



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 813 282
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET VESTÅS 1-2-4
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: 27.04.2023

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		618 624	585 132
Sum inntekter		618 624	585 132
Kostnader			
Lønnskostnad		13 692	13 692
Annen driftskostnad		332 821	707 307
Sum kostnader		346 513	720 999
Driftsresultat		272 111	-135 867
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		426	8
Sum finansinntekter		426	8
Annen finanskostnad		20 939	15 415
Sum finanskostnader		20 939	15 415
Netto finans		-20 513	-15 407
Ordinært resultat før skattekostnad		251 598	-151 274
Ordinært resultat etter skattekostnad		251 598	-151 274
Årsresultat		251 598	-151 274
Totalresultat		251 598	-151 274
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		251 598	-151 274
Sum overføringer og disponeringer		251 598	-151 274



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		2 598 164	2 598 164
Sum varige driftsmidler		2 598 164	2 598 164
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		12 929	
Sum finansielle anleggsmidler		12 929	0
Sum anleggsmidler		2 611 093	2 598 164
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		273 913	194 940
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		273 913	194 940
Sum omløpsmidler		273 913	194 940
SUM EIENDELER		2 885 006	2 793 104

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 729 528	1 477 930
Sum opptjent egenkapital		1 729 528	1 477 930
Sum egenkapital		1 730 728	1 479 130
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		960 045	1 147 906
Øvrig langsiktig gjeld		105 265	92 400
Sum annen langsiktig gjeld		1 065 310	1 240 306
Sum langsiktig gjeld		1 065 310	1 240 306
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		65 117	64 213
Leverandørgjeld		23 851	9 456
Sum kortsiktig gjeld		88 968	73 668
Sum gjeld		1 154 278	1 313 974
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 885 006	2 793 104



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 382986

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 813 282
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET VESTÅS 1-2-4
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: 27.04.2023

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, 16.05.2023



Organisasjonsnr: 954 813 282
BORETTSLAGET VESTÅS 1-2-4

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		618 624	585 132
Sum inntekter		618 624	585 132
Kostnader			
Lønnskostnad		13 692	13 692
Annen driftskostnad		332 821	707 307
Sum kostnader		346 513	720 999
Driftsresultat		272 111	-135 867
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		426	8
Sum finansinntekter		426	8
Annen finanskostnad		20 939	15 415
Sum finanskostnader		20 939	15 415
Netto finans		-20 513	-15 407
Ordinært resultat før skattekostnad		251 598	-151 274
Ordinært resultat etter skattekostnad		251 598	-151 274
Årsresultat		251 598	-151 274
Totalresultat		251 598	-151 274
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		251 598	-151 274
Sum overføringer og disponeringer		251 598	-151 274



Organisasjonsnr: 954 813 282
BORETTSLAGET VESTÅS 1-2-4

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		2 598 164	2 598 164
Sum varige driftsmidler		2 598 164	2 598 164

Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		12 929	
Sum finansielle anleggsmidler		12 929	0

Sum anleggsmidler		2 611 093	2 598 164
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Sum fordringer		0	0

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		273 913	194 940
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		273 913	194 940

Sum omløpsmidler		273 913	194 940
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		2 885 006	2 793 104
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 729 528	1 477 930



Sum opptjent egenkapital	1 729 528	1 477 930
Sum egenkapital	1 730 728	1 479 130
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	960 045	1 147 906
Øvrig langsiktig gjeld	105 265	92 400
Sum annen langsiktig gjeld	1 065 310	1 240 306
Sum langsiktig gjeld	1 065 310	1 240 306
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	65 117	64 213
Leverandørgjeld	23 851	9 456
Sum kortsiktig gjeld	88 968	73 668
Sum gjeld	1 154 278	1 313 974
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 885 006	2 793 104



