



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Monica Solvang  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.05.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		804 872	721 782
<b>Sum inntekter</b>		<b>804 872</b>	<b>721 782</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		11 410	11 410
Annen driftskostnad		391 477	295 952
<b>Sum kostnader</b>		<b>402 887</b>	<b>307 362</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>401 985</b>	<b>414 420</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 640	1 235
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 640</b>	<b>1 235</b>
Annen finanskostnad		296 020	254 407
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>296 020</b>	<b>254 407</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-290 380</b>	<b>-253 172</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>111 605</b>	<b>161 248</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>111 605</b>	<b>161 248</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>111 605</b>	<b>161 248</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		111 605	161 248
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>111 605</b>	<b>161 248</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		9 084 004	9 084 004
Sum varige driftsmidler		9 084 004	9 084 004
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		11 376	9 697
Sum finansielle anleggsmidler		11 376	9 697
Sum anleggsmidler		9 095 380	9 093 701
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		16 007	14 527
Sum fordringer		16 007	14 527
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 480 750	206 690
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 480 750	206 690
Sum omløpsmidler		1 496 757	221 217
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 592 137</b>	<b>9 314 918</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		900	900
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>900</b>	<b>900</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 543 644	1 432 039
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 543 644</b>	<b>1 432 039</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 544 544</b>	<b>1 432 939</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		6 267 860	5 170 077
Øvrig langsiktig gjeld		2 711 077	2 709 649
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>8 978 937</b>	<b>7 879 726</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 978 937</b>	<b>7 879 726</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		39 154	1 367
Leverandørgjeld		29 502	886
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>68 656</b>	<b>2 253</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 047 593</b>	<b>7 881 979</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 592 137</b>	<b>9 314 918</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 371198

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Monica Solvang  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.05.2024



Organisasjonsnr: 987 000 201  
VESTREGATE 21 A BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		804 872	721 782
<b>Sum inntekter</b>		<b>804 872</b>	<b>721 782</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		11 410	11 410
Annen driftskostnad		391 477	295 952
<b>Sum kostnader</b>		<b>402 887</b>	<b>307 362</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>401 985</b>	<b>414 420</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 640	1 235
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 640</b>	<b>1 235</b>
Annen finanskostnad		296 020	254 407
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>296 020</b>	<b>254 407</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-290 380</b>	<b>-253 172</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>111 605</b>	<b>161 248</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>111 605</b>	<b>161 248</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>111 605</b>	<b>161 248</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		111 605	161 248
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>111 605</b>	<b>161 248</b>



Organisasjonsnr: 987 000 201  
VESTREGATE 21 A BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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			
Sum varige driftsmidler		9 084 004	9 084 004
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		11 376	9 697
Sum anleggsmidler		9 095 380	9 093 701
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
Sum fordringer		16 007	14 527
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 480 750	206 690
Sum omløpsmidler		1 496 757	221 217
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 592 137</b>	<b>9 314 918</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		900	900
Sum innskutt egenkapital		900	900
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	1 543 644	1 432 039
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>1 543 644</b>	<b>1 432 039</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 544 544</b>	<b>1 432 939</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 267 860	5 170 077
Øvrig langsiktig gjeld	2 711 077	2 709 649
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>8 978 937</b>	<b>7 879 726</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>8 978 937</b>	<b>7 879 726</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	39 154	1 367
Leverandørgjeld	29 502	886
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>68 656</b>	<b>2 253</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>9 047 593</b>	<b>7 881 979</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>10 592 137</b>	<b>9 314 918</b>



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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4819

Vestregate 21 A Borettslag



## 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:

4. april 2024 kl. 18:00, Vestregate 21 G.

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

### Forslag til vedtak

Møteleder velges på årsmøtet.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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

Protokollfører og protokollvitner velges blant de fremmøte på årsmøtet.



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 Vestregate 21A Borettslag - Årsregnskap og årsrapport 2023.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 kr. 10 000,-.

