



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 917 776 903  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET VESTVANG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elmedina Fetisi  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 21.04.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 227 504	2 167 140
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 227 504</b>	<b>2 167 140</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		159 740	154 140
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		18 750	18 750
Annen driftskostnad		3 816 065	1 748 470
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 994 555</b>	<b>1 921 360</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 767 051</b>	<b>245 780</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 398	3 540
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 398</b>	<b>3 540</b>
Annen finanskostnad		15 547	81
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>15 547</b>	<b>81</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-14 149</b>	<b>3 459</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 781 200</b>	<b>249 239</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 781 200</b>	<b>249 239</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 781 200</b>	<b>249 239</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 781 200</b>	<b>249 239</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 781 200	249 239
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 781 200</b>	<b>249 239</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		7 813	26 562
Sum varige driftsmidler		7 813	26 562
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		7 813	26 562
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		5 860	
Andre fordringer		5 790	32 708
Sum fordringer		11 650	32 708
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 015 717	1 213 083
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 015 717	1 213 083
Sum omløpsmidler		1 027 367	1 245 791
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 035 180</b>	<b>1 272 354</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			1 115 538
Udekket tap		665 662	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-665 662</b>	<b>1 115 538</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-665 662</b>	<b>1 115 538</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		1 265 113	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 265 113</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 265 113</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		343	
Leverandørgjeld		409 599	67 960
Annen kortsiktig gjeld		25 787	88 856
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>435 680</b>	<b>156 816</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 700 793</b>	<b>156 816</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 035 180</b>	<b>1 272 354</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 616652

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 917 776 903  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET VESTVANG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Elmedina Fetisi  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 09.07.2022



Organisasjonsnr: 917 776 903  
SAMEIET VESTVANG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 227 504	2 167 140
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 227 504</b>	<b>2 167 140</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		159 740	154 140
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		18 750	18 750
Annen driftskostnad		3 816 065	1 748 470
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 994 555</b>	<b>1 921 360</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 767 051</b>	<b>245 780</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 398	3 540
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 398</b>	<b>3 540</b>
Annen finanskostnad		15 547	81
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>15 547</b>	<b>81</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-14 149</b>	<b>3 459</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 781 200</b>	<b>249 239</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 781 200</b>	<b>249 239</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 781 200</b>	<b>249 239</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 781 200</b>	<b>249 239</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 781 200	249 239
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 781 200</b>	<b>249 239</b>



Organisasjonsnr: 917 776 903  
SAMEIET VESTVANG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		7 813	26 562
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		7 813	26 562
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
		5 860	
Andre fordringer			
		5 790	32 708
Sum fordringer		11 650	32 708
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		1 015 717	1 213 083
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 015 717	1 213 083
Sum omløpsmidler		1 027 367	1 245 791
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 035 180</b>	<b>1 272 354</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital		1 115 538
Udekket tap	665 662	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-665 662</b>	<b>1 115 538</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-665 662</b>	<b>1 115 538</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 265 113	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>1 265 113</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 265 113</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	343	
Leverandørgjeld	409 599	67 960
Annen kortsiktig gjeld	25 787	88 856
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>435 680</b>	<b>156 816</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 700 793</b>	<b>156 816</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 035 180</b>	<b>1 272 354</b>



