



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 954 348 407  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VESTADBAKKEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Storgata 51  
2414 ELVERUM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 15.06.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 711 118	2 590 908
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 711 118</b>	<b>2 590 908</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		107 280	104 567
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		36 176	36 176
Annen driftskostnad		1 578 655	5 904 627
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 722 110</b>	<b>6 045 371</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>989 008</b>	<b>-3 454 463</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 762	8 144
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 762</b>	<b>8 144</b>
Annen finanskostnad		697 996	488 866
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>697 996</b>	<b>488 866</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-689 234</b>	<b>-480 722</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>299 774</b>	<b>-3 935 185</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>299 774</b>	<b>-3 935 185</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>299 774</b>	<b>-3 935 185</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		299 774	-3 935 185
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>299 774</b>	<b>-3 935 185</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 827 443	9 827 443
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		178 328	214 504
Sum varige driftsmidler		10 005 770	10 041 946
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		43 871	60 017
Sum finansielle anleggsmidler		43 871	60 017
Sum anleggsmidler		10 049 642	10 101 964
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		60 723	84 126
Sum fordringer		60 723	84 126
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 387 785	2 442 342
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 387 785	2 442 342
Sum omløpsmidler		1 448 508	2 526 468
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 498 150</b>	<b>12 628 432</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 000	3 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 000</b>	<b>3 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		3 317 811	3 617 585
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 317 811</b>	<b>-3 617 585</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-3 314 811</b>	<b>-3 614 585</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 719 994	13 046 626
Øvrig langsiktig gjeld		3 076 298	3 094 237
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>14 796 292</b>	<b>16 140 863</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>14 796 292</b>	<b>16 140 863</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 746	84 875
Leverandørgjeld		11 838	3 325
Skyldige offentlige avgifter		63	495
Annen kortsiktig gjeld		1 022	13 459
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>16 669</b>	<b>102 154</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>14 812 961</b>	<b>16 243 017</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 498 150</b>	<b>12 628 432</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 517160

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 954 348 407  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VESTADBAKKEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Storgata 51  
2414 ELVERUM

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 14.06.2025



Organisasjonsnr: 954 348 407  
VESTADBAKKEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 711 118	2 590 908
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 711 118</b>	<b>2 590 908</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		107 280	104 567
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		36 176	36 176
Annen driftskostnad		1 578 655	5 904 627
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 722 110</b>	<b>6 045 371</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>989 008</b>	<b>-3 454 463</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 762	8 144
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 762</b>	<b>8 144</b>
Annen finanskostnad		697 996	488 866
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>697 996</b>	<b>488 866</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-689 234</b>	<b>-480 722</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>299 774</b>	<b>-3 935 185</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>299 774</b>	<b>-3 935 185</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>299 774</b>	<b>-3 935 185</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		299 774	-3 935 185
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>299 774</b>	<b>-3 935 185</b>



Organisasjonsnr: 954 348 407  
VESTADBAKKEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 827 443	9 827 443
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		178 328	214 504
Sum varige driftsmidler		10 005 770	10 041 946
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		43 871	60 017
Sum finansielle anleggsmidler		43 871	60 017
Sum anleggsmidler		10 049 642	10 101 964
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		60 723	84 126
Sum fordringer		60 723	84 126
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 387 785	2 442 342
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 387 785	2 442 342
Sum omløpsmidler		1 448 508	2 526 468
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 498 150</b>	<b>12 628 432</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 000	3 000



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>3 000</b>	<b>3 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	3 317 811	3 617 585
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-3 317 811</b>	<b>-3 617 585</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-3 314 811</b>	<b>-3 614 585</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 719 994	13 046 626
Øvrig langsiktig gjeld	3 076 298	3 094 237
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>14 796 292</b>	<b>16 140 863</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>14 796 292</b>	<b>16 140 863</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 746	84 875
Leverandørgjeld	11 838	3 325
Skyldige offentlige avgifter	63	495
Annen kortsiktig gjeld	1 022	13 459
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>16 669</b>	<b>102 154</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>14 812 961</b>	<b>16 243 017</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>11 498 150</b>	<b>12 628 432</b>



Organisasjonsnr: 954 348 407  
VESTADBAKKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

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 2025

## Innkalling

S.nr. 4934

VESTADBAKKEN BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i VESTADBAKKEN 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:

2. juni 2025 kl. 18:00, Trysil Rådhus, kommunestyresalen.

### 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. Installasjon av ventilasjonsanlegg i borettslaget
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i VESTADBAKKEN 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak  
Kirsti Jøines 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 Kirsti Jøines foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



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 årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

### Vedlegg

1. 4934 Styrets årsmelding for 2024.pdf
2. 4934 Årsregnskap 2024.pdf
3. 4934 Vestadbakken Borettslag Revisjonsberetning.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 94 500 kroner.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 94 500 kroner.



