



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 388 049
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VESTFJORDEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: Anette Bryn Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2022

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, 26.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 308 032	2 308 032
Sum inntekter		2 308 032	2 308 032
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		2 060 952	1 487 250
Sum kostnader		2 175 052	1 601 350
Driftsresultat		132 980	706 682
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		485	1 455
Sum finansinntekter		485	1 455
Annen finanskostnad		148 697	214 016
Sum finanskostnader		148 697	214 016
Netto finans		-148 212	-212 561
Ordinært resultat før skattekostnad		-15 232	494 121
Ordinært resultat etter skattekostnad		-15 232	494 121
Årsresultat		-15 232	494 121
Totalresultat		-15 232	494 121
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-15 232	494 121
Sum overføringer og disponeringer		-15 232	494 121



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		7 417 686	7 417 686
Sum varige driftsmidler		7 417 686	7 417 686
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		7 417 686	7 417 686
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		127 642	620 972
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		127 642	620 972
Sum omløpsmidler		127 642	620 972
SUM EIENDELER		7 545 328	8 038 658

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 800	4 800
Sum innskutt egenkapital		4 800	4 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 341 292	2 326 060
Sum opptjent egenkapital		-2 341 292	-2 326 060
Sum egenkapital		-2 336 492	-2 321 260
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 440 960	9 910 443
Øvrig langsiktig gjeld		408 000	408 000
Sum annen langsiktig gjeld		9 848 960	10 318 443
Sum langsiktig gjeld		9 848 960	10 318 443
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		905	812
Leverandørgjeld		23 198	40 663
Annen kortsiktig gjeld		8 756	
Sum kortsiktig gjeld		32 860	41 475
Sum gjeld		9 881 820	10 359 918
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 545 328	8 038 658



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 404909

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 388 049
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VESTFJORDEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: Anette Bryn Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2022

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, 13.06.2022



Organisasjonsnr: 953 388 049
VESTFJORDEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 308 032	2 308 032
Sum inntekter		2 308 032	2 308 032
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		2 060 952	1 487 250
Sum kostnader		2 175 052	1 601 350
Driftsresultat		132 980	706 682
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		485	1 455
Sum finansinntekter		485	1 455
Annen finanskostnad		148 697	214 016
Sum finanskostnader		148 697	214 016
Netto finans		-148 212	-212 561
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		-15 232	494 121
Årsresultat		-15 232	494 121
Totalresultat		-15 232	494 121
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-15 232	494 121
Sum overføringer og disponeringer		-15 232	494 121



Organisasjonsnr: 953 388 049
VESTFJORDEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 7 417 686 7 417 686
Sum varige driftsmidler 7 417 686 7 417 686

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 7 417 686 7 417 686

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Sum fordringer 0 0

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 127 642 620 972
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 127 642 620 972

Sum omløpsmidler 127 642 620 972

SUM EIENDELER 7 545 328 8 038 658

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 4 800 4 800
Sum innskutt egenkapital 4 800 4 800

Opptjent egenkapital
Udekket tap 2 341 292 2 326 060
Sum opptjent egenkapital -2 341 292 -2 326 060



Sum egenkapital	-2 336 492	-2 321 260
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	9 440 960	9 910 443
Øvrig langsiktig gjeld	408 000	408 000
Sum annen langsiktig gjeld	9 848 960	10 318 443
Sum langsiktig gjeld	9 848 960	10 318 443
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	905	812
Leverandørgjeld	23 198	40 663
Annen kortsiktig gjeld	8 756	
Sum kortsiktig gjeld	32 860	41 475
Sum gjeld	9 881 820	10 359 918
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	7 545 328	8 038 658



Organisasjonsnr: 953 388 049
VESTFJORDEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Vestfjorden Borettslag

5. mai 2022

Selskapsnummer: 3177





Velkommen til årsmøte i Vestfjorden Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

5. mai 2022 kl. 18:00, Høyhuset i Kjærnåsveien 7.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møteleder tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Valg av tillitsvalgte
5. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
6. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Vestfjorden Borettslag



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap (revisors beretning ettersendes i egen e-post)
- b) Styret foreslår dekning av årets resultat overført fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Dekning av årets resultat overført fra egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport 2021.pdf



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100.000

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Velges på årsmøte

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Velges på årsmøte

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges på årsmøtet
- Velges p å årsmøte



Sak 5

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Innstilling

Dette velges i henhold til gjennomført valg av styremedlemmer

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Velges på årsmøte

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Velges på årsmøte

Sak 6

Valgkomite

Valgkomiteen skal sikre at alle som ønsker får mulighet til å stille til valg som styremedlemmer.