Organisasjonsnr: 954 813 282
BORETTSLAGET VESTÅS 1-2-4

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

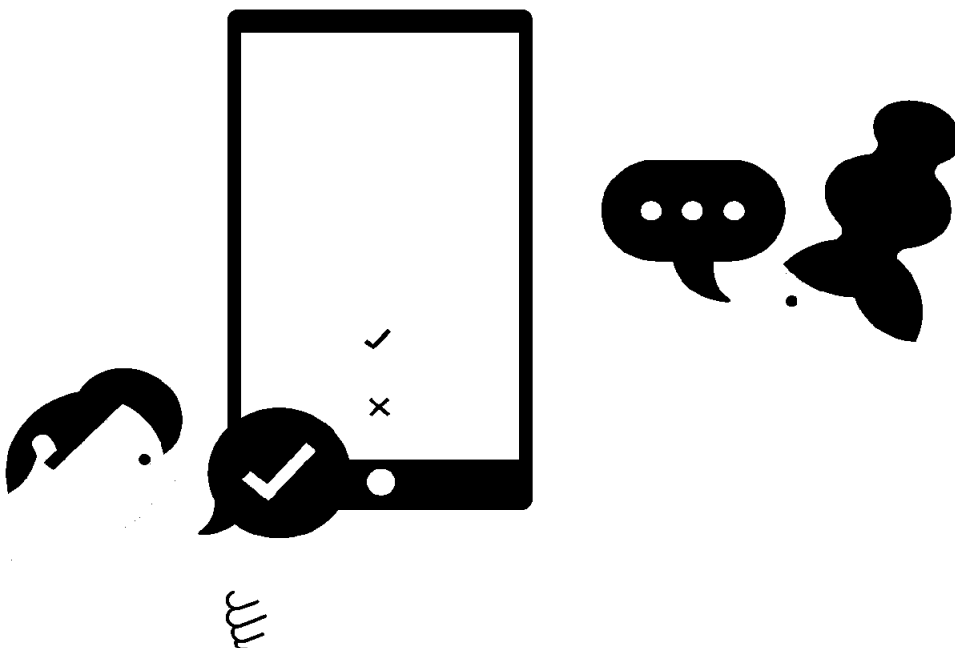
Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

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

Brl Vestås 1-2-4

Digitalt årsmøte avholdes 24. april - 27. april 2023

Selskapsnummer: 3404





Velkommen til årsmøte i Brl Vestås 1-2-4

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 24. april kl. 09:00 og lukker 27. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3404>

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.

Beboermøte i forbindelse med årsmøte

Det avholdes beboermøte første dag av årsmøtet i Solåsveien 7D. Det blir sendt ut en melding på vibbo om nøyaktig tidspunkt.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
8. Forlengelse av terrasse hos 1D
9. Godkjenning av utvidelse av utebod
10. Fasadeendring fra skyvedør til vindu og dør i Solåsveien 7
11. Søknad om installering av varmepumpe Solåsveien 1a



Med vennlig hilsen,
Styret i Brl Vestås 1-2-4



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

Som møteleder foreslås Maarja Risa fra OBOS

Forslag til vedtak

Maarja Risa fra OBOS godkjent 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

Christine Helland og Håvard Torsnes foreslås som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Christine Helland og Håvard Torsnes 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. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 3404 Årsrapport og årsregnskap 2022.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 20 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 20 000



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Morten Hausken

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Christine Helland
- Håvard Torsnes

Sak 7

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:

- Morten Hausken

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Andreas Grepstad
- June Junge



Sak 8

Forlengelse av terrasse hos 1D

Forslag fremmet av:

Ann Helen Nilsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Tidligere terrasse som ikke ble godkjent av årsmøte er fjernet, men litt er beholdt slik at linjen i forhold til de resterende terrasser er lik slik ønsket fra årsmøtet var i 2022.

Styrets innstilling

Styret stiller seg bak forslaget og anbefaler godkjenning.

Forslag til vedtak

Platting ut mot terrassene til Solåsveien 1 A, B og C godkjennes slik at fasade linjen er lik for hele rekken.

