladestasjon tilknyttet 1D.

Den vil bli plassert på lettveggen i vårt eget inngangsparti, altså nordvestsiden av bygget (se vedlagt bilde). Installasjonen gjøres selvsagt forskriftmessig med ekstra type A-jordfeilbryter og overspenningsvern i fordelingsskap.

Merk: Ref. innflytningssamtale med Morten og Andreas mandag 25. september drister vi oss til å montere spetakkelet mens vi venter på at søknaden behandles på årsmøtet. Ladeboksen er i daglig drift, og kan lett inspiseres for de som er interessert i sånt.

Med vennlig hilsen

Ingrid & Marius Dahle Eltervåg

Solåsveien 1D

Styrets innstilling

Styret støtter vedtaket med de forbehold som er gitt.

Forslag til vedtak

Godkjennes. Andelseier bærer selv alle kostnader forbundet med montering/demontering og vedlikehold av ladestasjonen samt korrigerende av eventuelle skader på fasaden, også når borettslaget utøver sin vedlikeholdsplikt. Andelseier må ta kostnad for å rette opp eventuelle skader eller merker på fasaden dersom ladestasjonen blir tatt ned.



Vedlegg

3. lader-plassering.jpeg

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret ønsker i mest mulig grad at det er en representant fra hver rekke. Hovedønsket er derfor at styremedlemmer nå kommer fra Solåsveien 1 og 3.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Andreas Grepstad
Solåsveien 3A
- June Thorsen
Solåsveien 3C
- Marius Eltervåg
Solåsveien 1D

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Andreas Grepstad
Solåsveien 3A
- Christine Helland
Solåsveien 1B
- June Thorsen
Solåsveien 3C
- Kine Knutsvik
Solåsveien 7C
- Marius Eltervåg
Solåsveien 1D

Sak 9

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:

- Morten Hausken

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Andreas Grepstad



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Morten K. Økland Hausken	Solåsveien 7 D
Styremedlem	Andreas Grepstad	Solåsveien 3
Styremedlem	June Junge	Solåsveien 3
Varamedlem	Christine Helland	Solåsveien 1 B
Varamedlem	Håvard Torsnes	Solåsveien 1 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Morten K. Økland Hausken Solåsveien 7 D

Varadelegert

Andreas Grepstad Solåsveien 3

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan ta kontakt med styret i borettslaget på e-post vestas@styreverrommet.no eller via Vibbo.no.

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 Brl Vestås 1-2-4

Borettslaget består av 12 andelsleiligheter.

Brl Vestås 1-2-4 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954813282, og ligger i Stavanger kommune

Gårds- og bruksnummer:

21 1001 783 788 791
986 990

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.

Brl Vestås 1-2-4 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 PWC Oslo.

Styrets arbeid

I 2023 har hovedfokus vært på å gå gjennom status på borettslagets dører og vinduer samt utskiftning av de i dårligst stand. Dette har vært en signifikant investering for borettslaget. Resterende gamle vinduer og dører vil bli vurdert igjen senere for å ikke bygge opp for mye gjeld som påvirker felleskostnadene.

Vertikalt felles avløpsrør er byttet ut i Sv 7 C/D og det er gjort utbedringer på grunnmur i Sv 3.

Det har også blitt startet arbeid med å øke brannsikkerheten ved å inngå avtale med Norsk Brannvern som avdekket en del mangler i flere enheter som må utbedres.

For 2024 er det ikke planlagt større utbedringer, men horisontalt avløpsrør i Sv 7 er under observasjon.



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.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak til arbeid med utskifting av vinduer og dører.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak rentøkninger.

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.

Kommunale avgifter i Stavanger kommune

Der er tatt høyde for en økning på 4,8%

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brl Vestås 1-2-4.

