



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 875 545 442
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: VESTLIHAGEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elmedina Fetisi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 521 654	
Sum inntekter		2 521 654	0
Kostnader			
Lønnskostnad		99 090	
Annen driftskostnad		2 101 992	
Sum kostnader		2 201 082	0
Driftsresultat		320 572	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 037	
Sum finansinntekter		9 037	0
Annen finanskostnad		222	
Sum finanskostnader		222	0
Netto finans		8 815	0
Ordinært resultat før skattekostnad		329 387	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		329 387	0
Årsresultat		329 387	0
Totalresultat		329 387	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		329 387	
Sum overføringer og disponeringer		329 387	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-43 232	
Andre fordringer		400 687	
Sum fordringer		357 455	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 505 207	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 505 207	
Sum omløpsmidler		1 862 662	0
SUM EIENDELER		1 862 662	0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 517 445	
Sum opptjent egenkapital		1 517 445	
Sum egenkapital		1 517 445	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		295 117	
Annen kortsiktig gjeld		50 100	
Sum kortsiktig gjeld		345 217	0
Sum gjeld		345 217	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 862 662	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 767912

Enheten

Organisasjonsnummer: 875 545 442
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: VESTLIHAGEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elmedina Fetisi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 02.10.2021



Organisasjonsnr: 875 545 442
VESTLIHAGEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 521 654	
Sum inntekter		2 521 654	0
Kostnader			
Lønnskostnad		99 090	
Annen driftskostnad		2 101 992	
Sum kostnader		2 201 082	0
Driftsresultat		320 572	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 037	
Sum finansinntekter		9 037	0
Annen finanskostnad		222	
Sum finanskostnader		222	0
Netto finans		8 815	0
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		329 387	0
Årsresultat		329 387	0
Totalresultat		329 387	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		329 387	
Sum overføringer og disponeringer		329 387	



Organisasjonsnr: 875 545 442
VESTLIHAGEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-43 232	
Andre fordringer		400 687	
Sum fordringer		357 455	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 505 207	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 505 207	
Sum omløpsmidler		1 862 662	0
SUM EIENDELER		1 862 662	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 517 445	
Sum opptjent egenkapital		1 517 445	



Sum egenkapital	1 517 445	0
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	295 117	
Annen kortsiktig gjeld	50 100	
Sum kortsiktig gjeld	345 217	0
Sum gjeld	345 217	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 862 662	0



Organisasjonsnr: 875 545 442
VESTLIHAGEN BOLIGSAMEIE

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

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

5



Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til seksjonseierne i Vestlihagen BS

Velkommen til årsmøte tirsdag 16. mars 2021 kl. 1800 ved Tokerud skole.

Møtet holdes enten i skolegården eller i inngangspartiet til skolen.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Vestlihagen B/S det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved møtets begynnelse.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Vestlihagen BS
avholdes 16. mars 2021 kl. 1800 ved Tokerud skole

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2020

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår av årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapitalen

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Styrets forslag til rehabilitering av tak på boder og tilbygg
- B) Vurdere felles avtale med skadedyrfirma

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 styremedlem til Vestlimyra Garasjelag SA
- E) Valg av valgkomité

Erik Orskaug

Oslo, 18. februar 2021
Styret i Vestlihagen BS

Tommy Andre Hansen

Ann Cathrin Brustad Kjus

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Erik Orskaug	Inga Bjørnsons Vei 85
Styremedlem	Tommy-Andre Hansen	Inga Bjørnsons Vei 99
Styremedlem	Ann Cathrin Brustad Kjus	Inga Bjørnsons Vei 49
Varamedlem	Nazirou Djin Akpana	Inga Bjørnsons Vei 23
Varamedlem	Anett Johansen	Inga Bjørnsons Vei 119

Valgkomiteen

Bjørn Ophus	Inga Bjørnsons Vei 1
Jørn Sand	Inga Bjørnsons Vei 101

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Vestlihagen BS

Sameiet består av 62 seksjoner.

