



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 874 111  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET VESTBYEN  
KVARTAL  
Forretningsadresse: Vangsvegen 143  
2321 HAMAR

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: 26.06.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 22.06.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 253 864	2 699 421
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 253 864</b>	<b>2 699 421</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		91 280	79 870
Annen driftskostnad		2 754 569	2 670 099
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 845 849</b>	<b>2 749 969</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>408 015</b>	<b>-50 547</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		764	1 848
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>764</b>	<b>1 848</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>764</b>	<b>1 848</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>408 779</b>	<b>-48 699</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>408 779</b>	<b>-48 699</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>408 779</b>	<b>-48 699</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>408 779</b>	<b>-48 699</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		408 779	-48 699
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>408 779</b>	<b>-48 699</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		70	
Andre fordringer		136 567	305 464
Sum fordringer		136 637	305 464
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 525 440	966 423
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 525 440	966 423
Sum omløpsmidler		1 662 077	1 271 887
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 662 077</b>	<b>1 271 887</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<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		776 828	368 049
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>776 828</b>	<b>368 049</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>776 828</b>	<b>368 049</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		43 065	263 435
Annen kortsiktig gjeld		842 183	640 403
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>885 249</b>	<b>903 837</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>885 249</b>	<b>903 837</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 662 077</b>	<b>1 271 887</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 504971

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 921 874 111  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET VESTBYEN  
KVARTAL  
Forretningsadresse: Vangsvegen 143  
2321 HAMAR

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**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: 26.06.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 19.07.2021



Organisasjonsnr: 921 874 111  
EIERSEKSJONSSAMEIET VESTBYEN  
KVARTAL

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 253 864	2 699 421
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 253 864</b>	<b>2 699 421</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		91 280	79 870
Annen driftskostnad		2 754 569	2 670 099
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 845 849</b>	<b>2 749 969</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>408 015</b>	<b>-50 547</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		764	1 848
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>764</b>	<b>1 848</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>764</b>	<b>1 848</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>408 779</b>	<b>-48 699</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>408 779</b>	<b>-48 699</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>408 779</b>	<b>-48 699</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>408 779</b>	<b>-48 699</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		408 779	-48 699
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>408 779</b>	<b>-48 699</b>



Organisasjonsnr: 921 874 111  
EIERSEKSJONSSAMEIET VESTBYEN  
KVARTAL

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2020** **2019**

### BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler  
Immaterielle eiendeler  
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler  
Sum varige driftsmidler 0 0

Finansielle anleggsmidler  
Sum finansielle  
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 0 0

Omløpsmidler  
Varer  
Sum varer 0 0

Fordringer  
Kundefordringer 70  
Andre fordringer 136 567 305 464  
Sum fordringer 136 637 305 464

Investeringer  
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende  
Bankinnskudd, kontanter  
og lignende 1 525 440 966 423  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 1 525 440 966 423

Sum omløpsmidler 1 662 077 1 271 887

**SUM EIENDELER 1 662 077 1 271 887**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital  
Annen innskutt egenkapital 0 0  
Sum innskutt egenkapital 0 0

Opptjent egenkapital  
Annen egenkapital 776 828 368 049



Sum opptjent egenkapital	776 828	368 049
Sum egenkapital	776 828	368 049
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	43 065	263 435
Annen kortsiktig gjeld	842 183	640 403
Sum kortsiktig gjeld	885 249	903 837
Sum gjeld	885 249	903 837
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 662 077	1 271 887



Organisasjonsnr: 921 874 111  
EIERSEKSJONSSAMEIET VESTBYEN  
KVARTAL

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## Note

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

5

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

Ytelser	Lønn	Pensj.forpl.	Andre godtgj.
---------	------	--------------	---------------

## Note

6

### Ytelser til andre ledende personer

## Note

7

### Ytelser til revisjon



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:  
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

Es Vestbyen Kvartal

Digitalt årsmøte avholdes 21. juni - 26. juni 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Es Vestbyen Kvartal. Avstemningen åpner 21. juni kl. 09:00 og lukker 26. juni kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/4266>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valg av valgkomité for 1 år

Med vennlig hilsen,

**Styret i Es Vestbyen Kvartal**

Bente Kemp

Stein Kollshaugen

Frank Ottosen

Hans Jacob Randgaard

Jan Erik Sunde



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Rune Kristian Haugen og Frank Ottosen er valgt.



