



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 000 201
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VESTREGATE 21 A BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Monica Solvang
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 24.05.2024



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|-----------------|-----------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 721 782 | 716 364 |
| Sum inntekter | | 721 782 | 716 364 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 11 410 | 11 410 |
| Annen driftskostnad | | 295 952 | 383 290 |
| Sum kostnader | | 307 362 | 394 700 |
| Driftsresultat | | 414 420 | 321 664 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 1 235 | 269 |
| Sum finansinntekter | | 1 235 | 269 |
| Annen finanskostnad | | 254 407 | 261 221 |
| Sum finanskostnader | | 254 407 | 261 221 |
| Netto finans | | -253 172 | -260 952 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 161 248 | 60 712 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 161 248 | 60 712 |
| Årsresultat | | 161 248 | 60 712 |
| Totalresultat | | 161 248 | 60 712 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 161 248 | 60 712 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 161 248 | 60 712 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|------------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 9 084 004 | 9 084 004 |
| Sum varige driftsmidler | | 9 084 004 | 9 084 004 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Andre fordringer | | 9 697 | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 9 697 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 9 093 701 | 9 084 004 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 14 527 | 13 717 |
| Sum fordringer | | 14 527 | 13 717 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 206 690 | 192 551 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 206 690 | 192 551 |
| Sum omløpsmidler | | 221 217 | 206 268 |
| SUM EIENDELER | | 9 314 918 | 9 290 272 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|------------------|------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 900 | 900 |
| Sum innskutt egenkapital | | 900 | 900 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 1 432 039 | 1 270 791 |
| Sum opptjent egenkapital | | 1 432 039 | 1 270 791 |
| Sum egenkapital | | 1 432 939 | 1 271 691 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 5 170 077 | 5 315 574 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 2 709 649 | 2 700 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 7 879 726 | 8 015 574 |
| Sum langsiktig gjeld | | 7 879 726 | 8 015 574 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 1 367 | 703 |
| Leverandørgjeld | | 886 | 2 304 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 2 253 | 3 007 |
| Sum gjeld | | 7 881 979 | 8 018 581 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 9 314 918 | 9 290 272 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 358808

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 000 201
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VESTREGATE 21 A BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Monica Solvang
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 987 000 201
VESTREGATE 21 A BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|-------------|-----------------|-----------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 721 782 | 716 364 |
| Sum inntekter | | 721 782 | 716 364 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 11 410 | 11 410 |
| Annen driftskostnad | | 295 952 | 383 290 |
| Sum kostnader | | 307 362 | 394 700 |
| Driftsresultat | | 414 420 | 321 664 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 1 235 | 269 |
| Sum finansinntekter | | 1 235 | 269 |
| Annen finanskostnad | | 254 407 | 261 221 |
| Sum finanskostnader | | 254 407 | 261 221 |
| Netto finans | | -253 172 | -260 952 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 161 248 | 60 712 |
| Årsresultat | | 161 248 | 60 712 |
| Totalresultat | | 161 248 | 60 712 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 161 248 | 60 712 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 161 248 | 60 712 |



Organisasjonsnr: 987 000 201
VESTREGATE 21 A BORETTSLAG

BALANSE

| <u>Beløp i: NOK</u> | <u>Note</u> | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|--|-------------|------------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 9 084 004 | 9 084 004 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Andre fordringer | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 9 697 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 9 093 701 | 9 084 004 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | | |
| Sum fordringer | | 14 527 | 13 717 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 206 690 | 192 551 |
| Sum omløpsmidler | | 221 217 | 206 268 |
| SUM EIENDELER | | 9 314 918 | 9 290 272 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 900 | 900 |
| Sum innskutt egenkapital | | 900 | 900 |
| Opptjent egenkapital | | | |



| | | |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Annen egenkapital | 1 432 039 | 1 270 791 |
| Sum opptjent egenkapital | 1 432 039 | 1 270 791 |
| Sum egenkapital | 1 432 939 | 1 271 691 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 5 170 077 | 5 315 574 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 2 709 649 | 2 700 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 7 879 726 | 8 015 574 |
| Sum langsiktig gjeld | 7 879 726 | 8 015 574 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 1 367 | 703 |
| Leverandørgjeld | 886 | 2 304 |
| Sum kortsiktig gjeld | 2 253 | 3 007 |
| Sum gjeld | 7 881 979 | 8 018 581 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 9 314 918 | 9 290 272 |