Sak 9

Godkjenning av utvidelse av utebod

Forslag fremmet av:

Ann Helen Nilsen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Har bygget ut boden med et rom for sykkel oppbevaring. Ca 40-50 cm

Styrets innstilling

Styret stiller seg bag forslaget og anbefaler godkjenning.

Forslag til vedtak

Godkjenning av utvidelse av utebod hos 1D godkjennes.

Vedlegg

2. 5D835B97-3398-4F9B-B7C5-F790711E081E.jpeg

3. D085017F-387C-4A56-869C-1026578F28A8.jpeg

Sak 10

Fasadeendring fra skyvedør til vindu og dør i Solåsveien 7

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I forbindelse med utbygging av ødelagte vinduer og dører er det gitt pristilbud på bytting av fasade til vindu og dør slik det er i de andre rekkene. Denne løsningen har samme kostnad som skyvedør og vil gjamføre rekken med de andre samt gjøre fremtidig vedlikehold rimeligere.

Styrets innstilling

Styret stiller seg bak forslaget og anbefaler godkjenning.

Forslag til vedtak

Det godkjennes fasadeendring av Solåsveien 7 fra skyvedør til vindu og dør

Vedlegg

4. Rekke 7 dør og vindu.png

5. illustrasjon.png

Sak 11

Søknad om installering av varmepumpe Solåsveien 1a

Forslag fremmet av:

Håvard Torsnes

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vi ønsker å installere varmepumpe og vil med det måtte henge ute-delen på yttervegg. Ytterveggen er den som går på langsiden av huset og parallelt med Solåsveien. Har fått et forslag fra varmepumpe-leverandør om plassering som vist på vedlagt bilde, men mulig dette vil avvike noe fra hvordan det til slutt vil bli montert. Har vært i kontakt med nærmeste nabo Christine Helland (1B) som godkjenner installeringen.

Styrets innstilling

Styret anbefaler godkjenning av forslag

med forbehold.

**Forslag til vedtak**

Det godkjennes at Solåsveien 1a får installere varmepumpe-utedel på yttervegg. Med forbehold om at vedlikehold, skader grunnet installasjon, bruk samt demontering blir bekostet andelseier.

Vedlegg

6. Forslag varmepumpeplassering - Skadbergveien 1a.png



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Morten K. Økland Hausken	Solåsveien 7 D
Styremedlem	Andreas Grepstad	Solåsveien 3
Styremedlem	June Junge	Solåsveien 3
Varamedlem	Christine Helland	Solåsveien 1 B
Varamedlem	Håvard Torsnes	Solåsveien 1 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Morten K. Økland Hausken Solåsveien 7 D

Varadelegert

Andreas Grepstad Solåsveien 3

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no eller på e-post vestas@styrerrommet.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 Brl Vestås 1-2-4

Borettslaget består av 12 andelsleiligheter.

Brl Vestås 1-2-4 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954813282, og ligger i Stavanger kommune

Gårds- og bruksnummer:

21/783

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.

Brl Vestås 1-2-4 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 PWC Oslo.

Styrets arbeid

2022 har vært ett pause år for vedlikehold, men hovedfokus har vært:



- Arbeid for utbedring av vinduer/dører
 - Vinduer/dører er under bestilling og vil bli skiftet ut våren 2023
- Inspeksjon og plan for utbedring av ødelagt horisontalt soilrør i Solåsveien 7
 - Røret har vært skiftet under isntallasjon/veiarbeid og det har vært flere blokkeringer de siste årene. Det ses på å utbedre røret med å sette en strømpe ut til kommunalt system
- Avslutning av sak med beboer ang. ikke godkjent bygging
- Lekkasje gjennom yttervegg i Sv3
 - Har engasjert entreprenør for å utbedre fra utsiden
- Vertikalt avløpsrør i Sv7 C/D er skiftet ut
 - Det gjenstår da kun Sv7 A/B og Sv3 A/B med opprinnelige rør.

Kontainer for personlig og fellesområde vil bli tilgjengelig som tidligere år i helgene før 17. Mai.



