



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 316 624
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: WESSEL VESTBY BORETTSLAG
Forretningsadresse: Usbl Follo
Glynitveien 30
1400 SKI

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Siv Møllerop
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 16.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	3 235 365	3 217 671
Sum inntekter		2 824 604	2 876 693
Kostnader			
Lønnskostnad	2	102 690	99 090
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	36 333	36 333
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9,10 ,11	1 102 504	1 491 829
Sum kostnader		1 241 526	1 627 251
Driftsresultat		1 993 839	1 590 421
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 558	5 525
Sum finansinntekter		1 558	5 525
Annen rentekostnad		224 404	464 573
Sum finanskostnader		224 404	464 573
Netto finans		222 846	459 047
Ordinært resultat før skattekostnad		1 770 992	1 131 371
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 770 992	1 131 371
Årsresultat		1 770 992	1 131 371
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 770 993	1 131 373
Sum overføringer og disponeringer		1 770 993	1 131 373



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	51 736 720	51 736 720
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	272 496	308 829
Sum varige driftsmidler		52 009 216	52 045 549
Sum anleggsmidler		52 009 216	52 045 549
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		102 791	77 419
Andre fordringer		129 163	120 548
Sum fordringer		231 954	197 967
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 007 420	1 239 653
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 007 420	1 239 653
Sum omløpsmidler		1 239 374	1 437 620
SUM EIENDELER		53 248 590	53 483 169
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		150 000	150 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		9 798 639	8 027 645



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum opptjent egenkapital		9 648 639	7 877 645
Sum egenkapital	12	9 798 639	8 027 645
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	25 518 777	28 079 723
Øvrig langsiktig gjeld	13	17 686 047	16 982 985
Sum annen langsiktig gjeld		43 204 824	45 062 708
Sum langsiktig gjeld		43 204 824	45 062 708
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		116 316	309 127
Annen kortsiktig gjeld	14	128 811	83 688
Sum kortsiktig gjeld		245 127	392 815
Sum gjeld		43 449 951	45 455 524
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		53 248 590	53 483 169
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	15	43 204 824	45 062 708



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 328449

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 316 624
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: WESSEL VESTBY BORETTSLAG
Forretningsadresse: Usbl Follo
Idrettsveien 9
1400 SKI

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Siv Møllerop
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.06.2022



Organisasjonsnr: 992 316 624
WESSEL VESTBY BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	3 235 365	3 217 671
Sum inntekter		2 824 604	2 876 693
Kostnader			
Lønnskostnad	2	102 690	99 090
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	36 333	36 333
Annen driftskostnad	4,5,6,7,8	1 102 504	1 491 829
Sum kostnader		1 241 526	1 627 251
Driftsresultat		1 993 839	1 590 421
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 558	5 525
Sum finansinntekter		1 558	5 525
Annen rentekostnad		224 404	464 573
Sum finanskostnader		224 404	464 573
Netto finans		222 846	459 047
Ordinært resultat før skattekostnad		1 770 992	1 131 371
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 770 992	1 131 371
Årsresultat		1 770 992	1 131 371
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 770 993	1 131 373
Sum overføringer og disponeringer		1 770 993	1 131 373



Organisasjonsnr: 992 316 624
WESSEL VESTBY BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	51 736 720	51 736 720
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	272 496	308 829
Sum varige driftsmidler		52 009 216	52 045 549

Sum anleggsmidler		52 009 216	52 045 549
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		102 791	77 419
Andre fordringer		129 163	120 548
Sum fordringer		231 954	197 967

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 007 420	1 239 653
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 007 420	1 239 653

Sum omløpsmidler		1 239 374	1 437 620
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		53 248 590	53 483 169
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Sum innskutt egenkapital		150 000	150 000
---------------------------------	--	----------------	----------------

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		9 798 639	8 027 645
Sum opptjent egenkapital		9 648 639	7 877 645

Sum egenkapital	12	9 798 639	8 027 645
------------------------	-----------	------------------	------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld



Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	13	25 518 777	28 079 723
Øvrig langsiktig gjeld	13	17 686 047	16 982 985
Sum annen langsiktig gjeld		43 204 824	45 062 708
Sum langsiktig gjeld		43 204 824	45 062 708
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		116 316	309 127
Annen kortsiktig gjeld	14	128 811	83 688
Sum kortsiktig gjeld		245 127	392 815
Sum gjeld		43 449 951	45 455 524
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		53 248 590	53 483 169
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	15	43 204 824	45 062 708



Organisasjonsnr: 992 316 624
WESSEL VESTBY BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsregnskap 2021 Wessel Vestby Borettslag

Disponible midler

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	1 044 805	1 609 164
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	1 770 993	1 131 373
Tilbakeføring av avskrivning	36 333	36 333
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 560 946	-1 391 087
Endringer i andre langsiktige poster	703 062	-340 978
B. Årets endring disponible midler	-50 558	-564 359
C. Disponible midler	994 247	1 044 805
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 239 374	1 437 620
Kortsiktig gjeld	-245 127	-392 815
C. Disponible midler	994 247	1 044 805

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.



Resultatregnskap 2021 Wessel Vestby Borettslag

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 824 604	2 876 693	2 849 635	2 770 635
Sum leieinntekt		2 824 604	2 876 693	2 849 635	2 770 635
Sum inntekt		2 824 604	2 876 693	2 849 635	2 770 635
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	12 690	9 090	13 000	13 000
Styrehonorar	2	90 000	90 000	90 000	90 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	36 333	36 333	20 000	20 000
Driftskostnad					
Energikostnad	4	32 773	14 685	22 000	35 000
Kostnad eiendom/lokale	5	43 869	116 724	77 000	77 000
Kommunale avgifter/renovasjon	6	296 120	261 283	278 000	270 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	7	47 681	13 795	0	20 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	3 215	2 619	3 000	3 000
Reparasjon og vedlikehold	9	277 669	735 103	977 000	2 152 000
Revisjonshonorar		4 959	4 845	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		81 425	79 518	82 000	85 000
Andre honorar	10	41 215	7 148	10 000	10 000
Kontorkostnad		2 697	4 032	6 000	6 000
TV/bredbånd		122 400	130 650	132 000	150 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		710	1 990	2 000	2 000
Kontingent og gaver		14 496	530	0	6 000
Forsikring		124 216	116 706	121 000	136 000
Andre kostnader	11	9 059	2 201	17 000	14 000
Sum kostnad		1 241 526	1 627 251	1 855 000	3 094 000
Driftsresultat før IN		1 583 078	1 249 443	994 635	-323 365
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		410 761	340 978	0	0
Driftsresultat etter IN		1 993 839	1 590 421	994 635	-323 365
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		1 558	5 525	13 000	13 000
Rentekostnad		224 404	464 573	232 000	192 000
Netto finansposter		222 846	459 047	219 000	179 000
Årsresultat		1 770 993	1 131 373	775 635	-502 365
Overført til/fra annen egenkapital		1 770 993	1 131 373	0	0
SUM OVERFØRINGER		1 770 993	1 131 373	0	0



Balanse 2021 Wessel Vestby Borettslag

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	1 036 720	1 036 720
Bygninger	3	50 700 000	50 700 000
Andre driftsmidler	3	272 496	308 829
Sum anleggsmidler		52 009 216	52 045 549
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		102 791	77 419
Forskuddsbetalte kostnader		129 163	120 548
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 007 420	1 239 653
Sum omløpsmidler		1 239 374	1 437 620
SUM EIENDELER		53 248 590	53 483 169



Balanse 2021 Wessel Vestby Borettslag

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		150 000	150 000
Sum innskutt egenkapital		150 000	150 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		9 648 639	7 877 645
Sum opptjent egenkapital		9 648 639	7 877 645
Sum egenkapital	12	9 798 639	8 027 645
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	25 518 777	28 079 723
Borettsinnskudd		10 140 000	10 140 000
IN nedbetalt fellesgjeld	13	7 546 047	6 842 985
Sum langsiktig gjeld		43 204 824	45 062 708
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		5 130	0
Leverandørgjeld		116 316	309 127
Påløpne renter		5 019	5 098
Annen kortsiktig gjeld	14	118 662	78 590
Sum kortsiktig gjeld		245 127	392 815
Sum gjeld		43 449 951	45 455 524
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		53 248 590	53 483 169
Pantstillelser	15	43 204 824	45 062 708