Organisasjonsnr: 987 000 201
VESTREGATE 21 A 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



Årsmøte 2023

Vestregate 21 A Borettslag

16. mars 2023

Selskapsnummer: 4819





Velkommen til årsmøte i Vestregate 21 A 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.

Dato for årsmøtet:

16. mars 2023 kl. 18:00, Vestregate 21 B.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Vestregate 21 A 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Kristina S. Kronstad er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Kristina S. Kronstad foreslått. Protokollvitne foreslås i møtet.



Sak 4

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 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. 4819, årsrapport og årsregnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 10 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 10 000.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Thomas Julseth Brown

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Håkon Helgestad Stuan
- Heidi Therese Østby

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

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

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|-----------------------|------------------------------|
| Leder | Thomas Julseth Brown | Vestregate 21 G |
| Styremedlem | Heidi Therese Østby | Vestregate 21 C |
| Styremedlem | Håkon Helgestad Stuan | Vestregate 21 H |
| Varamedlem | Live Mitdhjell Finne | Vestregate 21 G |
| Varamedlem | Anne-Mette Westbye | Olav Trygvasons Gate 65 B |

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Thomas Julseth Brown Vestregate 21 G

Varadelegert

Heidi Therese Østby Vestregate 21 C

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på telefon 46 96 86 72, og e-post vestregate21a@styrerommet.no.

Du kan også komme i kontakt med styret 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 Vestregate 21 A Borettslag

Borettslaget består av 9 andelsleiligheter.

Vestregate 21 A Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987000201, og ligger i HAMAR kommune

Gårds- og bruksnummer:

1 259

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.

Vestregate 21 A Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

Styret har i perioden siden ekstraordinær generalforsamling (14.06.2022), hvor styret ble byttet, gjennomført 7 styremøter. Styret har også hatt en gjennomgang av økonomisk situasjon i borettslaget med rådgiver i OBOS.

I perioden er det vært gjort en del mindre vedlikehold, blant annet å dekke for illeluktende restavfall. Styret har vært i samtale med Hava Eiendom (vis à vis Vestregate 21 A Borettslag) for å undersøke mulig felling av det høye bjørketreet de har på sin eiendom. Det har blitt undersøkt hva som er det mest nødvendige av vedlikehold fremover, enten utbygging tak eller vinduer og balkongdører – hvor vi har hatt befarings av ulike firmaer for å se på hva som må prioriteres først.

Styret er i prosess med å hente inn pristilbud for å refinansiere lånet Borettslaget foreløpig har i DNB.

Styret har økt felleskostnadene etter anbefaling fra OBOS, mye grunnet at felleskostnadene ikke hadde blitt økt på 5 år. Selv om det er gjennomført mye nødvendig vedlikehold både i år og tidligere år, vil en viktig jobb for styret de neste årene være å planlegge å sette av penger til vedlikehold de neste årene. Bygningsmassen begynner å bli gammel, og det vises til vedlikeholdsplanen.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert, noe som i hovedsak skyldes at kostnadene med drift og vedlikehold ble lavere enn antatt.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes renteøkningene i 2022.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet 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 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 40 000 til vanlig vedlikehold.

Kommunale avgifter i HAMAR kommune

Eiendomsskatt er budsjettet økt med 5 %. Vann og avløp, samt renovasjon, er budsjettet økt med 7 %, med tillegg av kr 500 pr boenhet.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vestregate 21 A Borettslag.

Lån

Vestregate 21 A Borettslag har lån i DnB.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er budsjettet økt med 5 %.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene, samt økning innkreving bredbånd/TV på 170 %, fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Vestregate 21 A Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestregate 21 A Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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.