Vestlihagen BS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 875545442, og ligger i bydel Stovner i Oslo kommune med følgende adresse:

Inga Bjørnsons Vei 1-123

Gårds- og bruksnummer:

99 56

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Vestlihagen BS har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

1. Det er avholdt 11 styremøter i perioden
2. Befaring og oppfølging av den enkelte leilighet der det er behov for utvendig vask av hus og boder, samt rydding av hager, terrasser og utenfor inngangspartier
3. Oppfølging på full runde på maling av hus og boder
4. Høstdugnad for Vestlihagen BS, rydde og klippe områdene ut mot Inga Bjørnsons vei
5. Inngått kontrakt, forberedt langsiktig låneopptak og avholdt ekstraordinært årsmøte som vedtok rehabilitering av hovedtakene
6. Inngått kontrakt og forberedt sak for ordinært årsmøte 2021 om rehabilitering av tak på boder og tilbygg
7. HMS, fulgt opp rapport i forbindelse med den årlige brannvernrunnen
8. Fornyet avtale med Get AS om bredbånd og TV
9. Opprettet «nettside» for sameiet på Vibbo i OBOS (lagt ned nettside på «herborvi.no»)
10. Infoskriv om «vårrengjøring»
11. Diverse henvendelser fra beboere
12. Utlegg og godkjenning av beising der det har vært stor slitasje
13. Inngått ny kostnadsfri rammeavtale med Rørlegger Sentralen
14. Felles juleannonse i Akers Avis
15. Satt opp snømåkepinner
16. Tømt og byttet søppelposer i søppelkassene
17. Julegrantenning

Aktiviteter som det nye styret må følge opp

1. Følge opp takrehabiliteringen



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr **2 521 654,-**.

Dette er kr 3 346,- lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak en viderefakturering av festeavgift som blir foretatt i 2021.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr **2 784 642,-**.

Dette er kr 249 642,- høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kostnader tilknyttet fasadearbeid, maling av alle rekker og boder (drift og vedlikehold).

Utgifter til Kabel-TV og bredbånd økte med 28,6 pst fra 2019 til 2020. Dette skyldes f.o.f. at ny avtale med Get (nå Telia) lar sameiet dekke mer av de samlede kostnadene for TV og bredbånd, slik at den del av betalingen som faktureres den enkelte privat har gått ned.

Forsikring økte med 14 pst fra 2019 til 2020. Økningen skyldes en generell økning for alle boligselskap.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr – **254 173,-** og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr **1 517 445,-**.

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 5 240 000,- til større vedlikehold som omfatter blant annet rehabilitering av hovedtakene. Under eget punkt på årsmøtet har styret et forslag om å rehabilitere takene på boder og tilbygg samtidig med hovedtakene. Det vil øke posten drift og vedlikehold med 1 900 000,- hvis årsmøtet godkjenner forslaget.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 11 385,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vestlihagen BS.

Lån

Vestlihagen BS har ikke noe lån pr 31.12.2020. Det er så langt i 2021 gitt lånetilsagn på 4,1 millioner kroner i forbindelse med takrehabiliteringen.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på en økning i felleskostnader fra 01.01 og 01.02.2020

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Vestlihagen Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Vestlihagen Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. 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 sameiets 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>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 5G68O-6USOZ-CBUPPL-1J4DO-NS2NJ-2EQ7W



VESTLIHAGEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 875 545 442, KUNDENR. 5276

