



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 024 138
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VESTHAGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elin Fosse
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 235 943	3 798 328
Sum inntekter		2 235 943	3 798 328
Kostnader			
Lønnskostnad		39 935	38 535
Annen driftskostnad		798 317	1 002 333
Sum kostnader		838 252	1 040 868
Driftsresultat		1 397 691	2 757 460
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 942	16 982
Sum finansinntekter		20 942	16 982
Annen finanskostnad		117 303	101 477
Sum finanskostnader		117 303	101 477
Netto finans		-96 361	-84 495
Ordinært resultat før skattekostnad		1 301 330	2 672 965
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 301 330	2 672 965
Årsresultat		1 301 330	2 672 965
Totalresultat		1 301 330	2 672 965
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 301 330	2 672 965
Sum overføringer og disponeringer		1 301 330	2 672 965



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		28 802 956	28 802 956
Sum varige driftsmidler		28 802 956	28 802 956
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		30 168	
Sum finansielle anleggsmidler		30 168	0
Sum anleggsmidler		28 833 124	28 802 956
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		237	57
Sum fordringer		237	57
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		947 210	846 393
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		947 210	846 393
Sum omløpsmidler		947 447	846 450
SUM EIENDELER		29 780 571	29 649 405

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 800	2 800
Sum innskutt egenkapital		2 800	2 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		14 735 320	13 433 990
Sum opptjent egenkapital		14 735 320	13 433 990
Sum egenkapital		14 738 120	13 436 790
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 989 127	9 114 490
Øvrig langsiktig gjeld		6 950 018	6 920 000
Sum annen langsiktig gjeld		14 939 145	16 034 490
Sum langsiktig gjeld		14 939 145	16 034 490
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		94 654	90 703
Leverandørgjeld		8 652	87 422
Sum kortsiktig gjeld		103 306	178 125
Sum gjeld		15 042 451	16 212 615
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 780 571	29 649 405



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 535879

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 024 138
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VESTHAGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elin Fosse
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.07.2023



Organisasjonsnr: 985 024 138
VESTHAGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 235 943	3 798 328
Sum inntekter		2 235 943	3 798 328
Kostnader			
Lønnskostnad		39 935	38 535
Annen driftskostnad		798 317	1 002 333
Sum kostnader		838 252	1 040 868
Driftsresultat		1 397 691	2 757 460
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 942	16 982
Sum finansinntekter		20 942	16 982
Annen finanskostnad		117 303	101 477
Sum finanskostnader		117 303	101 477
Netto finans		-96 361	-84 495
Ordinært resultat før skattekostnad		1 301 330	2 672 965
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 301 330	2 672 965
Årsresultat		1 301 330	2 672 965
Totalresultat		1 301 330	2 672 965
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 301 330	2 672 965
Sum overføringer og disponeringer		1 301 330	2 672 965



Organisasjonsnr: 985 024 138
VESTHAGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler

0

0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

28 802 956

28 802 956

Sum varige driftsmidler

28 802 956

28 802 956

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

30 168

Sum finansielle

anleggsmidler

30 168

0

Sum anleggsmidler

28 833 124

28 802 956

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0

0

Fordringer

Andre fordringer

237

57

Sum fordringer

237

57

Investeringer

Sum investeringer

0

0

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

947 210

846 393

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

947 210

846 393

Sum omløpsmidler

947 447

846 450

SUM EIENDELER

29 780 571

29 649 405

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

2 800

2 800

Sum innskutt egenkapital

2 800

2 800

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	14 735 320	13 433 990
Sum opptjent egenkapital	14 735 320	13 433 990
Sum egenkapital	14 738 120	13 436 790
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	7 989 127	9 114 490
Øvrig langsiktig gjeld	6 950 018	6 920 000
Sum annen langsiktig gjeld	14 939 145	16 034 490
Sum langsiktig gjeld	14 939 145	16 034 490
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	94 654	90 703
Leverandørgjeld	8 652	87 422
Sum kortsiktig gjeld	103 306	178 125
Sum gjeld	15 042 451	16 212 615
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	29 780 571	29 649 405



Organisasjonsnr: 985 024 138
VESTHAGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