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, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

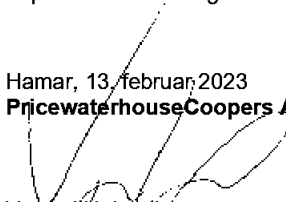


Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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. 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>.

Hamar, 13. februar, 2023
PricewaterhouseCoopers AS


Vegard H. Løvlien
statsautorisert revisor



VESTREGATE 21 A BORETTSLAG ORG.NR. 987 000 201, KUNDENR. 4819

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

| | DISPONIBLE MIDLER | | | | |
|--|-------------------|------------------|------------------|------------------|----------------------|
| | Note | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett - 2023 - |
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | | 203 261 | 280 574 | 203 261 | 218 964 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 161 248 | 60 712 | 120 400 | 216 000 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 14 | -145 497 | -138 025 | -155 000 | -162 000 |
| Innsk. øremerk. bankkto | | -48 | 0 | 0 | 0 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | 15 703 | -77 313 | -34 600 | 54 000 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 218 964 | 203 261 | 168 661 | 272 964 |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | | | |
| Omløpsmidler | | 221 217 | 206 268 | | |
| Kortsiktig gjeld | | -2 253 | -3 007 | | |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 218 964 | 203 261 | | |



VESTREGATE 21 A BORETTSLAG ORG.NR. 987 000 201, KUNDENR. 4819

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett - 2023 - |
|------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|----------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 721 602 | 716 364 | 716 000 | 803 000 |
| Andre inntekter | 3 | 180 | 0 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 721 782 | 716 364 | 716 000 | 803 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -1 410 | -1 410 | -1 500 | -1 500 |
| Styrehonorar | 5 | -10 000 | -10 000 | -10 000 | -10 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -5 000 | -4 700 | -5 000 | -7 200 |
| Forretningsførerhonorar | | -32 705 | -31 750 | -33 000 | -35 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -28 890 | -3 864 | -8 000 | -25 000 |
| Kontingenter | | -1 800 | -1 800 | -1 800 | -1 800 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -9 871 | -125 255 | -80 000 | -40 000 |
| Forsikringer | | -33 943 | -29 494 | -31 000 | -38 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -118 391 | -120 603 | -126 400 | -132 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -56 488 | -53 248 | -56 000 | -61 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -8 864 | -12 577 | -17 900 | -17 500 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -307 362 | -394 700 | -370 600 | -369 000 |
| DRIFTSRESULTAT | | 414 420 | 321 664 | 345 400 | 434 000 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 1 235 | 269 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -254 407 | -261 221 | -225 000 | -218 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -253 172 | -260 952 | -225 000 | -218 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 161 248 | 60 712 | 120 400 | 216 000 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 161 248 | 60 712 | | |



VESTREGATE 21 A BORETTSLAG
ORG.NR. 987 000 201, KUNDENR. 4819

BALANSE

| | Note | 2022 | 2021 |
|----------------------------|------|------------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 13 | 8 004 004 | 8 004 004 |
| Tomt | | 1 080 000 | 1 080 000 |
| Miljøbankkonto, øremerket | | 9 697 | 0 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 9 093 701 | 9 084 004 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 14 527 | 13 717 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 177 288 | 64 950 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 125 529 | 124 487 |
| Innestående i andre banker | | -96 127 | 3 114 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 221 217 | 206 268 |
| SUM EIENDELER | | 9 314 918 | 9 290 272 |



10

Vestregate 21 A Borettslag

EGENKAPITAL OG GJELD**EGENKAPITAL**

| | | | |
|------------------------------|--|------------------|------------------|
| Innskutt egenkapital 9 * 100 | | 900 | 900 |
| Opptjent egenkapital | | 1 432 039 | 1 270 791 |
| SUM EGENKAPITAL | | 1 432 939 | 1 271 691 |