RESULTATREGNSKAP


	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 521 654	2 389 800	2 514 000	2 648 000
Andre inntekter		0	0	11 000	11 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 521 654	2 389 800	2 525 000	2 659 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-9 090	-12 690	-13 000	-13 000
Styrehonorar	4	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	5	-7 753	-9 350	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-120 054	-116 673	-120 000	-124 000
Konsulenthonorar		0	0	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-419 241	-341 359	-194 000	-5 240 000
Forsikringer		-282 329	-247 677	-260 000	-293 714
Festeavgift	12	-208 276	-206 548	-217 000	-220 000
Kommunale avgifter	7	-765 337	-719 214	-777 000	-774 000
Garasjer	8	-583 560	-530 496	-580 000	-580 000
Energi/fyring		-2 200	-1 700	-2 000	-2 000
TV-anlegg/bredbånd		-285 465	-221 935	-233 000	-238 000
Andre driftskostnader	9	-11 337	-27 667	-28 000	-22 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 784 642	-2 525 308	-2 535 000	-7 617 714
DRIFTSRESULTAT		-262 988	-135 508	-10 000	-4 958 714
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	9 037	15 042	10 000	0
Finanskostnader	11	-222	-157	0	-117 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		8 815	14 885	10 000	-117 000
ÅRSRESULTAT		-254 173	-120 623	0	-5 064 329
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-254 173	-120 623		



VESTLIHAGEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 875 545 442, KUNDENR. 5276

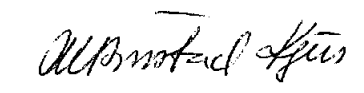
BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		3 434	3 380
Forskuddsførte kostnader		354 021	436 122
Andre kortsiktige fordringer		0	2 873
Driftskonto OBOS-banken		86 308	161 798
Sparekonto OBOS-banken		1 001	337 090
Sparekonto OBOS-banken II		1 417 898	1 269 098
SUM OMLØPSMIDLER		1 862 662	2 210 360
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 862 662	2 210 360
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 517 445	1 771 619
SUM EGENKAPITAL		1 517 445	1 771 619
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		50 100	47 396
Leverandørgjeld		295 117	390 408
Annen kortsiktig gjeld		0	938
SUM KORTSIKTIG GJELD		345 217	438 742
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 862 662	2 210 360
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0


Erik Orskaug
styreleder

Oslo, 18. februar 2021
Styret i Vestlihagen Boligsameie


Tommy Andre Hansen
styremedlem


Ann Cathrin Brustad Kjus
styremedlem

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 510 205
Garasje	365 040
Forsikring	282 330
Garasje Vestliterrassen BS	215 280
Vedlikeholdsfond	148 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 521 654

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 090
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 090

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 2019/2020 og er på kr 90 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 753.

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-390 176
Drift/vedlikehold brannsikring	-25 729
Egenandel forsikring	-3 000
Kostnader dugnader	-336
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-419 241

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-443 401
Feieavgift	-13 739
Renovasjonsavgift	-308 197
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-765 337

NOTE: 8**GARASJER****KOSTNADER GARASJER**

Felleskostnader til Vestlimyra Garasjelag	-583 560
SUM KOSTNADER GARASJER	-583 560

SUM GARASJER	-583 560
---------------------	-----------------

Formålet til Vestlimyra Garasjelag SA er å ivareta drift og vedlikehold av garasjelagets eiendommer og utvendige biloppstillingsplasser.

Garasjelaget er et samarbeidsorgan for boligsameiene Vestlihagen og Vestliplatået. Garasjelaget har ansvaret for lagenes snøbrøyting og sandstøing, vedlikehold av felles gangveier samt organisering av dugnader.

Andelseiere kan bare være seksjonseiere i boligsameiene Vestlihagen og Vestliplatået. Andelseiere hefter kun for sitt andelsinnskudd; kr 2000.



NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Håndverktøy	-90
Datautstyr	-300
Annet driftsmateriale	-1 505
Aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	-1 438
Annen kontorkostnad	-1 256
Drivstoff transportmiddel 1	-370
Gave, ikke fradragsberettiget	-607
Bank- og kortgebyr	-3 275
Øreavrounding	-58
Velferdskostnader	-2 438
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-11 337

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter bank	7 256
Andre renteinntekter	1 781
SUM FINANSINNTEKTER	9 037

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-222
SUM FINANSKOSTNADER	-222

NOTE: 12

FESTEAVGIFT

Tomten er festet av Oslo kommune i 75 år fra 01.08.1971.