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

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mindre brukt på drift og vedlikehold.

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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 i Stavanger kommune

Der er tatt høyde for en økning på 6,5%

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 Brl Vestås 1-2-4.

Lån

Brl Vestås 1-2-4 har lån i Husbanken, OBOS Boligkreditt og OBOS-banken.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsfører honorar er justert med ca 5 % økning.

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 11 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BORETTLAGET VESTÅS 1-2-4 ORG.NR. 954 813 282, KUNDENR. 3404

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.	121 272	240 619	121 272	184 945
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	251 598	-151 274	159 699	185 960
Tillegg for nye langsiktige lån	13 0	200 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	13 -187 861	-168 074	-191 000	-189 000
Innsk. øremerk. bankkto	-64	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	63 673	-119 348	-31 301	-3 040
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	184 945	121 272	89 971	181 905
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	273 913	194 940		
Kortsiktig gjeld	-88 968	-73 668		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	184 945	121 272		





BORETTSLAGET VESTÅS 1-2-4 ORG.NR. 954 813 282, KUNDENR. 3404

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	618 624	583 632	619 000	687 000
Andre inntekter		0	1 500	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		618 624	585 132	619 000	687 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-1 692	-1 692	-1 692	-1 692
Styreonorar	4	-12 000	-12 000	-12 000	-12 000
Revisjonshonorar	5	-6 750	-4 375	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-37 440	-36 350	-37 258	-39 500
Konsulenthonorar	6	-23 248	-4 364	-3 000	-5 000
Kontingenter		-2 400	-2 400	-2 400	-2 400
Drift og vedlikehold	7	-20 360	-423 234	-129 000	-138 000
Forsikringer		-49 838	-46 568	-51 200	-54 821
Kommunale avgifter	8	-155 008	-151 994	-156 751	-171 472
Energi/fyring		-3 769	-3 467	-4 500	-5 000
TV-anlegg/bredbånd		-28 655	-28 655	-31 000	-28 655
Andre driftskostnader	9	-5 353	-5 900	-11 500	-13 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-346 513	-720 999	-445 301	-477 040
DRIFTSRESULTAT		272 111	-135 867	173 699	209 960
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	426	8	0	0
Finanskostnader	11	-20 939	-15 415	-14 000	-24 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-20 513	-15 407	-14 000	-24 000
ÅRSRESULTAT		251 598	-151 274	159 699	185 960
Til opptjent egenkapital		251 598	0		
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-151 274		





BORETTSLAGET VESTÅS 1-2-4 ORG.NR. 954 813 282, KUNDENR. 3404

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	2 566 443	2 566 443
Tomt		31 721	31 721
Miljøbankkonto, øremerket		12 929	0
SUM ANLEGGSMIDLER		2 611 093	2 598 164
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		235 369	191 117
Sparekonto OBOS-banken		38 544	3 823
SUM OMLØPSMIDLER		273 913	194 940
SUM EIENDELER		2 885 006	2 793 104
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 12 * 100		1 200	1 200
Opptjent egenkapital		1 729 528	1 477 930
SUM EGENKAPITAL		1 730 728	1 479 130
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	960 045	1 147 906
Borettsinnskudd	14	92 400	92 400
Avsetning bomiljøtiltak	15	12 865	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 065 310	1 240 306
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		23 851	9 456
Påløpte renter		5 111	3 181
Påløpte avdrag		60 006	61 032
SUM KORTSIKTIG GJELD		88 968	73 668
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 885 006	2 793 104
Pantstillelse	16	4 212 400	4 212 400
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 20.03.2023
Styret i Borettslaget Vestås 1-2-4

Vedlegg 1

BEKVIKT

3404 Årsrapport og årsregnskap 2022.pdf

Transaction 09272115557489991478



Signed MKØH, AG, JJ



Morten K. Økland Hausken

Andreas Grepstad

June Junge

Vedlegg 1

BESKVIKT

3404 Årsrapport og årsregnskap 2022.pdf

Transaction 09272115557489991478



Signed MKØH, AG, JJ

**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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Andel fellesutgifter	618 624
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	618 624