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

| | | | |
|-----------------------------|----|------------------|------------------|
| Pante- og gjeldsbrevlån | 14 | 5 170 077 | 5 315 574 |
| Borettsinnskudd | 15 | 2 700 000 | 2 700 000 |
| Avsetning bomiljøtiltak | | 9 649 | 0 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 7 879 726 | 8 015 574 |

KORTSIKTIG GJELD

| | | | |
|-----------------------------|--|--------------|--------------|
| Leverandørgjeld | | 886 | 2 304 |
| Påløpte renter | | 1 367 | 703 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 2 253 | 3 007 |

| | | | |
|---------------------------------|--|------------------|------------------|
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 9 314 918 | 9 290 272 |
|---------------------------------|--|------------------|------------------|

| | | | |
|---------------|----|-----------|-----------|
| Pantstillelse | 16 | 9 000 000 | 9 000 000 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Hamar, 31.01.2023
Styret i Vestregate 21 A Borettslag

Thomas Julseth Brown /s/

Heidi Therese Østby /s/

Håkon Helgestad Stuan /s/

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

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

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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Felleskostnader | 704 430 |
| Leie av dig.dekoder | 17 172 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 721 602 |

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|-----------------------------|------------|
| Viderefakturert snøbrøyting | 180 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 180 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift | -1 410 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -1 410 |

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 2021/2022, og er på kr 10 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|----------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -28 890 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -28 890 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---------------------------------|---------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -9 871 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -9 871 |

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Eiendomsskatt | -52 123 |
| Vann- og avløpsavgift | -39 194 |
| Feieavgift | -3 985 |
| Renovasjonsavgift | -23 089 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -118 391 |

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|---------------|
| Snørydding | -5 198 |
| Andre fremmede tjenester | -107 |
| Kontor- og datarekvisita | -675 |
| Trykksaker | -705 |
| Porto | -60 |
| Bank- og kortgebyr | -2 119 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -8 864 |

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

| | |
|-------------------------------------|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 145 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 1 090 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 1 235 |

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i DNB | -254 370 |
| RENTE | -37 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -254 407 |

NOTE: 13**BYGNINGER**

| | |
|-----------------------------|------------------|
| Kostpris/bokført verdi 2004 | 7 920 000 |
| Kostpris/bokført verdi 2004 | 84 004 |
| SUM BYGNINGER | 8 004 004 |

Tomten ble kjøpt i 2004

Gnr.1/bnr.259

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**

DNB

Lånet er et annuitetslån og har en rentebytteavtale (SWAP). Lånet har en fastrente på 3,26 %.

I tillegg betales en variabel margin til banken som for tiden er på 1,55 %.

Rentebytteavtalen varer til 30.06.23. Løpetiden er 35 år.

| | |
|------------------------------------|-------------------|
| Opprinnelig 2008 | -6 300 000 |
| Nedbetalt tidligere | 984 426 |
| Nedbetalt i år | 145 497 |
| | -5 170 077 |
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | -5 170 077 |

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|----------------------------|-------------------|
| Opprinnelig 2004 | -2 700 000 |
| SUM BORETTSINNSKUDD | -2 700 000 |

**NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|-----------------|------------------|
| Borettsinnskudd | 2 700 000 |
| Pantelån | 5 170 077 |
| TOTALT | 7 870 077 |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

| | |
|---------------|------------------|
| Bygninger | 8 004 004 |
| Tomt | 1 080 000 |
| TOTALT | 9 084 004 |



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 560687. 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

| | | |
|-------------|--|--|
| 2021 | Vasking av tak | |
| 2021 | Vegg/mur mot naboeiendom ble totalrenovert | |
| 2017 - 2017 | Spyling av rør | Flagstad |
| 2013 | Bygningen med ytterdører ble malt | Det ble byttet farge på bygningen og dørene. |
| 2012 | Redskapsbod | |
| 2010 - 2011 | Forstøtningsmur | |



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 16.03.23

Selskapsnummer: 4819 **Selskapsnavn:** Vestregate 21 A Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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

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