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Velges på årsmøte
- Velges på årsmøte



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Grete Nilsen	Øvre Fjellvei 29
Styremedlem	Bjørn Gunnar Hatlevik	Veståsveien 5
Styremedlem	Lars Roland Pettersen	Svaleveien 9
Varamedlem	Henrik Andreas Berg	Øvre Fjellvei 29
Varamedlem	Grethe Lillås	Øvre Fjellvei 33 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Grete Nilsen Øvre Fjellvei 29

Varadelegert
Lars Roland Pettersen Svaleveien 9

Valgkomiteen

Henrik Andreas Berg Øvre Fjellvei 29
Christian Thomassen Øvre Fjellvei 35

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Vestfjorden Borettslag

Borettslaget består av 48 andelsleiligheter.

Vestfjorden Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953388049, og ligger i FÆRDER kommune med følgende adresse:

Øvre Fjellvei 27
Øvre Fjellvei 29 A, 29 B
Øvre Fjellvei 31 A, 31 B
Øvre Fjellvei 33 A, 33 B
Øvre Fjellvei 35 A, 35 B
Veståsveien 1,3,5

Gårds- og bruksnummer:

8 103 112 115 144 73



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.

Vestfjorden Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

- Tilrettelegging og administrasjon av El bil lading
- Spyling av rør i Veståsveien 5
- Årskontroll av brannvarslerne
- Avsluttet arbeid med Færder kommune i forbindelse med nye rør av vann og avløp
- Arbeid med nye strømmålere
- Befaring av borettslaget med teknisk avdeling i Obos
- Styrets befaring av utendørsområdene og fellesområdene
- Budsjettmøte m/Madeleine Sundin i Obos
- Innhentet pristilbud vedrørende takteking
- Innhentet pristilbud vedrørende utskifting av rør i kjellerne
- Diverse arbeid av snekkerfirma
 - Utskifting av noen vinduer
 - Reparert noen terrassedører og vinduer
 - Byttet og rettet opp noen husnummer
 - Restaurert en terrasse
 - Småreperasjoner
- Skiftet lampe i en kjeller
- Byttet utendørs vannkran
- Deltakelse på høstseminar
- Behandlet sak om framleie
- Tatt i bruk Vibbo som informasjonskanal
- Ny kontakt med Færder kommune ang. felling av trær og oppgradere lekeplassen

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 308 032.



Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 175 052.

Dette er kr 589 427 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak rørarbeider utført av Færder kommune.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 15 232 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 94 782 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 332 000 til større vedlikehold som omfatter tak- og rørfornyning.

Kommunale avgifter i FÆRDER kommune

Kommunale avgifter i Færder kommune er budsjettet økt med 8 % fra totalt betalt i 2021.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 14 443. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vestfjorden Borettslag.

Lån

Vestfjorden Borettslag har lån i Handelsbanken.

Betegnelse	Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restgjeld	Låntype	Rente
HANBAN	94817173610	9 442 875,00	30.03.22	70	Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall 1,75% flytende rente

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2022 har økt med 2,5 %.



Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 4,82 % fra 01.01.22.

De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Vestfjorden Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Vestfjorden Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 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 selskapet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig



for å kunne utarbeide et 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Jan Erik Marthinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 853P7-MEUDU-DKB6X-LE8YH-2F4TC-000FN



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Jan Erik Marthinsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-1965530

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-30 07:53:04 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 853P7-MEUDU-DK86X-LE8YH-2F47O-000FN

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



VESTFJORDEN BORETTSLAG ORG.NR. 953 388 049, KUNDENR. 3177

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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	579 498	511 741	579 498	94 782
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-15 232	494 121	576 375	-377 450
Fradrag for avdrag på langs. lån	-469 483	-426 364	-468 000	-490 059
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-484 715	67 757	108 375	-867 509
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	94 782	579 497	687 873	-772 726
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	127 642	620 972		
Kortsiktig gjeld	-32 860	-41 475		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	94 782	579 497		



VESTFJORDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 953 388 049, KUNDENR. 3177

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 308 032	2 308 032	2 308 000	2 419 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 308 032	2 308 032	2 308 000	2 419 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 100	-14 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	4	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-6 041	-5 865	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-169 515	-165 380	-167 860	-173 800
Konsulenthonorar	6	-875	-3 075	-3 500	-3 500
Kontingenter		-11 650	-11 650	-9 600	-11 650
Drift og vedlikehold	7	-806 466	-363 596	-328 000	-1 332 000
Forsikringer		-125 280	-118 428	-123 165	-140 000
Kommunale avgifter	8	-640 656	-675 888	-696 200	-696 200
Energi/fyring		-120 930	-54 585	-60 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-28 224	-28 224	-30 000	-30 000
Andre driftskostnader	9	-151 315	-60 559	-47 200	-47 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 175 052	-1 601 350	-1 585 625	-2 634 450
DRIFTSRESULTAT		132 980	706 682	722 375	-215 450
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	485	1 455	0	0
Finanskostnader	11	-148 697	-214 016	-146 000	-162 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-148 212	-212 561	-146 000	-162 000
ÅRSRESULTAT		-15 232	494 121	576 375	-377 450
Udekket tap		-15 232	0		
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	494 121		



VESTFJORDEN BORETTSLAG ORG.NR. 953 388 049, KUNDENR. 3177

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	6 818 010	6 818 010
Tomt		599 676	599 676
SUM ANLEGGSMIDLER		7 417 686	7 417 686
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		89 073	333 791
Driftskonto OBOS-banken II		0	0
Sparekonto OBOS-banken		38 569	287 181
SUM OMLØPSMIDLER		127 642	620 972
SUM EIENDELER		7 545 328	8 038 658
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 48 * 100		4 800	4 800
Udekket tap	13	-2 341 292	-2 326 060
SUM EGENKAPITAL		-2 336 492	-2 321 260
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	9 440 960	9 910 443
Borettsinnskudd	15	408 000	408 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 848 960	10 318 443
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		23 198	40 663
Påløpte renter		905	812
Annen kortsiktig gjeld	16	8 756	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		32 860	41 475
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 545 328	8 038 658
Pantstillelse	17	13 908 000	13 908 000
Garantiansvar		0	0



Færder, 10.02.2022
Styret i Vestfjorden Borettslag

Grete Nilsen/s/

Bjørn Gunnar Hatlevik/s/

Lars Roland Pettersen/s/

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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnad	2 308 032
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 308 032

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 100 000.



I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 018, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 041.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-875
SUM KONSULENTHONORAR	-875

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-115 114
Drift/vedlikehold VVS	-426 383
Drift/vedlikehold elektro	-176 894
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-47 125
Drift/vedlikehold brannsikring	-30 950
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-806 466

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-640 656
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-640 656

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding	-142 750
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 450
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 018
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-517
Bank- og kortgebyr	-2 446
Velferdskostnader	-1 084
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-151 315

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	485
SUM FINANSINNTEKTER	485

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-148 697
SUM FINANSKOSTNADER	-148 697

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1961	7 419 686
Kostpris avgang 2016	-2 000
Utskilt tomteverdi	-599 676
SUM BYGNINGER	6 818 010

Tomten ble kjøpt i 1961.

Gnr.8/bnr.73 M. flere

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

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 14**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,75 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2014	-12 480 000
Nedbetalt tidligere	2 569 557
Nedbetalt i år	469 483
	-9 440 960
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-9 440 960

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig innskudd	-408 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-408 000

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gudbrandsdal Energi	-8 756
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-8 756



NOTE: 17

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	408 000
Pantelån	9 440 960
TOTALT	9 848 960

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	6 818 010
Tomt	599 676
TOTALT	7 417 686



Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 587799. 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller



dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

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.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2014 - 2014	Utvendig malearbeid	
2012 - 2012	Omkledning og nye vinduer og dører	
2008 - 2008	Garasjer	Rehabilitering som omfatter riving og fjerning av eksisterende garasjebygg og montering av 48 nye garasjer



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 5.05.22

Selskapsnummer: 3177 **Selskapsnavn:** Vestfjorden Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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.