Sak 7

### Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Thomas Julseth Brown

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Håkon Helgestad Stuan
- Heidi Therese Østby

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Charlotte Bøe Andersen
- Live Mitdhjell Finne

Sak 8

## **Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

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

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Kandidater velges i møtet

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Kandidater velges i møtet



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### 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	Charlotte Bøe Andersen	Vestregate 21 F
Varamedlem	Live Mitdhjell Finne	Vestregate 21 G

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Thomas Julseth Brown Vestregate 21 G

#### Varadelegert

Heidi Therese Østby Vestregate 21 C

### 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 andelseiere 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 Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



## Styrets arbeid

Styret har i perioden siden generalforsamling (16.03.2023), gjennomført 9 styremøter (inkludert regnskapsmøte og budsjettmøte med OBOS).

I perioden har det vært gjort noe større vedlikehold, der taket har blitt utbedret med tanke på lekkasje, og vi fikk bekreftet at taket skal kunne vare i 10 år til. Dette ble ikke en altfor stor kostnad. Dermed kunne styret fokusere på å bytte vinduer- og balkongdører, samt få nye ytterdører som er det største og viktigste prosjektet som har blitt jobbet med i 2023 og som blir gjennomført i 2024. Felleskostnadene ble økt fra 01. januar 2024 for å kunne finansiere lånet til vedlikeholdet. Utenom det ble det søkt om miljømidler fra OBOS som vi fikk godkjent for å kjøpe plantekasser, jord og frø.

Styret har økt felleskostnadene etter anbefaling fra OBOS, mye grunnet generell prisstigning og nødvendig vedlikeholdsarbeid. Selv om det er gjennomført mye nødvendig vedlikehold både i fjor 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 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

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

### 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 2024

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr. 1 040 000,- til større vedlikehold som omfatter arbeid med utskiftning av vinduer og dører.

### Kommunale avgifter i HAMAR kommune

Det er budsjettert med kr. 59 000,- i eiendomsskatt, kr. 44 000,- i vann- og avløpsavgift, kr. 5 000,- i feieavgift og kr. 27 000,- i renovasjon.

### Energikostnader

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

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vestregate 21 A Borettslag.

### Lån

Vestregate 21 A Borettslag har lån i OBOS-Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettert med kr. 36 000,- i forretningsførerhonorar. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnadene på kr. 785,- pr. mnd. fra 01.01.2024.

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 2023, 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 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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)

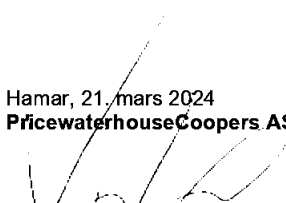
Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap  
403 av Vestregate 21 A Borettslag - Årsregnskap og årsrapport 2023.pdf



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, 12. mars 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

  
Vegard H. Løvlien  
Statsautorisert revisor



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>218 964</b>	<b>203 261</b>	<b>218 964</b>	<b>1 428 101</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		111 605	161 248	216 000	-856 000
Tillegg for nye langsiktige lån	14	6 300 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-5 202 217	-145 497	-162 000	-80 000
Innsk. øremerk. bankkto		-251	-48	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>1 209 137</b>	<b>15 703</b>	<b>54 000</b>	<b>-936 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 428 100</b>	<b>218 964</b>	<b>272 964</b>	<b>492 101</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		1 496 757	221 217		
Kortsiktig gjeld		-68 657	-2 253		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 428 100</b>	<b>218 964</b>		



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	802 440	721 602	803 000	887 000
Andre inntekter	3	2 432	180	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>804 872</b>	<b>721 782</b>	<b>803 000</b>	<b>887 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-1 410	-1 410	-1 500	-1 500
Styrehonorar	5	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Revisjonshonorar	6	-7 200	-5 000	-7 200	-7 800
Forretningsførerhonorar		-34 080	-32 705	-35 000	-36 000
Konsulenthonorar	7	-50 581	-28 890	-25 000	-10 000
Kontingenter		-1 800	-1 800	-1 800	-1 800
Drift og vedlikehold	8	-59 933	-9 871	-40 000	-1 040 000
Forsikringer		-37 222	-33 943	-38 000	-41 000
Kommunale avgifter	9	-115 118	-118 391	-132 000	-135 000
TV-anlegg/bredbånd		-61 671	-56 488	-61 000	-65 000
Andre driftskostnader	10	-23 873	-8 864	-17 500	-22 300
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-402 887</b>	<b>-307 362</b>	<b>-369 000</b>	<b>-1 370 400</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>401 985</b>	<b>414 420</b>	<b>434 000</b>	<b>-483 400</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	5 640	1 235	0	0
Finanskostnader	12	-296 020	-254 407	-218 000	-372 600
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-290 380</b>	<b>-253 172</b>	<b>-218 000</b>	<b>-372 600</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>111 605</b>	<b>161 248</b>	<b>216 000</b>	<b>-856 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		111 605	161 248		