Sak 3

**Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**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. 4266 Eierseksjonssameiet Vestbyen kvartal - årsrapport og regnskap 2020.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Bente Kemp	Høyensalgata 10
Styremedlem	Stein Kollshaugen	Storhamargata 49
Styremedlem	Frank Ottosen	Torggata 110
Styremedlem	Hans Jacob Randgaard	Torggata 104
Styremedlem	Jan Erik Sunde	Høyensalgata 10
Varamedlem	Thomas Walter Gregersen	Storhamargata 49

### Valgkomiteen

Arne Floor	Høyensalgata 12
Thomas Walter Gregersen	Storhamargata 49
Arild Hagen	
Karin Volckmar	Torggata 108

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Es Vestbyen Kvartal

Sameiet består av 89 seksjoner.

Es Vestbyen Kvartal er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921874111, og ligger i HAMAR kommune med følgende adresse:

Høyensalgata 10  
Høyensalgata 12  
Storhamargata 45  
Storhamargata 49  
Torggata 104  
Torggata 106  
Torggata 108  
Torggata 110

Gårds- og bruksnummer :

1        51

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Es Vestbyen Kvartal 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 PricewaterhouseCoopers AS.

## Styrets arbeid

Styret har hatt 10 styremøter siden forrige ordinære årsmøte.

Alle fem styremedlemmer og varamedlem bor i sameiet. Styret har organisert arbeidet i styret med at styremedlemmene har hvert sitt område med spesielt fokus.

Styret benytter OBOS sin webløsning «Styrommet.no» for dokumentasjon av sitt arbeid, hvor vi blant annet bruker HMS modulen med jevnlig oppfølging av kontrollpunkter. Det har i løpet av året vært avholdt EL-tilsyn.

Det er avholdt en varslet brannøvelse med tilfredsstillende resultat. Alle brannøvelser blir varslet. OBOS har lansert en portal mellom beboere og styret i sameiet, VIBBO. Vi har valgt å bli med her, og vi har gode erfaringer med kommunikasjonen mellom beboere/eiere og styret. Styret legger inn nyheter mm. Her legges det inn f.eks. hvordan man får ekstra nøkler, hvordan er brannsikringen, hvilket forsikringsselskap, husordensregler mm.

Vestbyen Kvartal består av 87 leiligheter og 2 enheter til næring. Sameiet har totalt 15 serviceavtaler med ulike leverandører, som følges opp regelmessig.

Etter styrets oppfatning har sameiet et godt bofellesskap, og det er generelt lite klager som krever styrets oppmerksomhet.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 3 253 864,-.

Dette er kr 485 336,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at beboernes forbruk av fjernvarme og innbetaling for dette ble betydelig lavere enn det budsjetterte å kontobeløpet.

Andre inntekter består i hovedsak av beboernes innbetaling for sitt forbruk av fjernvarme og vann/avløp.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 845 849,-.

Dette er kr 856 151,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at kostnader til fjernvarme ble lavere enn antatt.



## Resultat

Årets resultat på kr 408 779,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

## Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 776 828,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det lagt inn boligsameiets ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader.

### Kommunale avgifter i HAMAR kommune

Det er lagt inn 5% prisøkning på kommunale avgifter.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### Forsikring

Det er lagt inn 5% prisøkning på forsikring. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Es Vestbyen Kvartal.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

### Forretningsførerhonorar

Det er lagt inn 5% prisøkning på forretningsførselen.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Vestbyen Kvartal

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert sameiet Eierseksjonssameiet Vestbyen Kvartals årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og note til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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

---

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 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



Uavhengig revisors beretning - Eierseksjonssameiet Vestbyen Kvartal



årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>.

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Hamar, 07. Juni 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Vegard H. Løvlien  
Statsautorisert revisor

(2)