Sak 7

## Installasjon av ventilasjonsanlegg i borettslaget

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har mottatt en henvendelse fra beboer som ønsker å installere ventilasjonsanlegg i sin bolig. For at et vedtak om tillatelse til å montere ventilasjonsanlegg skal tas til følge, kreves det minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i et årsmøte.

Dette følger av borettslagsloven § 8-9, samt av punkt 4-3 i borettslagets vedtekter.

### *§ 8-9. Vedtak som krev samtykke frå generalforsamlinga*

*Styret kan ikkje utan at generalforsamlinga har gitt samtykke med minst to tredjedels fleirtal, gjere vedtak om 1., ombygging, påbygging eller andre endringar av bygg eller grunn som etter tilhøva i laget går ut over vanleg forvaltning og vedlikehald,*

*2., å auke talet på andelar eller å knyte andelar til bustader som før har vore tenkt brukt til utleige, jf. § 3-2 andre ledd,*

*3., sal eller kjøp av fast eigedom,*

*4., å ta opp lån som skal sikrast med pant med prioritet framfor innskota,*

*5., andre rettslege disposisjonar over fast eigedom som går ut over vanleg forvaltning,*

*6., tiltak elles som går ut over vanleg forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på meir enn fem prosent av dei årlege felleskostnadene.*

Den praktiske bestemmelsen følger av punkt I. som gir et kvalifisert flertall kompetanse til å beslutte ombygginger, påbygginger og andre endringer av bebyggelsen eller tomten.

Dersom årsmøtet godkjenner installering av ventilasjonsanlegg i borettslaget, er styrets innstilling at det blir utarbeidet klare retningslinjer og søknadsskjema som inneholder krav til kvalitet, leverandør, plassering, montering og lydnivå. I tillegg vil styret foreslå at vedlikeholdsplikten tas med i borettslagets vedtekter.

### Styrets innstilling

Dersom generalforsamlingen godkjenner installasjon av ventilasjonsanlegg, foreslår styret at vedlagte retningslinjer for ventilasjonsanlegg og søknadsskjema, blir en del av borettslagets vedtekter og tilføyes som punkt 4-3 (3).

### Retningslinjer for styrets vurdering av søknad for montering ventilasjonsanlegg

Styret vil foreta en individuell vurdering av hver enkelt søknad om montering av ventilasjonsanlegg basert på følgende kriterier/retningslinjer:

- Installasjonen skal kun foretas av kvalifisert personell med nødvendig opplæring innen installasjon og service på produktet som leveres.
- Det må velges et anlegg som er så stillestående som mulig.
- Utedelen må plasseres slik at naboer ikke blir forstyrret av støy eller vibrasjoner. Utvendig lydnivå skal maks være 50 db.



- Utedelen må plasseres slik at den ikke hindrer snørydding og lignende. • Utedelen må plasseres slik at det ikke oppstår problemer i forbindelse med avrenning av kondensvann.
- Hvis utedelen plasseres slik at kondensvann ikke kan renne fritt fra utedelen må dette ledes vekk på en forsvarlig måte slik at man unngår problemer med fukt, vannsøl, issvuller, frostsprengning og lignende.
- Avløpsrør må frostsikres med selvregulerende varmekabel hvis det er fare for de tettes ved ising.
- Kondensvann fra innerdelen må ledes ut av leiligheten på en slik måte at det ikke oppstår problemer med vannsøl når ventilasjonsanlegget eventuelt brukes som aircondition om sommeren.
- Alle kostnader vedrørende vedlikehold bæres av andelseier. Borettslaget kan pålegge vedlikehold eller fjerning hvis anlegget er til sjenanse.
- Ved fjerning av ventilasjonsanlegget skal evt. skader på bygning utbedres av andelseier.
- Ved salg av boligen er andelseier forpliktet til å videreformidle informasjon til ny andelseier.

#### Forslag til vedtak

Vedtektene endres som foreslått over.

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Thorstein Brage Grønøset

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Inga Elin Wiik Larsen

**Valg av 3 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Elin Holm Tøraasen
- Marita Runeberg
- Nils Myrvang

**Valg av 3 valgkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Geir Karlsmoen
- Kristian Omland Moe
- Turid Vangen



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:

- Nils Myrvang

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



Styrets årsmelding for 2024

Styret har i 2024 bestått av:

Leder: Else Bjørg Myrvang.

Styremedlemmer: Kenneth Larsen og Thorstein Brage Grønøset

Det er avholdt 10 formelle styremøter, og behandlet 74 protokollerte saker.