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

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	8 004 004	8 004 004
Tomt		1 080 000	1 080 000
Miljøbankkonto, øremerket		11 376	9 697
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>9 095 380</b>	<b>9 093 701</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		16 007	14 527
Driftskonto OBOS-banken		1 347 861	177 288
Sparekonto OBOS-banken		128 923	125 529
Innestående i andre banker		3 966	-96 127
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 496 757</b>	<b>221 217</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 592 137</b>	<b>9 314 918</b>

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 9 * 100	900	900
Opptjent egenkapital	1 543 644	1 432 039
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>1 544 544</b>	<b>1 432 939</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	14	6 267 860	5 170 077
Borettsinnskudd	15	2 700 000	2 700 000
Avsetning bomiljøtiltak	16	11 077	9 649
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>8 978 937</b>	<b>7 879 726</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		29 503	886
Påløpte renter		32 728	1 367
Påløpte avdrag		6 426	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>68 657</b>	<b>2 253</b>

---

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 592 137</b>	<b>9 314 918</b>
---------------------------------	--	-------------------	------------------

Pantstillelse	17	9 000 000	9 000 000
Garantiansvar		0	0

Hamar, 05.03.2024  
Styret i Vestregate 21 A Borettslag

Thomas Julseth Brown /s/

Heidi Therese Østby /s/

Håkon Helgestad Stuan /s/

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	756 108
Kabel-TV	46 332
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>802 440</b>

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

Miljøfond	2 432
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>2 432</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-1 410
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 410</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 2022/2023, og er på kr 10 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 200.

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

OBOS Prosjekt AS	-43 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 081
Byggformidlingen Ingrid Nilsen	-3 750
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-50 581</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-56 625
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 433
Kostnader dugnader	-875
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-59 933</b>

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

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

Eiendomsskatt	-55 953
Vann- og avløpsavgift	-29 909
Feieavgift	-4 860
Renovasjonsavgift	-24 395
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-115 118</b>

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

Verktøy og redskaper	-2 478
Snørydding	-17 875
Andre fremmede tjenester	-181
Trykksaker	-647
Andre kontorkostnader	-592
Porto	-40
Bank- og kortgebyr	-2 059
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-23 873</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 995
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 645
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>5 640</b>

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

Renter og gebyr på lån i DNB	-146 398
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-149 622
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-296 020</b>

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

Kostpris/bokført verdi 2004	7 920 000
Kostpris/bokført verdi 2004	84 004
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>8 004 004</b>

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 med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,25 %. Løpetiden er 35 år.

Opprinnelig 2008	-6 300 000
Nedbetalt tidligere	1 129 923
Nedbetalt i år	5 170 077

0

**OBOS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-5 124 235
Delutbetaling 2023	-1 175 765
Nedbetalt i år	32 140

-6 267 860

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-6 267 860****NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2004	-2 700 000
------------------	------------

**SUM BORETTSINNSKUDD -2 700 000****NOTE: 16****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-11 077
-------------------------	---------

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -11 077**

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 700 000
Pantelån	6 267 860
Påløpte avdrag	6 426
<b>TOTALT</b>	<b>8 974 286</b>

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

Bygninger	8 004 004
Tomt	1 080 000
<b>TOTALT</b>	<b>9 084 004</b>



## 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](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 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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### Større vedlikehold og rehabilitering

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 2024

Årsmøtet avholdes 4.04.24

Selskapsnummer: 4819 Selskapsnavn: Vestregate 21 A 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: \_\_\_\_\_

21 av 22

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](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.