Sted: _____

Dato: _____

Harald Martinsen
Styreleder_____
Siv Møllerop
Styremedlem_____
Stein Ove Jørgenvåg
Styremedlem



Noter årsregnskap 2021 Wessel Vestby Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris

som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,

mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som

forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



Noter årsregnskap 2021 Wessel Vestby Borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 128 600	1 020 600
3618 Leietillegg strøm elbil	16 379	16 793
3650 Innkrevde felleskostn. renter	213 333	509 805
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 466 292	1 329 495
Sum	2 824 604	2 876 693

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2021	2020
5400 Arbeidsgiveravgift	12 690	9 090
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	90 000	90 000
Sum	102 690	99 090

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomter	El bil ladestasjon
Anskaffelseskost pr.01.01 :	50 700 000	1 436 720	363 328
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	50 700 000	1 436 720	363 328
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	90 832
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	400 000	0
Bokført verdi pr.31.12:	50 700 000	1 036 720	272 496
Årets avskrivninger :	0	0	36 333
Anskaffelsesår :	2008	2008	2019
Antatt levetid i år :			10

Borettslaget eier tomten. 12/42 av tomten ble solgt for kr 400.000,- i 2017. Salgsprisen var tinglyst på eiendommen og avtalt når borettslaget kjøpte tomten i sin tid.

Borettslaget består av 30 andeler. Eiendommen er oppført på g.nr 6, b.nr 833 i Vestby kommune. Eiertomt på 14 418,20 kvm. Borettslaget eiendommen er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF polise nr. SP587497



Noter årsregnskap 2021 Wessel Vestby Borettslag

Note 4 - Energikostnader

	2021	2020
6200 Strøm- og energikostnader	32 773	14 685
Sum	32 773	14 685

På grunn av unormalt høye strømpriser på slutten av 2021, er strøm/fjernvarme kostnad økt betydelig. Boligselskapet har fått refundert noe av sine strømkostnader direkte på desember faktura. Kompensasjonsordningen vil gjelde fra desember 2021 til og med mars 2022.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2021	2020
6360 Annet renhold	0	60 000
6362 Skadedyruttøddelse	7 952	7 785
6391 Snømåking/strøing/feiing	35 082	27 569
6393 Blomsterjord, klipping av gress/hekk	835	21 370
Sum	43 869	116 724

Note 6 - Kommunale avgifter

	2021	2020
6329 Kommunale avgifter	296 120	261 283
Sum	296 120	261 283

Note 7 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2021	2020
6400 Leie av maskiner	47 681	13 795
Sum	47 681	13 795

Konto 6400 gjelder leie av lift.

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2021	2020
6500 Verktøy og redskaper	-368	2 211
6540 Inventar	3 000	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	253	0
6552 Driftsmateriell	329	408
Sum	3 215	2 619

Konto 6500 er negativ grunnet kreditering av faktura som er bokført i 2019.
Konto 6540 gjelder innkjøp av partytelt.



Noter årsregnskap 2021 Wessel Vestby Borettslag

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2021	2020
6601 Vedlikehold bygg	239	2 535
6602 Vedlikehold VVS	19 643	55 120
6603 Vedlikehold elektro	139	12 163
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	1 898
6619 Dugnadsutbetaling	138 000	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	47 764	154 467
6630 Egenandel forsikring	10 000	10 000
6641 Malerarbeider	56 188	446 419
6642 Snekkerarbeid	2 886	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	2 361	52 500
6648 Vedlikehold dører og porter	449	0
Sum	277 669	735 103

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

Konto 6602 gjelder levering av telleverk til vannmåler.

Konto 6619 gjelder dugnadsutbetaling i forbindelse med utført malerarbeid.

Konto 6621 gjelder filterbytte og service av ventilasjon.