5 Innkomne forslag A: Styrets forslag til rehabilitering av bodtak og tilbyggstak

På det ekstraordinære årsmøtet 9.11.2020 ble det vedtatt at hovedtakene skal rehabiliteres våren 2021. På det samme møtet ønsket flere av de tilstedeværende at takene på boder og tilbygg utenfor inngangspartier og kjøkken skulle rehabiliteres samtidig med hovedtakene. Styret opplyste at sameiet kunne ta stilling til dette på det ordinære årsmøtet.

Styret innstiller overfor årsmøtet på at samtlige bodtak og tilbyggstak rehabiliteres samtidig med hovedtakene. Dette vil gi sameiet et helhetlig og fint ytre, gi alle tak like lang levetid og sikre oss mot fremtidige lekkasjer og ekstraordinære vedlikeholdsutgifter.

Lånet som er tatt opp for å betale for rehabilitering av hovedtakene er et annuitetslån på 4,1 mill. kroner som løper over 20 år og p.t. har en nominell rente på 2,9 pst. I tillegg brukes 1 mill. kroner fra takfondet. Lånet må utvides med inntil 1,9 mill. kroner for å finansiere bodtak og tilbyggstak.

Rehabilitering av bodtakene finansieres med en lik økning i husleia fra 1. mai 2021. Rehabilitering av tilbyggstakene finansieres med individuelle økninger i husleia fra samme dato.

De som ønsker å betale hele kostnaden for tilbyggstakene, må gjøre dette før låneopptak, nærmere info vil komme. Vi gjør videre oppmerksom på at loven sier at alle eiere i et boligsameie er solidarisk ansvarlig for sameiets låneopptak. Det betyr at de som betaler ned sitt «tilbyggslån» med en gang, likevel er «ansvarlig» for det lånet som sameiet tar opp. Dette anses derimot å ha liten praktisk betydning.

Den avtalen styret har inngått med Tak og Beslag AS gir en rabatt før mva. på 4 pst på rehabilitering av tak på boder og tilbygg hvis årsmøtet vedtar at alt skal få nye tak. Det er disse prisene som vises i forslaget til vedtak. Bestemmer årsmøtet noe annet bortfaller rabatten og prisene blir litt høyere.

Styrets forslag til vedtak:

1. Årsmøtet slutter seg til styrets forslag om at samtlige tak på boder og tilbygg utenfor inngangspartier og kjøkken rehabiliteres på samme måte og til samme tid som hovedtakene, med tilsvarende takplater, takbordbeslag, takrenner og nedløp. Taklånet som er tatt opp i forbindelse med rehabilitering av hovedtakene utvides med inntil 1,9 mill. kroner (eventuelt fratrukket individuelle innbetalinger for tilbygg).
2. Rehabilitering av bodtakene betales gjennom en lik økning i «husleia» for alle leiligheter med 87 kroner fra 1. mai 2021.
3. Rehabilitering av tilbyggstakene betales enten gjennom en individuell økning i «husleia» for den enkelte leilighet avhengig av type tilbygg, eller ved at den enkelte eier betaler hele kostnaden for takrehabiliteringen av sitt tilbygg.

Priser for takrehabilitering av tilbygg og ditto økning i husleie er:

Vindfang enkel frittstående	14.394	kr. inkl. mva.	79	kr. pr. mnd.
Vindfang dobbel frittstående	11.227	kr. inkl. mva.	62	kr. pr. mnd.
Vindfang enkel bygd sammen	11.227	kr. inkl. mva.	62	kr. pr. mnd.
Vindfang/kjøkken bygd sammen	21.331	kr. inkl. mva.	117	kr. pr. mnd.
Kjøkkensiden to øvre rekker	22.454	kr. inkl. mva.	123	kr. pr. mnd.