Organisasjonsnr: 917 776 903  
SAMEIET VESTVANG

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

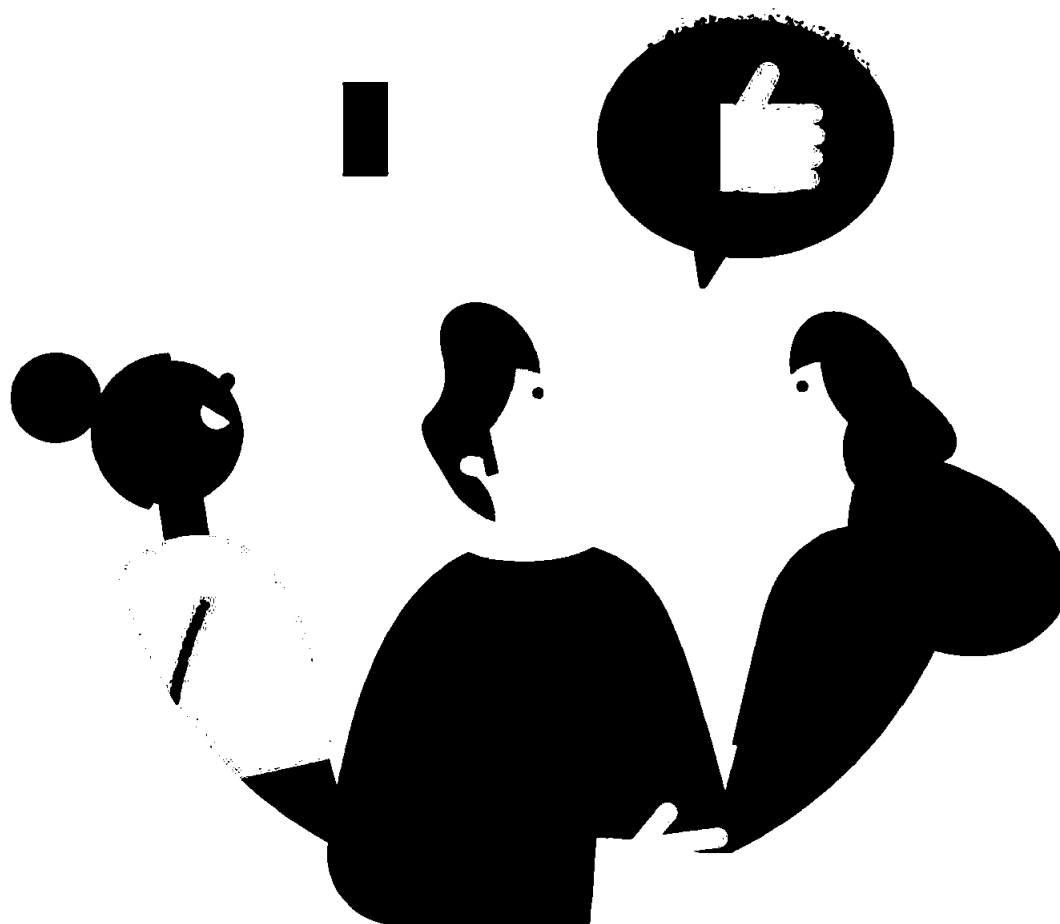
**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





## Årsmøte 2022

7554 Sameiet Vestvang





## Til seksjonseierne i Sameiet Vestvang

**Velkommen til årsmøte, torsdag 28. april 2022 kl. 18:00 i møtelokale på Klubbhuset til Gjerdrum IL Fotball.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Vestvang det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til årsmøte

---

Ordinært årsmøte i Sameiet Vestvang  
avholdes torsdag 28. april 2022 kl. 18:00 i møtelokale på Klubbhuset til  
Gjerdrum IL Fotball

---

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
  - A) Valg av møteleder
  - B) Godkjenning av de stemmeberettigede
  - C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
  - D) Godkjenning av møteinnkallingen
2. **ÅRSRAPPORT FOR 2021**
3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2021**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital
4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
5. **INNKOMNE FORSLAG**

Ingen forslag mottatt innen fristen.
6. **VALG AV TILLITSVALGTE**
  - A) Valg av styreleder for 2 år
  - B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
  - C) Valg av 1 varamedlem for 2 år

Gjerdrum, 11. april 2022  
Styret i Sameiet Vestvang

Kasper Nordmelan/s/

Arild Helgesen/s/

Stian Kjellhov/s/

Anne Sigvartsen/s/

Stig Allan Utnes/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Kasper Nordmelan	Vestvang 8
Styremedlem	Arild Helgesen	Vestvang 8
Styremedlem	Stian Kjellhov	Fururabben 15
Styremedlem	Anne Sigvartsen	Vestvang 8
Styremedlem	Stig Allan Utnes	Vestvang 8
Varamedlem	Kari Ohme Utnes	Vestvang 8

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om Sameiet Vestvang

Sameiet består av 63 seksjoner.

Sameiet Vestvang er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 917776903, og ligger i GJERDRUM kommune med følgende adresse:

Vestvang 2  
Vestvang 4  
Vestvang 6  
Vestvang 8

Gårds- og bruksnummer:

42 95

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Vestvang har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er PWC.