Lån

Brl Vestås 1-2-4 har lån i Husbanken og OBOS Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsfører honorar er justert med ca 6 % økning
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 9,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BORETTLAGET VESTÅS 1-2-4 ORG.NR. 954 813 282, KUNDENR. 3404

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.	184 945	121 272	184 945	196 011
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-435 068	251 598	185 960	154 320
Tillegg for nye langsiktige lån 14	913 608	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-467 083	-187 861	-189 000	-159 000
Innsk. øremerk. bankkto	-391	-64	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	11 066	63 673	-3 040	-4 680
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	196 011	184 945	181 905	191 331

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	293 144	273 913
Kortsiktig gjeld	-97 133	-88 968
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	196 011	184 945





BORETTSLAGET VESTÅS 1-2-4 ORG.NR. 954 813 282, KUNDENR. 3404

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	686 736	618 624	687 000	752 000
Andre inntekter	3	1 860	0	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		688 596	618 624	687 000	752 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 820	-1 692	-1 692	-2 820
Styrehonorar	5	-20 000	-12 000	-12 000	-20 000
Revisjonshonorar	6	-7 125	-6 750	-5 000	-7 100
Forretningsførerhonorar		-38 935	-37 440	-39 500	-41 300
Konsulenthonorar	7	-5 942	-23 248	-5 000	-6 300
Kontingenter		-2 400	-2 400	-2 400	-2 400
Drift og vedlikehold	8	-736 094	-20 360	-138 000	-150 000
Forsikringer		-55 868	-49 838	-54 821	-61 500
Kommunale avgifter	9	-163 033	-155 008	-171 472	-170 960
Energi/fyring		-4 352	-3 769	-5 000	-5 500
TV-anlegg/bredbånd		-28 655	-28 655	-28 655	-30 100
Andre driftskostnader	10	-6 823	-5 353	-13 500	-23 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 072 047	-346 513	-477 040	-520 980
DRIFTSRESULTAT		-383 451	272 111	209 960	231 020
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 198	426	0	0
Finanskostnader	12	-54 815	-20 939	-24 000	-76 700
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-51 617	-20 513	-24 000	-76 700
ÅRSRESULTAT		-435 068	251 598	185 960	154 320
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-435 068	0		





BORETTLAGET VESTÅS 1-2-4
ORG.NR. 954 813 282, KUNDENR. 3404

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	2 566 443	2 566 443
Tomt		31 721	31 721
Miljøbankkonto, øremerket		18 466	12 929
SUM ANLEGGSMIDLER		2 616 630	2 611 093
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		253 557	235 369
Sparekonto OBOS-banken		39 587	38 544
SUM OMLØPSMIDLER		293 144	273 913
SUM EIENDELER		2 909 774	2 885 006
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 12 * 100		1 200	1 200
Opptjent egenkapital		1 294 460	1 729 528
SUM EGENKAPITAL		1 295 660	1 730 728
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 406 570	960 045
Borettsinnskudd	15	92 400	92 400
Avsetning bomiljøtiltak	16	18 011	12 865
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 516 981	1 065 310
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		20 747	23 851
Påløpte renter		14 646	5 111
Påløpte avdrag		61 739	60 006
SUM KORTSIKTIG GJELD		97 133	88 968
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 909 774	2 885 006
Pantstillelse	17	4 632 400	4 212 400
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 25.01.2024
Styret i Borettslaget Vestås 1-2-4





Morten K. Økland Hausken

Andreas Grepstad

June Junge



**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.

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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Andel fellesutgifter	686 736
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	686 736

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Innbetaling differanse stor avfallsbeholder	1 860
SUM ANDRE INNETEKTER	1 860

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 820
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 820

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 20 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 125.