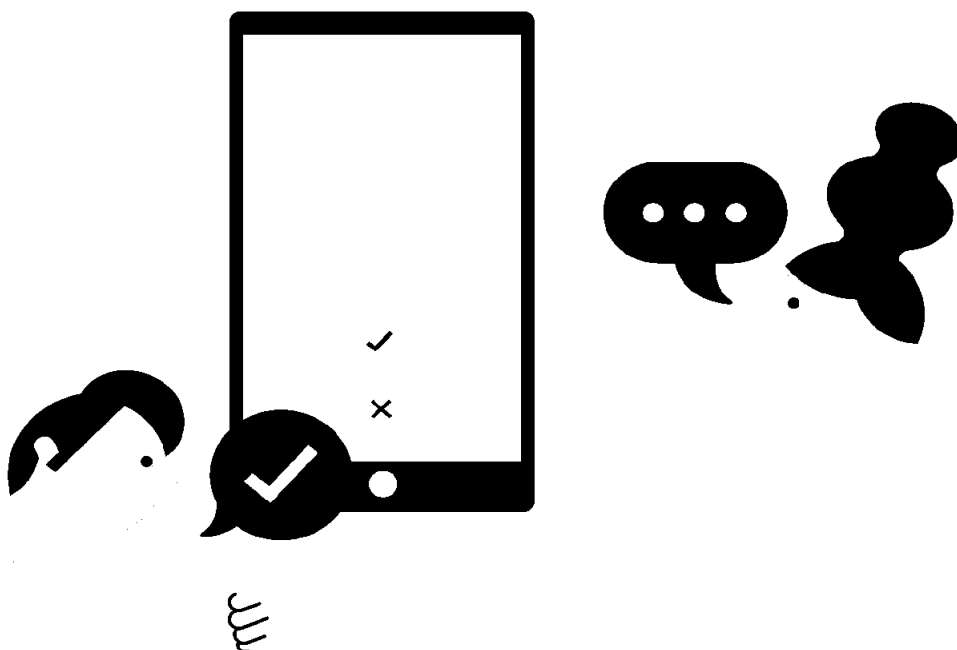
Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Vesthagen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 22. mai - 25. mai 2023

Selskapsnummer: 4688





Velkommen til årsmøte i Vesthagen 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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. mai kl. 09:00 og lukker 25. mai kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4688>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Analoge stemmer

Analoge stemmer kan leveres i lukket konvolutt til Anne Grethe Høyland i Elvegata 32 A innen stemmefristen den 25.05.23 kl.10.00

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Utvide terasse
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Vesthagen Borettslag



Sak 1

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 2

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Maarja Risa fra OBOS foreslås som møteleder

Forslag til vedtak

Maarja Risa fra OBOS valgt som møteleder.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Espen Ekrem og Sophie Xiaolie Fosshaug er foreslått som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Espen Ekrem og Sophie Xiaolie Fosshaug er valgt.



Sak 4

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. 4688 Årsrapport og årsregnskap 2022.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 45 000

Styrets innstilling

Grunnet økt arbeidsmengde og at honoraret ikke er blitt justert siden 2012, skal styrehonoraret økes til kr 45.000 Styre erfarer at det er vanskelig å rekruttere nye medlemmer blant beboerne og økning av honoraret kan virke motiverende.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 45 000

Sak 6

Utvide terrasse

Forslag fremmet av:

Thomas Tveit

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)



Ønsker å utvide terrasse med 2 meter i lengden langs hele lengden av leiligheten

Styrets innstilling

Styret anbefaler ikke utbygging. En slik fasadeendring vil kunne oppleves som rotete da den da er den eneste som ikke er lik resten. Ulike fasader kan ha få et helhetlig negativt inntrykk på hele borettslaget.

Forslag til vedtak

Godkjenne utvidelse av terrasse med 2 meter i lengden langs hele lengden av leiligheten som vist på vedlagt tegning, bygge i samme materialer som eksisterende terrasse.

Vedlegg

2. planteining.pdf

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Hanne Grethe Høiland

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Cathrine Måsvær

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Glenn Bauer

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Espen Ekrem



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:

- Hanne Grethe Høiland

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Cathrine Måsvær



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hanne Grethe Høiland	Elvegata 32 A
Styremedlem	Susse Sandfeld Hansen	Elvegata 30 A
Styremedlem	Cathrine Måsvær	Elvegata 40 A
Varamedlem	Espen Ekrem	Elvegata 42 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Hanne Grethe Høiland	Elvegata 32 A
Varadelegert	Cathrine Måsvær	Elvegata 40 A

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no eller på e-post vesthagen@styrerommet.no

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Vesthagen Borettslag

Borettslaget består av 28 andelsleiligheter.

Vesthagen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985024138, og ligger i TIME kommune

Gårds- og bruksnummer:
3/696

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Vesthagen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

Styret har hatt 4 styremøter det siste året.

Det er byttet flere ytterdører, klargjort bytting av takplanker, malt alt rekkverk i 2. etasje.

Styret har mottatt nabovarsel om bygging på motsatt side av rv44. Styret hadde ingen innvendinger.

Det har vært arrangert dugnad i april.