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-1 692
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 692

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 12 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 750.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-16 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 748
SUM KONSULENTHONORAR	-23 248



**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-20 360
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-20 360

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-23 414
Vann- og avløpsavgift	-27 031
Avløpsavgift	-45 182
Feieavgift	-3 825
Renovasjonsavgift	-55 555
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-155 008

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 015
Andre fremmede tjenester	-283
Bank- og kortgebyr	-2 056
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-5 353

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	288
Renter av sparekonto i OBOS-banken	138
SUM FINANSINNTEKTER	426

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-8 473
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-6 476
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-5 990
SUM FINANSKOSTNADER	-20 939

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1953	600 479
Tilgang 2000	1 779 964
Tilgang 2002	186 000
SUM BYGNINGER	2 566 443

Tomten ble kjøpt i 1953.

Gnr.21/bnr.783 M. flere

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



**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2002	-2 220 000	
Nedbetalt tidligere	1 469 249	
Nedbetalt i år	120 819	
		-629 932

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,45 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2012	-500 000	
Nedbetalt tidligere	292 373	
Nedbetalt i år	35 866	
		-171 761

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,45 %. Løpetiden er 6 år.

Opprinnelig 2021	-200 000	
Nedbetalt tidligere	10 472	
Nedbetalt i år	31 176	
		-158 352

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-960 045****NOTE: 14****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1953/1954	-92 400
-----------------------	---------

SUM BORETTINNSKUDD **-92 400****NOTE: 15****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-12 865
-------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-12 865****NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av leggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	92 400
Pantelån	960 045
Påløpte avdrag	60 006
TOTALT	1 112 451

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

Bygninger	2 566 443
Tomt	31 721
TOTALT	2 598 164





Til generalforsamlingen i Borettslaget Vestås 1-2-4

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Vestås 1-2-4 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: Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 3404 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, 30. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6614461. 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.

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.