4. Sameier oppfordres til å utbedre råte på boder og tilbygg før arbeidene starter. Der dette ikke skjer og utbedring er nødvendig, utføres arbeidet av firmaet som legger nye tak. For tilbygg må sameier dekke materialutgifter og eventuelle arbeidskostnader selv. For bodene vil sameiet som tidligere dekke materialutgiftene, mens eventuelle arbeidskostnader faktureres den enkelte sameier direkte.



5 Innkomne forslag B: Vurdere felles avtale med skadedyrfirma

Forslagsstiller: Marit Charlotte Steinum og Mathias Sunde Valseth i IB 107

Det var i høst en del som meldte om besøk av mus. Det skal ha vært ekstra mye mus i fjor høst, så besøket var ikke nødvendigvis representativt. Likevel tyder det på at dette er en utfordring vi bør ta på alvor når vi bor inntil skogen slik vi gjør i Vestlihagen.

Vi observerte selv muselort, men så ingen dyr. Vi tok kontakt med Rentokil, men fikk beskjed om at det var liten vits i å undersøke én enhet i et rekkehus ettersom dyrene beveger seg mellom seksjonene. Om en får besøk av mus er det med andre ord naboen sitt problem like mye som ens eget. Vi ble sterkt oppfordret til å lage en avtale gjennom sameiet.

Mus i huset kan blant annet føre til skade på det elektriske anlegget, lekkasje og helseplager. Verdien på hver enkelt boenhet forringes dessuten om vi får et problem med mus i Vestlihagen, og en har plikt til å opplyse om evt. museplager ved salg.

Forslag til vedtak:

Sameiet inviterer firma som driver med skadedyrbekjempelse, som f.eks. Anticimex eller Rentokil, på uforpliktende befaring for å få et forslag til hva det vil koste sameiet å inngå en kollektiv avtale.

Styrets innstilling:

Forslaget oversendes styret for oppfølging.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Erik Orskaug, Inga Bjørnsons vei 85, gjenvalg

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Tommy A. Hansen, Inga Bjørnsons vei 99, gjenvalg

Styremedlem som ikke er på valg:

Ann Cathrin Brustad Kjus, Inga Bjørnsons vei 49

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Anett Johansen, Inga Bjørnsons vei 119

2. Nazirou Djin Akpane, Inga Bjørnsons vei 23

D. Valg av styremedlem i Vestlimyra garasjelag Sa for 2 år foreslås:

Tore Heggelund, Inga Bjørnsons vei 121, gjenvalg

Varamedlem i garasjelaget som ikke er på valg:

M. Ismail Sarwar, Inga Bjørnsons vei 59

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Foreslås i møtet

I valgkomiteen for Vestlihagen BS

Jørn Sand og Bjørn Ophus



Annen informasjon om sameiet

Sameiets nettside på Vibbo.no

Sameiet har en nettside på Vibbo.no der du kan logge deg inn og finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader, vedtekter, husordensregler, tidligere årsrapporter, protokoller fra årsmøtene og sameiets eget hefte «Alt du trenger å vite når du bor i rekkehus». Vibbo.no er også en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Dugnad

Det er ikke vaktmester/vaktmesterordning i sameiet. Alt felles vedlikehold, utføres på dugnad av seksjonseierne, f.eks. gressklipping, beising mv.

Parkering

Sameiet har parkering og garasjeplasser i Vestlimyra garasjelag. Det finnes inne- og uteparkeringsplasser. Beboere som ønsker å leie ekstra plasser, kan ta kontakt med styret i Vestlimyra garasjelag. Egne gjesteparkeringsplasser er merket med skilt.

Kjøring på gangveien

Ikke bruk bilen unødig på gangveiene. Det er lov å kjøre opp med varer. Vis hensyn, maks fart er 10 km i timen. Det er ikke lov å kjøre på gangveiene mellom klokka 2300 og 0700.