Note 10 - Andre honorar

	2021	2020
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	7 290	7 148
6720 Juridisk honorar	17 519	0
6730 Teknisk honorar	16 406	0
Sum	41 215	7 148

Konto 6714 gjelder kostnader i forbindelse med tilleggsavtale IN-ordning.

Konto 6720 og 6730 gjelder bistand i forbindelse med råteskader.

Note 11 - Andre kostnader

	2021	2020
7718 Fellesarrangement	6 385	293
7740 Kurs for tillitsvalgte	1 900	0
7770 Betalingskostnader	101	281
7773 Omkostninger innkreving	652	326
7790 Andre kostnader	0	1 300
7795 Husleietap	20	0
Sum	9 059	2 201



Noter årsregnskap 2021 Wessel Vestby Borettslag

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	150 000	0	150 000
Sum innskutt egenkapital	150 000	0	150 000
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	7 877 645	1 770 994	9 648 639
Sum opptjent egenkapital	7 877 645	1 770 994	9 648 639
Sum egenkapital	8 027 645	1 770 994	9 798 639



Noter årsregnskap 2021 Wessel Vestby Borettslag

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank	DNB Bank ASA	Den Norske Stats Husbank
Formål:	Nybygg	Nybygg		Nybygg
Lånenummer:	11504118	11504117	12123146873	11504119
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2008	2008	2012	2008
Rentesats:	0.718 %	0.718 %	2.05 %	0.718 %
Beregnet innfridd:	30.06.2038	30.06.2038	05.04.2037	30.09.2038
Opprinnelig lånebeløp:	8 112 000	16 224 000	1 400 000	16 224 000
Lånesaldo 01.01:	4 250 086	10 140 620	1 087 356	12 601 661
Avdrag i perioden:	424 760	944 513	56 454	1 135 219
Lånesaldo 31.12:	3 825 326	9 196 107	1 030 902	11 466 442
Saldo 5 år frem i tid:	2 725 255	6 551 530	733 350	8 221 914
Andelssaldo 01.01:	2 356 512	3 352 176	0	1 134 297
Innbetalt IN i perioden:	205 466	418 352	0	490 006
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	134 612	196 628	0	79 521
Andelssaldo 31.12:	2 427 365	3 573 900	0	1 544 782
Sum pantegjeld for lån:	6 252 691	12 770 007	1 030 902	13 011 224

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11504117	20	401 295	8 025 900
	1	382 707	382 707
	1	286 398	286 398
	1	272 276	272 276
	1	228 827	228 827
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11504118	19	197 089	3 744 691
	1	80 644	80 644
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11504119	21	470 333	9 876 993
	1	457 751	457 751
	1	336 557	336 557
	1	325 666	325 666
	1	273 698	273 698
	1	195 782	195 782
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12123146873	30	34 363	1 030 890

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



Noter årsregnskap 2021 Wessel Vestby Borettslag

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	2021	2020
2937 Påløpte energikostnader	5 671	0
2985 Mellomregning finansieringsforetak	112 991	78 573
2997 IN konto betalinger	0	17
Sum	118 662	78 590

Konto 2937 gjelder strømkostnader for desember. Denne er betalt i 2022, men tilhører regnskapsåret 2021 og står derfor som gjeld ved årsskiftet.

Note 15 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2021
Bokført langsiktig gjeld	33 064 824
Innskuddskapital	10 140 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	43 204 824
Bokført verdi av pantsatt eiendom	51 736 720

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 10.140.000,-



Resultat og balanse med noter for Wessel Vestby Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Wessel Vestby Borettslag

Styreleder	Harald Martinsen (sign.)	01.03.2022
Styremedlem	Stein Ove Jørgenvåg (sign.)	28.02.2022
Styremedlem	Siv Møllerop (sign.)	28.02.2022



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøte i Wessel Vestby Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Wessel Vestby Borettslag s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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 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 som

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund



Uavhengig revisors beretning - Wessel Vestby Borettslag

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 9. mars 2022

KPMG AS

Vegard Tangerud
Statsautorisert revisor