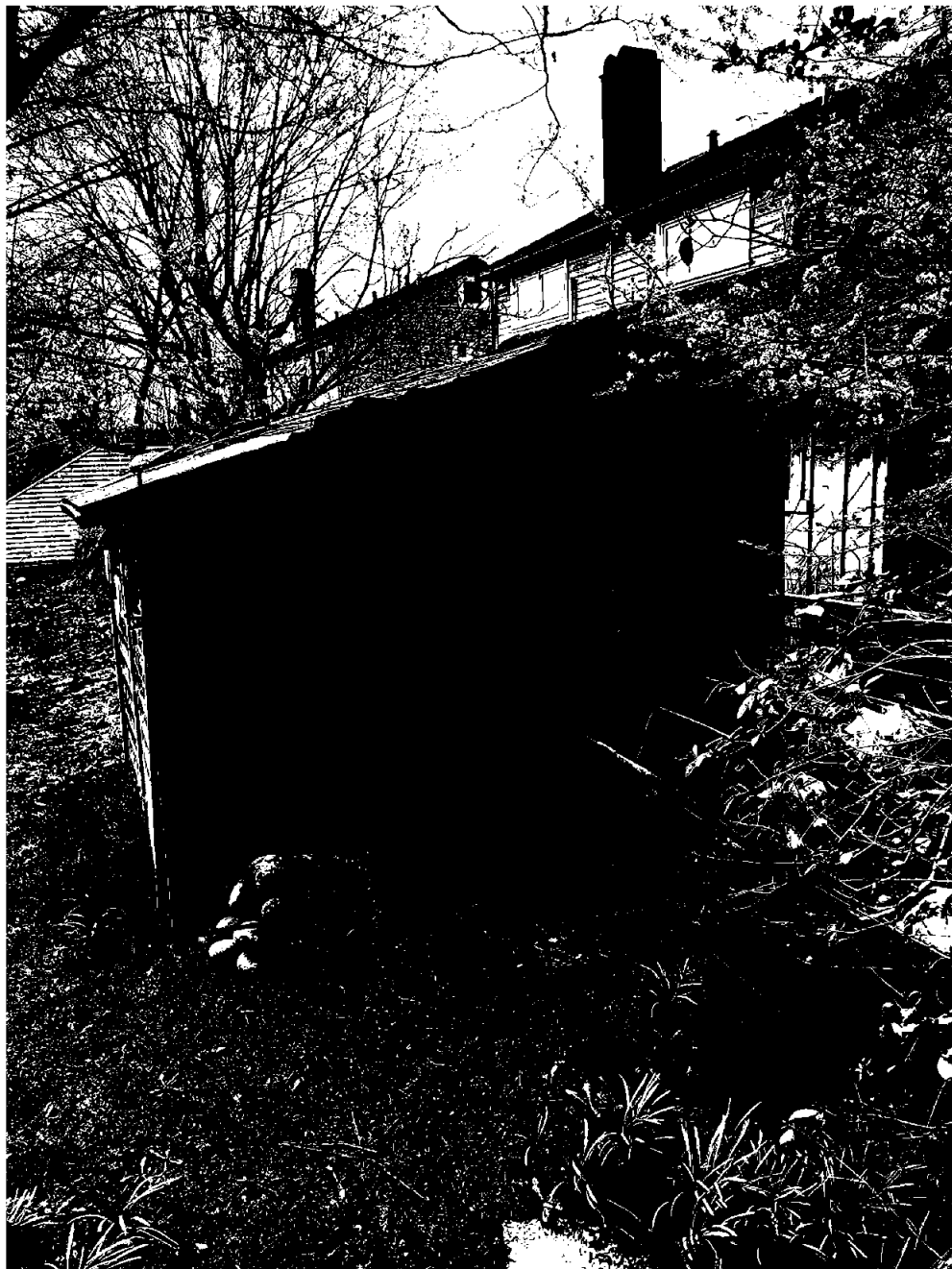
Større vedlikehold og rehabilitering

2022 - 2022 Vedlikehold

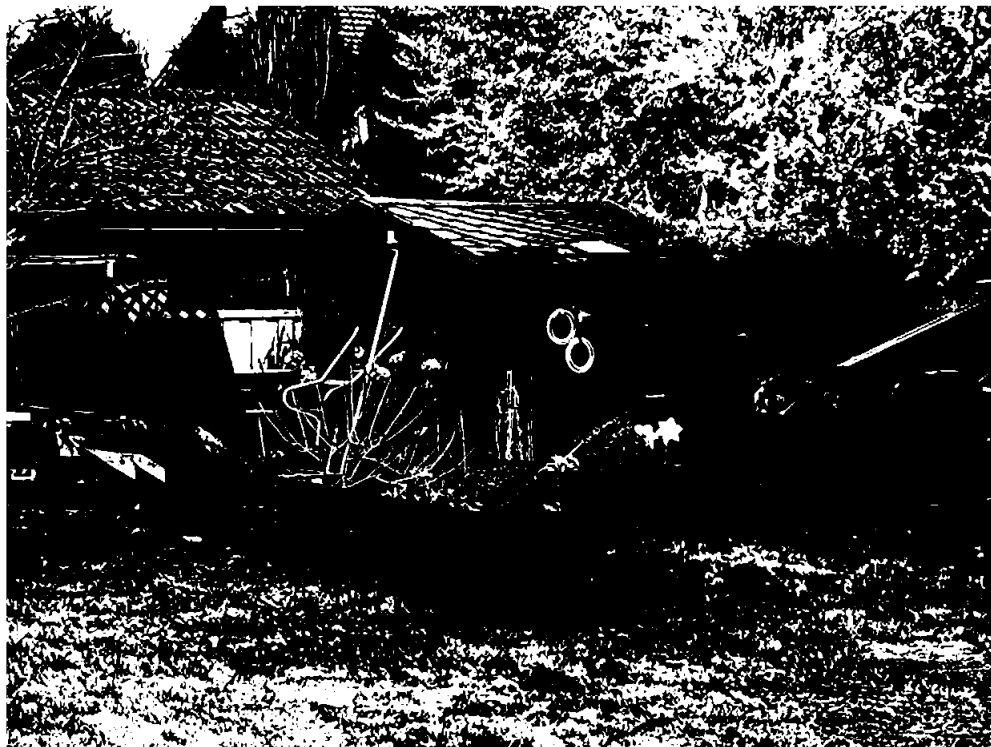
Installering av ventiler i alle loft -
Entreprenør: Vision Bygg, Delbetaling
av maling av fasader: - Entreprenør:
Aksdal Service
Låneopptak på 200 000,-
Installering av ventiler på alle loft
Maling av fasader