Kommende vedlikehold som styret kjenner til, er å bytte planker og noen takpanner på det ene bygget. Ca 2020/21 ble det byttet plater i tak på carport dette er ikke gjort skikkelig så styret har klagd til firma som gjorde jobben og venter på at det skal ordnes opp i.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kapitalkostnader på IN lån.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

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.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Kommunale avgifter

Det er tatt utgangspunkt i Stavanger kommune sine varsle økninger:

Eiendomsskatt: 0%

Vann: +24%

Avløp: +12%

Renovasjon: +8%

Feieavgift: +2,9%

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

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

Lån

Vesthagen Borettslag har lån i OBOS Banken og Husbanken.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er blitt justert med ca 5 %.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Vesthagen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statst autoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisørforening og autorisert regnskapsførerselskap 688 Årsrapport og årsregnskap 2022.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 25. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



VESTHAGEN BORETTSLAG ORG.NR. 985 024 138, KUNDENR. 4688

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	668 324	836 652	668 324	844 141
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 301 330	2 672 965	1 413 504	1 077 962
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-1 125 363	-1 436 066	-1 338 000	-1 059 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 14	0	-1 405 227	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-150	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	175 817	-168 328	75 504	18 962
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	844 141	668 325	743 828	863 103

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	947 447	846 450
Kortsiktig gjeld	-103 306	-178 125
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	844 141	668 325





VESTHAGEN BORETTSLAG ORG.NR. 985 024 138, KUNDENR. 4688

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		1 095 535	90 609	0	1 119 372
Innkrevde felleskostnader	2	1 140 408	2 302 492	2 408 000	1 140 628
SUM DRIFTSINNEKTER		2 235 943	2 393 101	2 408 000	2 260 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 935	-3 535	-4 935	-4 935
Styrehonorar	4	-35 000	-35 000	-35 000	-35 000
Revisjonshonorar	5	-7 750	-6 400	-4 200	-6 500
Forretningsførerhonorar		-86 625	-84 105	-86 208	-90 956
Konsulenthonorar	6	-5 420	-39 344	-6 500	-6 000
Kontingenter		-5 600	-5 600	-5 600	-5 600
Drift og vedlikehold	7	-182 594	-370 634	-255 000	-382 000
Forsikringer		-153 869	-136 322	-149 954	-169 300
Kommunale avgifter	8	-260 169	-261 746	-269 599	-295 247
Energi/fyring		-11 293	-8 892	-8 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-66 861	-66 862	-70 000	0
Andre driftskostnader	9	-18 136	-22 428	-13 500	-28 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-838 252	-1 040 868	-908 496	-1 034 038
DRIFTSRESULTAT FØR IN:					
		1 397 691	1 352 233	1 499 504	1 225 962
Innbetalt andel fellesgjeld		0	1 405 227	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 397 691	2 757 460	1 499 504	1 225 962
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	20 942	16 982	0	0
Finanskostnader	11	-117 303	-101 477	-86 000	-148 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-96 361	-84 495	-86 000	-148 000
ÅRSRESULTAT		1 301 330	2 672 965	1 413 504	1 077 962
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 301 330	2 672 965		





VESTHAGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 985 024 138, KUNDENR. 4688

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	27 302 956	27 302 956
Tomt		1 500 000	1 500 000
Miljøbankkonto, øremerket		30 168	0
SUM ANLEGGSMIDLER		28 833 124	28 802 956
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	13	237	57
Driftskonto OBOS-banken		361 121	364 465
Sparekonto OBOS-banken		586 089	481 928
SUM OMLØPSMIDLER		947 447	846 450
SUM EIENDELER		29 780 571	29 649 405
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 28 * 100		2 800	2 800
Annen egenkapital	14	14 735 320	13 433 990
SUM EGENKAPITAL		14 738 120	13 436 790
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	7 989 127	9 114 490
Borettsinnskudd	16	6 920 000	6 920 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	30 018	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		14 939 145	16 034 490
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		8 652	87 422
Påløpte renter		11 086	5 215
Påløpte avdrag		83 568	85 488
SUM KORTSIKTIG GJELD		103 306	178 125
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 780 571	29 649 405
Pantstillelse	18	30 310 000	30 310 000
Garantiansvar		0	0

Time, 11.04.2023

Vedlegg 1

BESKVEDT

4688 Årsrapport og årsregnskap 2022.pdf

Transaction 09222115557490645930



Signed HGH, SSH, CM



Styret i Vesthagen Borettslag

Hanne Grethe Høiland

Susse Sandfeld Hansen

Cathrine Måsvær

Vedlegg 1

.BOKTET

4688 Årsrapport og årsregnskap 2022.pdf

Transaction 09222115357490645930



Signed HGH, SSH, CM



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

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.