## EIERSEKSJONSSAMEIET VESTBYEN KVARTAL ORG.NR. 921 874 111, KUNDENR. 4266

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 282 936	1 620 773	2 211 000	2 211 000
Andre inntekter	3	970 928	1 078 648	1 528 200	1 393 440
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>3 253 864</b>	<b>2 699 421</b>	<b>3 739 200</b>	<b>3 604 440</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-11 280	-9 870	-11 500	-11 500
Styrehonorar	5	-80 000	-70 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-6 800	-7 900	-8 000	-7 300
Forretningsførerhonorar		-125 930	-122 500	-128 000	-133 000
Konsulenthonorar	7	-30 204	-1 735	-10 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-301 036	-235 849	-343 500	-403 000
Forsikringer		-153 394	-129 471	-177 000	-165 000
Kommunale avgifter	9	-815 668	-518 779	-643 500	-663 000
Energi/fyring	10	-598 946	-984 062	-1 558 000	-1 200 240
TV-anlegg/bredbånd		-354 547	-236 445	-352 000	-392 000
Andre driftskostnader	11	-368 042	-433 357	-390 500	-436 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 845 849</b>	<b>-2 749 969</b>	<b>-3 702 000</b>	<b>-3 511 540</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>408 015</b>	<b>-50 547</b>	<b>37 200</b>	<b>92 900</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	764	1 848	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>764</b>	<b>1 848</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>408 779</b>	<b>-48 699</b>	<b>37 200</b>	<b>92 900</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-48 699		
Til opptjent egenkapital		408 779	0		



**EIERSEKSJONSSAMEIET VESTBYEN KVARTAL**  
**ORG.NR. 921 874 111, KUNDENR. 4266**

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		359	60
Kundefordringer		70	0
Forskuddsbetalte kostnader		104 801	114 141
Andre kortsiktige fordringer	13	31 407	191 263
Driftskonto OBOS-banken		1 525 440	966 423
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 662 077</b>	<b>1 271 887</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 662 077</b>	<b>1 271 887</b>

**EGENKAPITAL OG GJELD**

**EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital		776 828	368 049
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>776 828</b>	<b>368 049</b>

**GJELD**

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		33 819	82 047
Leverandørgjeld		43 065	263 435
Annen kortsiktig gjeld	14	808 364	558 356
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>885 249</b>	<b>903 837</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 662 077</b>	<b>1 271 887</b>

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Hamar, 3. juni 2021  
Styret i Eierseksjonssameiet Vestbyen Kvartal

Bente Kemp/s/

Stein Kollshaugen/s/

Frank Ottosen/s/

Hans Jacob Randgaard/s/

Jan Erik Sunde/s/

**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.

**SKATTETREKKS KONTTO**

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

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

Felleskostnader	2 158 818
Parkering	117 592
Oppstartkapital	6 526
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 282 936</b>

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

Fjernvarmekostnad dekket av beboerne, jfr. note 10	484 417
Ref. fra Utstillingsplassen for manglende beplantning uteområdet	9 375
Kostnad vann/avløp dekket av beboerne, jfr. note 9	477 135
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>970 928</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-11 280
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-11 280</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 2019/2020, og er på kr 80 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 800.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-30 204
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-30 204</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-2 679
Drift/vedlikehold VVS	-8 963
Drift/vedlikehold elektro	-2 357
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 349
Drift/vedlikehold heisanlegg	-132 029
Drift/vedlikehold brannsikring	-116 301
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-28 359
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-301 036</b>

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

Vann- og avløpsavgift dekket av beboerne, jfr. note 3	-477 135
Abonnementsgebyr v/a dekket av sameiet	-57 643
Renovasjonsavgift	-280 890
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-815 668</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-114 529
Fjernvarme dekket av beboerne, jfr. note 3	-484 417
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-598 946</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-12 901
Verktøy og redskaper	-696
Driftsmateriell	-435
Vaktmestertjenester	-112 056
Renhold ved firmaer	-217 252
Snørydding	-11 138
Kontor- og datarekvisita	-141
Trykksaker	-767
Andre kontorkostnader	-3 301
Porto	-2 130
Bank- og kortgebyr	-6 799
Velferdskostnader	-427
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-368 042</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	611
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	153
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>764</b>

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

For lite innbet. å kto varme og vann/avløp fra beboerne pr. 31.12.20	31 407
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>31 407</b>

**NOTE: 14****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

For mye innbet. å kto varme og vann/avløp fra beboerne pr. 31.12.20	-462 662
Gebyrer	-70
Påløpte kostnader	-345 632
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-808 364</b>



## Annen informasjon om sameiet

### 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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Vaktmester

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til kontrakt.

### Nøkler/skilt

Se vibbo.no

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i SPAREBANK 1 med polisenummer 19054833. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000,-.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000,-.



Sak 5

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 1 år

**Bente Kemp**

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

**Thomas W Gregersen**

**Valg av 2 Varamedlem** Velges for 2 år

**Jan Erik Gulbrandsen**

**Sten Gunnar Torseter**



Sak 6

**Valg av valgkomité for 1 år**

**Roller og kandidater**

**Valg av 3 personer til valgkomité** Velges for 1 år

Arne Floor

Hans Jacob Randgaard

Karin Wolckmar



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



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.