**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 942
SUM KONSULENTHONORAR	-5 942

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-713 307
Drift/vedlikehold VVS	-5 191
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 595
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-736 094

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-17 894
Vann- og avløpsavgift	-32 692
Avløpsavgift	-49 685
Feieavgift	-2 757
Renovasjonsavgift	-60 005
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-163 033

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 404
Andre fremmede tjenester	-737
Andre kontorkostnader	-622
Bank- og kortgebyr	-2 061
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-6 823

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 764
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 434
SUM FINANSINNTEKTER	3 198

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-18 516
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-4 398
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-31 315
Renter på leverandørgjeld	-586
SUM FINANSKOSTNADER	-54 815

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1953	600 479
-----------------------------	---------





Tilgang 2000	1 779 964
Tilgang 2002	186 000
SUM BYGNINGER	2 566 443

Tomten ble kjøpt i 1953.

Gnr.21/bnr.783 M. flere

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

NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2002	-2 220 000	
Nedbetalt tidligere	1 590 068	
Nedbetalt i år	117 572	
		-512 360

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,60 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2012	-500 000	
Nedbetalt tidligere	328 239	
Nedbetalt i år	171 761	
		0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,60 %. Løpetiden er 6 år.

Opprinnelig 2021	-200 000	
Nedbetalt tidligere	41 648	
Nedbetalt i år	158 352	
		0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,98 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2023	-913 608	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	19 398	
		-894 210

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-1 406 570**

NOTE: 15

BORETTSSINNSKUDD

Opprinnelig 1953/1954 -92 400

SUM BORETTSSINNSKUDD **-92 400**

NOTE: 16

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak -18 011

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-18 011**





NOTE: 17

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	92 400
Pantelån	1 406 570
Påløpte avdrag	61 739
TOTALT	1 560 709

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

Bygninger	2 566 443
Tomt	31 721
TOTALT	2 598 164





Til generalforsamlingen i Borettslaget Vestås 1-2-4

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Vestås 1-2-4 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, 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 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.

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 20 av 28 3404 Årsrapport og årsregnskap 2023.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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>.

Oslo, 8. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6614461. 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

2022 - 2022 Vedlikehold

Installering av ventiler i alle loft -
Entreprenør: Vision Bygg, Delbetaling
av maling av fasader: - Entreprenør:
Aksdal Service

2021 - 2021 Vedlikehold

Låneopptak på 200 000,-
Installering av ventiler på alle loft
Maling av fasader

Vedlegg 2 til sak 6. Søknad om montering av varmepumpe



Vedlegg 3 til sak 7. Montering av Mode 3 ladestasjon, Solåsveien 1D





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 4.03.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 7.03.24

Selskapsnummer: 3404 Selskapsnavn: Brl Vestås 1-2-4

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 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av møteleder</p> <p>Maarja Risa er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Kine Knutsvik og June Thorsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

25 av 28

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap 2023

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 20 000,-

For

Mot

Sak 6 Søknad om montering av varmepumpe

Godkjennes, med forbehold om at det velges modell, plassering og isolasjonstiltak som eliminerer støy mot 1C. Andelseier bærer selv alle kostnader forbundet med montering/demontering og vedlikehold av varmepumpen samt korrigerende av eventuelle skader på fasaden, også når borettslaget utøver sin vedlikeholdsplikt. Andelseier må ta kostnad for å rette opp eventuelle skader eller merker på fasaden dersom varmepumpen blir tatt ned.

For

Mot

Sak 7 Montering av Mode 3 ladestasjon, Solåsveien 1D

Godkjennes. Andelseier bærer selv alle kostnader forbundet med montering/demontering og vedlikehold av ladestasjonen samt korrigerende av eventuelle skader på fasaden, også når borettslaget utøver sin vedlikeholdsplikt. Andelseier må ta kostnad for å rette opp eventuelle skader eller merker på fasaden dersom ladestasjonen blir tatt ned.

For

Mot



Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Andreas Grepstad
- June Thorsen
- Marius Eltervåg

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Andreas Grepstad
- Christine Helland
- June Thorsen
- Kine Knutsvik
- Marius Eltervåg

Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- Morten Hausken

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- Andreas Grepstad

27 av 28

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



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](mailto: oef@obos.no)

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