2021 - 2021 Vedlikehold

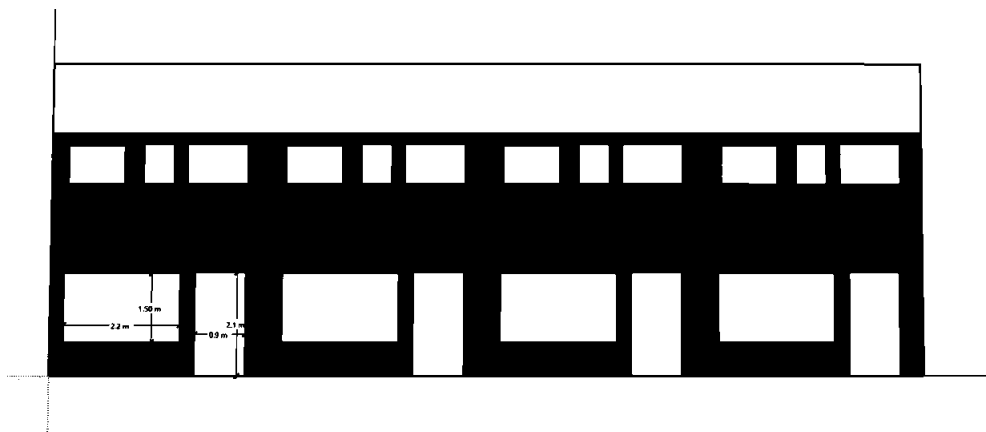
Vedlegg 2 til sak 9. Godkjenning av utvidelse av utebod



Vedlegg 3 til sak 9. Godkjenning av utvidelse av utebod



Vedlegg 4 til sak 10. Fasadeendring fra skyvedør til vindu og dør i Solåsveien 7



Vedlegg 5 til sak 10. Fasadeendring fra skyvedør til vindu og dør i Solåsveien 7



Vedlegg 6 til sak 11. Søknad om installering av varmepumpe
Solåsveien 1a





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 24.04.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 27.04.23

Selskapsnummer: 3404 Selskapsnavn: Brl Vestås 1-2-4

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 godkjent som møteleder</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Christine Helland og Håvard Tørsnes 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 20 000

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Morten Hausken

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Christine Helland
 Håvard Torsnes

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- Morten Hausken

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- Andreas Grepstad
 June Junge

Sak 8 Forlengelse av terrasse hos 1D

Platting ut mot terrassene til Solåsveien 1A, B og C godkjennes slik at fasade linjen er lik for hele rekken.

- For
 Mot

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



Sak 9 Godkjenning av utvidelse av utebod

Godkjenning av utvidelse av utebod hos 1D godkjennes.

For

Mot

Sak 10 Fasadeendring fra skyvedør til vindu og dør i Solåsveien 7

Det godkjennes fasadeendring av Solåsveien 7 fra skyvedør til vindu og dør

For

Mot

Sak 11 Søknad om installering av varmepumpe Solåsveien 1a

Det godkjennes at Solåsveien 1a får installere varmepumpe-utedel på yttervegg.-
Med forbehold om at vedlikehold, skader grunnet installasjon, bruk samt
demontering blir bekostet andelseier.

For

Mot

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.