### Styrets arbeid

Styret fikk i løpet av sommeren 2021 gjennomført ytre vedlikehold med dobbel overflatebehandling av alt utvendig panel. Arbeidene som er utført av det lokale mesterfirmaet Andresen & Far er lånefinansiert gjennom OBOS-banken. Lånet nedbetales i løpet av åtte år.

Drift av de tekniske installasjonene har vært krevende. Dette gjelder i hovedsak varmpumpa til varmtvannsforsyningen, der det etter hvert er erfart at installasjonen har store svakheter. Heisene, dørlåser og -automatikk krever også hyppig vedlikeholdsarbeid, med oppfølging av styret. Vi sliter også med mye støv og skitt i





garasjen, som bidrar til behov for hyppig utskifting av branndetektorene og ikke minst omfattende arbeider md renhold.

I løpet av året måtte vi også skifte fiberleverandør. Vår gamle leverandør (Tveco) ble solgt til Viken Fiber, som etter overtagelsen ville legge nye fiberkabler inn til Vestvang og bytte til Altibox.

Det er også i 2020 nedlagt mye arbeid til oppfølging av feil og mangler, samt til ivaretagelser av sameiets interesser og rettigheter knyttet til plan for utbygging på nabotomta (Vestvang II).

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 227 504,-.  
Andre inntekter jr. note 2.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 994 555,-.  
Dette er kr 165 919,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte strømutfgifter.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1 781 200,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Underskuddet skyldes at de lånefinansierte vedlikeholdsarbeidene er utgiftsført på 2021 i sin helhet.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 591 638,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.





## **Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det kun beregnet ordinært vedlikehold.

## **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

## **Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 15 886,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Vestvang.

## **Lån**

Sameiet Vestvang har lån i Obos Bank.

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

## **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

Budsjettet går i balanse med en strømpris på kr. 1,60 pr kWh (inkl. nettagift og MVA). Prisen de to første månedene har vært vesentlig høyere. Dette kan medfører behov for en ekstraordinær regulering av felleskostnaden i løpet av inneværende år.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.





Til årsmøtet i Sameiet Vestvang

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

Vi har revidert Sameiet Vestvangs årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

### *Øvrig informasjon*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap*



Uavhengig revisors beretning - Sameiet Vestvang

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

---

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 31. mars 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



**SAMEIET VESTVANG**  
**ORG.NR. 917 776 903, KUNDENR. 7554**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 203 132	2 165 928	2 201 000	2 341 000
Andre inntekter	3	24 372	1 212	2 000	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 227 504</b>	<b>2 167 140</b>	<b>2 203 000</b>	<b>2 341 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-19 740	-14 140	-20 000	-20 000
Styrehonorar	5	-140 000	-140 000	-140 000	-140 000
Avskrivninger	13	-18 750	-18 750	0	0
Revisjonshonorar	6	-6 170	-5 813	-1 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-111 363	-108 278	-112 067	-114 148
Konsulenthonorar	7	-28 974	-394	-1 000	-1 000
Drift og vedlikehold	8	-2 041 065	-472 890	-2 046 000	-415 000
Forsikringer		-158 855	-151 990	-157 309	-174 741
Kommunale avgifter	9	-110 566	-17 471	-100 000	-120 000
Energi/fyring		-737 071	-362 167	-600 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-342 000	-342 080	-352 260	-360 000
Andre driftskostnader	10	-280 002	-287 387	-299 000	-245 422
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 994 555</b>	<b>-1 921 360</b>	<b>-3 828 636</b>	<b>-2 196 311</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-1 767 051</b>	<b>245 780</b>	<b>-1 625 636</b>	<b>144 689</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	1 398	3 540	4 000	4 000
Finanskostnader	12	-15 547	-81	-35 000	-44 790
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-14 149</b>	<b>3 459</b>	<b>-31 000</b>	<b>-40 790</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-1 781 200</b>	<b>249 239</b>	<b>-1 656 636</b>	<b>103 899</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	249 239		
Fra opptjent egenkapital		-1 115 538	0		
Udekket tap		-665 662	0		