Saker som har uthevet seg:

- Ferdig med takprosjektet. Tilbakebetalt lån 1.100.000 til Obosbanken.
- 2 forsikringssaker med vannskade.
- Advokatbistand for å stoppe kommunalt oppkjøp utover vedtektene om juridiske andelseiere.
- Ferdigstillelse av lekeplass. Fullfinansiert med miljøpenger fra Obos.
- Vedlikehold av postkassestativ.
- Skiltet Molockstasjonene for å unngå dumping av søppel fra ikkebeboere i borettslaget.
- Sendt ut HMS skriv om brannsikkerhet i borettslaget.
- Forberedt beising av boligene i 2025.
- Installert 3 ekspansjonsbeholdere.
- Behandlet en søknad om innvendig ventilasjon og forberedt sak om nye vedtekter.
- Nye saker i 2025 er beising av boligene, og noe trefelling etter ønske og søknad fra en nabo.



## VESTADBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 954 348 407, KUNDENR. 4934

### 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. 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	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>2 424 314</b>	<b>919 918</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		299 774	-3 935 185
Tilbakeføring av avskrivning	14	36 176	36 176
Tillegg for nye langsiktige lån			12 492 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 326 632	-7 087 324
Innsk. øremerk. bankkto		-1 793	-1 271
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-992 475</b>	<b>1 504 396</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 431 839</b>	<b>2 424 314</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		1 448 508	2 526 468
Kortsiktig gjeld		-16 669	-102 154
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 431 839</b>	<b>2 424 314</b>



## VESTADBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 954 348 407, KUNDENR. 4934

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 684 868	2 590 908	2 685 000	2 938 000
Andre inntekter	3	26 250	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 711 118</b>	<b>2 590 908</b>	<b>2 685 000</b>	<b>2 938 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-17 280	-14 567	-12 700	-39 000
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-94 500
Avskrivninger	14	-36 176	-36 176	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 559	-8 159	-8 700	-9 000
Forretningsførerhonorar		-117 535	-111 620	-118 500	-124 000
Konsulenthonorar	7	-47 919	-11 582	-10 000	-25 000
Kontingenter		-7 800	-7 800	-7 800	-7 800
Drift og vedlikehold	8	-72 704	-4 582 060	-100 000	-82 000
Forsikringer		-264 752	-232 012	-255 500	-307 000
Kommunale avgifter	9	-744 025	-615 655	-730 000	-820 000
Energi/fyring		-5 725	-7 797	-7 000	-7 000
TV-anlegg/bredbånd		-242 892	-252 976	-243 000	-253 000
Andre driftskostnader	10	-66 745	-74 967	-61 400	-66 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 722 110</b>	<b>-6 045 371</b>	<b>-1 644 600</b>	<b>-1 834 300</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>989 008</b>	<b>-3 454 463</b>	<b>1 040 400</b>	<b>1 103 700</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	8 762	8 144	0	0
Finanskostnader	12	-697 996	-488 866	-742 000	-840 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-689 234</b>	<b>-480 722</b>	<b>-742 000</b>	<b>-840 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>299 774</b>	<b>-3 935 185</b>	<b>298 400</b>	<b>263 700</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-317 600		
Udekket tap		0	-3 617 585		
Reduksjon udekket tap		299 774	0		



### VESTADBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 954 348 407, KUNDENR. 4934

#### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	9 423 296	9 423 296
Tomt		404 147	404 147
Andre varige driftsmidler	14	178 328	214 504
Miljøbankkonto, øremerket		43 871	60 017
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>10 049 642</b>	<b>10 101 964</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		60 723	60 723
Andre kortsiktige fordringer		0	23 403
Driftskonto OBOS-banken		1 386 693	2 440 922
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	366
Sparekonto OBOS-banken		1 092	1 054
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 448 508</b>	<b>2 526 468</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 498 150</b>	<b>12 628 432</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 30 * 100		3 000	3 000
Udekket tap	15	-3 317 811	-3 617 585
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-3 314 811</b>	<b>-3 614 585</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	11 719 994	13 046 626
Borettsinnskudd	17	3 035 700	3 035 700
Avsetning bomiljøtiltak	18	40 598	58 537
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>14 796 292</b>	<b>16 140 863</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		11 839	3 325
Skyldige offentlige avgifter	19	63	495
Påløpte renter		3 746	65 289
Påløpte avdrag		0	19 586
Påløpte kostnader		575	0
Annen kortsiktig gjeld	20	447	13 459
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>16 669</b>	<b>102 154</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 498 150</b>	<b>12 628 432</b>



Pantstillelse	21	16 465 700	16 465 700
Garantiansvar		0	0

Trysil, 30.03.2025  
Styret i Vestadbakken Borettslag

Else Bjørg Myrvang                      Thorstein Brage Grønøset                      Kenneth Larsen

**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 KLASIFISERING 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	2 441 508
Kabel-TV	243 360
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 684 868</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Miljøfond	26 250
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>26 250</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-3 575
Påløpte feriepenger	-447
Arbeidsgiveravgift	-13 257
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-17 280</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 90 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 559.