Flaggheising

Den enkelte rekke må fordele ansvaret seg imellom for flaggheising i løpet av det året rekka har ansvaret. Ansvarlig for 2021 er rekke 73-83. Ansvarlig for 2022 er rekke 85-95 osv. Pass på at flagget heises helt til topps, og stram snora noen ganger rundt stanga, slik at flagget holder seg helt oppe og snora ikke slår og bråker i vinden. Ved avsluttet flagging må snora strammes godt noen ganger rundt flaggstanga før den festes, slik at ikke snora «slår» og bråker. Flagget må tørkes før det legges sammen.

Trefelling

Søknad sendes styret som videresender til Oslo Kommune (tomten er festet av kommunen). Det er ikke søknadspliktig å holde kratt og busker nede.

Utstyr

Sameiet har gressklipper, kantklipper, bord, stoler og partytelt som kan brukes av beboerne. Utstyret står i redskapsboden nær flaggstanga. Alt settes tilbake etter bruk.

Tidligere vedtak

- 31. mai 1990: "Retningslinjer for fargesetting av rekkehusene".
- 5. april 1990: "Samlet plan for all utbygging som medfører endring av fasader".
- 11. nov.1991: "Bestemmelser for felling av trær i sameiet": Revidert 2001.
- 25. juni.1992: Plan- og bygningsetaten «Inga Bjørnsons vei 1-127. Bebyggelsesplan-mindre vesentlig endring av reguleringsplan».
- 12.mai.1993: «Vedtekter for utbygging av gavlvegger».
- 12. mai 1993: "Reguleringsplan for utbygging og utnyttelsesgrad for leiligheter med gavlvegger som yttervegg".



Vedtektene ble endret på ordinært sameiermøte 27. april 1999, 13. april 2000, 23. april 2003, 16. mars 2009, 15. mars 2011, ekstraordinært sameiermøte 3. desember 2014, ordinært sameiermøte 19. mars 2015 og ordinært årsmøte 21. mars 2018.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 1947637. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannvern og 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. Den enkelte seksjonseier betaler for brannslukkingsutstyr, mens sameiet har ansvar for å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Norsk Brannvern AS bistår styret med å sjekke brannvernet i de enkelte leiligheter, kontrollerer pulverapparatene og bytter røykvarslere. Styret følger opp manglene som framkommer i rapportene fra Norsk Brannvern AS overfor den enkelte sameier.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Energimerking

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

Hunder og katter

Det er lov å ha hund og katt i sameiet. Hunder skal holdes i bånd. Hundeeiere skal bruke pose. Katteeiere må følge med på kattens avføringsvaner og fjerne avføring.



STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING

2020 Beiset alle seksjoner og boder, samt skiftet defekt panel/plank

2019 Skifte av vann- og avløpsrør fra kum utenfor IB nr. 35 og fram til offentlig avløp.

2018 Etterisolering og skifte av veggpanel på de syv siste gavlveggene i nr 7, 19, 29 , 47, 49, 107 og 123.

2015 Utskifting av samtlige utvendige hovedstoppekraner (unntatt kran for 85-95 som ble skiftet i 1993 av IB v.85 i forbindelse med utbygging av IB v.85 sin gavlvegg).

2014 Rengjort tak og avløpsrør, samt lagt sinkbeslag på takmønene for å dempe framtidig mose- og algevekst.

2014 Oppgradert vårt interne kabelnett mot Get. (nye utvendige bokser og kabler).

2013 Rehabilitering og beising av lekeplassene, fellesbod og benker.

2010 Beiset alle seksjoner og boder, samt skiftet defekt panel/plank.

2010 Skiftet panel og gavlvegg nord 71 og 73.

2007 Rehabilitering av endevegg IBv nr. 1.

2006 Høytrykksspyling av avløpsrør.

2006 Fornyng utvendig avløp IBv nr. 85-95.

2006 – 2007 Drenering langs gavlvegg IBv nr.1 og 19.

2006 Beiset IBv nr. 61-71.

2005 Beiset IBv nr. 37-47, 49-59, 109-123.

2005 Takstiger og stigefester er montert.