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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 140 408
Kapitalkostnader på IN-lån	1 100 880
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-5 345
Overført til kapitalkostnader	-1 095 535
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 140 408



**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 935
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 935

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 35 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 750.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 420
SUM KONSULENTHONORAR	-5 420

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-140 796
Drift/vedlikehold elektro	-9 910
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-28 506
Kostnader dugnader	-3 383
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-182 594

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-63 811
Avløpsavgift	-103 121
Feieavgift	-1 663
Renovasjonsavgift	-91 575
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-260 169

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 344
Snørydding	-11 406
Andre fremmede tjenester	-499
Andre kontorkostnader	-460
Bank- og kortgebyr	-2 428
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-18 136



**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	833
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 311
Kundeutbytte fra Gjensidige	15 798
SUM FINANSINNTEKTER	20 942

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-94 455
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-22 848
SUM FINANSKOSTNADER	-117 303

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2004	27 221 589
Bod 2006	38 000
El.installasjon v/ garasjer 2006	43 366
SUM BYGNINGER	27 302 956

Tomten ble kjøpt i 2004.

Gnr.3/bnr.696

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

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	237
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	237

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	14 237 072
Egenkapital fra IN tidligere	1 405 227
Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	-906 979
SUM ANNEN EGENKAPITAL	14 735 320

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,50 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2017

-1 270 000





Nedbetalt tidligere	501 372	
Nedbetalt i år	124 283	
		-644 345
Husbanken		
Lånet er et annuitetslån.		
Rentesatsen pr 31.12.22 var 0,72 %. Løpetiden er 26 år.		
Opprinnelig 2004	-22 120 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	12 368 911	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 001 080	
Nedbetalt tidligere, IN	1 405 227	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-7 344 782
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-7 989 127

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 16

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2004	-6 920 000
SUM BORETTINNSKUDD	-6 920 000

NOTE: 17

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-30 018
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-30 018

NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	6 920 000
Pantelån	7 989 127
Påløpte avdrag	83 568
Beregnete IN-forpliktelser	498 248
TOTALT	15 490 943

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

Bygninger	27 302 956
Tomt	1 500 000
TOTALT	28 802 956





Verification

Transaction 09222115557490645930

mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

Vedlegg 1

2/2

21 av 27

4688 Årsrapport og årsregnskap 2022.pdf





Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88293698. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

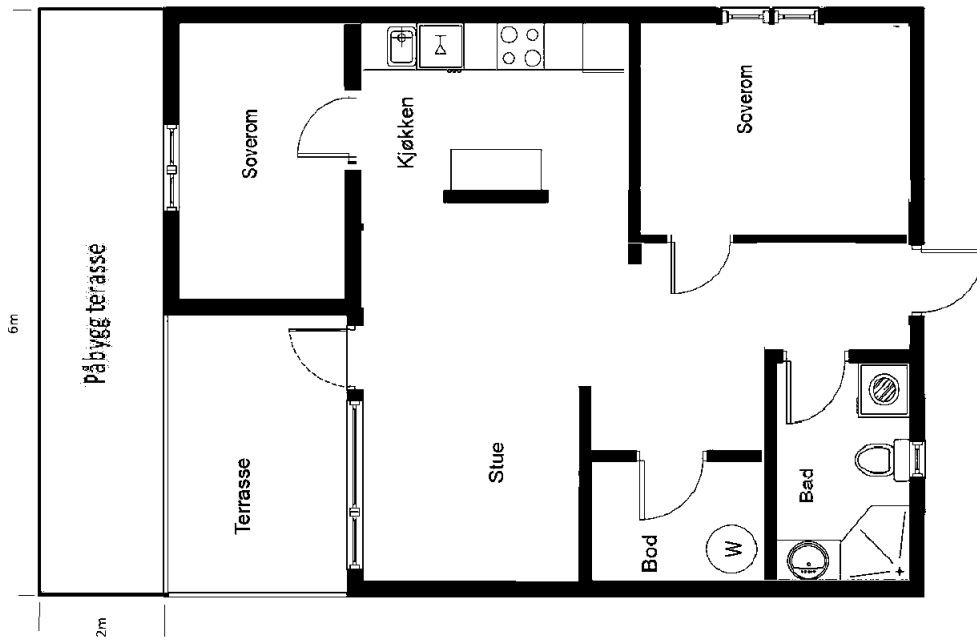
Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **01.06.og 01.12.** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



Vedlegg 2

23 av 27

planteining.pdf



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 22.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 25.05.23

Selskapsnummer: 4688 **Selskapsnavn:** Vesthagen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av møteleder</p> <p>Maarja Risa fra OBOS valgt som møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Espen Ekrem og Sophie Xiaolie Fosshaug er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 45 000

For

Mot

Sak 6 Utvide terrasse

Godkjenne utvidelse av terrasse med 2 meter i lengden langs hele lengden av leiligheten som vist på vedlagt tegning, bygge i samme materialer som eksisterende terrasse.

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Hanne Grethe Høiland

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Cathrine Måsvær

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Glenn Bauer

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Espen Ekrem

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Hanne Grethe Høiland

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Cathrine Måsvær

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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