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

Juridisk bistand	-8 938
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 439
Andre konsulentonorarer - OBOS Prosjekt	-34 542
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-47 919</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-28 198
Drift/vedlikehold VVS	-8 196
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-26 310
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-72 704</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-64 357
Vann- og avløpsavgift	-510 164
Feieavgift	-20 368
Renovasjonsavgift	-149 136
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-744 025</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-901
Snørydding	-53 686
Andre fremmede tjenester	-568
Kontor- og datarekvisita	-2 963
Trykksaker	-1 797
Andre kontorkostnader	-294
Porto	-1 000
Bank- og kortgebyr	-2 431
Velferdskostnader	-3 105
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-66 745</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 931
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 831
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>8 762</b>

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

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-35 526
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-662 470
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-697 996</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1977	9 423 296
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>9 423 296</b>

Tomten ble kjøpt i 1977.

Gnr.58/bnr.119

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Molokk	
Tilgang 2019	306 269
Tilgang 2020	55 493
Avskrevet tidligere	-147 258
Avskrevet i år	-36 176
	178 328
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>178 328</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-36 176****NOTE: 15****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: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 11 år.

Opprinnelig 2020	-930 000	
Nedbetalt tidligere	297 223	
Nedbetalt i år	76 603	
		-556 174

OBOS-banken

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-8 871 473	
Deltbetalt okt. 2023	-3 620 527	
Nedbetalt tidligere	78 151	
Nedbetalt i år	1 250 029	
		-11 163 820

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-11 719 994**

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1977	-3 035 700
------------------	------------

**SUM BORETTSINNSKUDD** **-3 035 700**

**NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-40 598
-------------------------	---------

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** **-40 598**

**NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-63
----------------------------	-----

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** **-63**

**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-447
-------------	------

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** **-447**

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 035 700
	11 719 994

**TOTALT** **14 755 694**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	9 423 296
Tomt	404 147
<b>TOTALT</b>	<b>9 827 443</b>



## Resultatanalyse 2024 Vestadbakken Borettslag

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
<b>Driftsinntekter</b>				
Innkrevde felleskostnader	2 684 868	2 685 000	132	0 %
Andre inntekter	26 250	0	-26 250	100 %
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>2 711 118</b>	<b>2 685 000</b>	<b>-26 118</b>	<b>-1 %</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Personalkostnader	-17 280	-12 700	4 580	-36 %
Styrehonorar	-90 000	-90 000	0	0 %
Avskrivninger	-36 176	0	36 176	100 %
Revisjonshonorar	-8 559	-8 700	-141	2 %
Forretningsførerhonorar	-117 535	-118 500	-965	1 %
Konsulenthonorar	-47 919	-10 000	37 919	-379 %
Kontingenter	-7 800	-7 800	0	0 %
Drift og vedlikehold	-72 704	-100 000	-27 296	27 %
Forsikringer	-264 752	-255 500	9 252	-4 %
Kommunale avgifter	-744 025	-730 000	14 025	-2 %
Energi/fyring	-5 725	-7 000	-1 275	18 %
TV-anlegg/bredbånd	-242 892	-243 000	-108	0 %
Andre driftskostnader	-66 745	-61 400	5 345	-9 %
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>-1 722 110</b>	<b>-1 644 600</b>	<b>77 510</b>	<b>-5 %</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>989 008</b>	<b>1 040 400</b>	<b>51 392</b>	<b>5 %</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>				
Finansinntekter	8 762	0	-8 762	100 %
Finanskostnader	-697 996	-742 000	-44 004	6 %
<b>Res. finansinnt./-kostnader</b>	<b>-689 234</b>	<b>-742 000</b>	<b>-52 766</b>	<b>7 %</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>299 774</b>	<b>298 400</b>	<b>-1 374</b>	<b>0 %</b>



Til generalforsamlingen i Vestadbakken Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestadbakken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 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

PricewaterhouseCoopers AS, Vangsvegen 71, 2317 Hamar, Postboks 102, 2301 Hamar

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Vedlegg 3

18 av 21

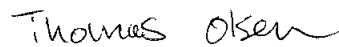
4934 Vestadbakken Borettslag Revisjonsberetning.pdf



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, 8. april 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

  
Thomas Walter Kvam Olsen  
Statsautorisert revisor



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 2.06.25

Selskapsnummer: 4934 Selskapsnavn: VESTADBAKKEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan 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: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://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.