**SAMEIET VESTVANG**  
**ORG.NR. 917 776 903, KUNDENR. 7554**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	13	7 813	26 563
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>7 813</b>	<b>26 563</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	248
Kundefordringer		5 860	0
Forskuddsbetalte kostnader		0	32 460
Andre kortsiktige fordringer	14	5 790	0
Driftskonto OBOS-banken		690 766	189 528
Sparekonto OBOS-banken		324 951	1 023 555
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 027 367</b>	<b>1 245 791</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 035 180</b>	<b>1 272 354</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		0	1 115 538
Udekket tap	15	-665 662	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-665 662</b>	<b>1 115 538</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 265 113	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 265 113</b>	<b>0</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 738	17 846
Kortsiktig gjeld kunder		49	0
Leverandørgjeld		409 599	67 960
Påløpte renter		277	0
Påløpte avdrag		66	0
Annen kortsiktig gjeld		0	71 010
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>435 729</b>	<b>156 816</b>





---

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD**

---

**1 035 180**    **1 272 354**

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Gjerdrum, 24. mars 2022  
Styret i Sameiet Vestvang

Kasper Nordmelan

Arild Helgesen

Stian Kjellhov

Anne Sigvartsen

Stig Allan Utnes

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader brøk	937 020
Felleskostnader brøk	570 888
Felleskostnader likedelt	245 520





TV	216 000
Garasje	126 144
Bredbånd	45 360
Bod	40 344
Strøm elbil	12 000
Felleskostnader likedelt	7 440
MC-parkering	3 400
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 204 116</b>

#### REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Bod	-984
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 203 132</b>

#### NOTE: 3

##### ANDRE INNTEKTER

Brannutrykning	23 160
Nøkkel	303
Salg av nøkler	909
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>24 372</b>

#### NOTE: 4

##### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-19 740
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-19 740</b>

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 2020/2021, og er på kr 140 000.

#### NOTE: 6

##### REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 170.

#### NOTE: 7

##### KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-28 438
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-536
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-28 974</b>

#### NOTE: 8

##### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Hovedentreprenør Andresen & Far AS, utvendig maling	-1 515 500
-----------------------------------------------------	------------





<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 515 500</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-70 165
Drift/vedlikehold VVS	-125 052
Drift/vedlikehold elektro	-107 241
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-14 756
Drift/vedlikehold heisanlegg	-87 872
Drift/vedlikehold brannsikring	-65 203
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-46 194
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 083
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 041 065</b>

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-110 566
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-110 566</b>

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 750
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-25 856
Driftsmateriell	-519
Lyspærer og sikringer	-3 538
Vaktmestertjenester	-40 938
Renhold ved firmaer	-134 815
Snørydding	-19 000
Andre fremmede tjenester	-45 094
Trykksaker	-1 559
Porto	-1 658
Bank- og kortgebyr	-3 278
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-280 002</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 396
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 398</b>

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-15 124
Renter på leverandørgjeld	-423
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-15 547</b>

**NOTE: 13**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**





Vann- og støvsuger		
Tilgang 2017	93 750	
Avskrevet tidligere	-67 188	
Avskrevet i år	-18 750	
		7 813
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>7 813</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-18 750</b>

**NOTE: 14**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Brannutrykning	5 790
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>5 790</b>

**NOTE: 15**

**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger

som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader. Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**UNDERSKUDD  
EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital Bolig 31.12.2020	628 653	
Årsresultat Bolig 2021	-1 188 729	
Underskudd egenkapital Bolig 31.12.2020		-560 076
Opptjent egenkapital Næring 31.12.2020	150 765	
Årsresultat Næring 2021	-584 691	
Underskudd egenkapital Næring 31.12.2020		-433 926
Opptjent egenkapital Garasje/Bod 31.12.2020	336 119	
Årsresultat Garasje/Bod 2021	-7 780	
Opptjent egenkapital Garasje/Bod 31.12.2020		328 339
<b>SUM UNDERSKUDD EGENKAPITAL</b>		<b>665 662</b>





**NOTE: 16**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 8 år.

Opprinnelig 2021

-1 300 000

Nedbetalt i år

34 887

-1 265 113

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-1 265 113**

---





## **Annen informasjon om sameiet**

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1239842. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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](mailto: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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



7554 Sameiet Vestvang

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående  
registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....

.....

(Eierens underskrift)

(Dato)