



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Karen Strøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 18.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 854 656	2 419 200
Sum inntekter		2 854 656	2 419 200
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		1 644 301	2 712 289
Sum kostnader		1 758 401	2 826 389
Driftsresultat		1 096 255	-407 189
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 083	5 843
Sum finansinntekter		19 083	5 843
Annen finanskostnad		527 582	275 644
Sum finanskostnader		527 582	275 644
Netto finans		-508 499	-269 801
Resultat før skattekostnad		587 756	-676 990
Årsresultat		587 756	-676 990
Totalresultat		587 756	-676 990
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		587 756	-676 990
Sum overføringer og disponeringer		587 756	-676 990



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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			
Andre fordringer		73 866	51 717
Sum finansielle anleggsmidler		73 866	51 717
Sum anleggsmidler		7 491 552	7 469 403
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		47 500	
Sum fordringer		47 500	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 455 561	1 136 531
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 455 561	1 136 531
Sum omløpsmidler		1 503 061	1 136 531
SUM EIENDELER		8 994 613	8 605 934

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 800	4 800
Sum innskutt egenkapital		4 800	4 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 430 526	3 018 282
Sum opptjent egenkapital		-2 430 526	-3 018 282
Sum egenkapital		-2 425 726	-3 013 482
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 931 340	11 126 945
Øvrig langsiktig gjeld		480 044	459 460
Sum annen langsiktig gjeld		11 411 384	11 586 405
Sum langsiktig gjeld		11 411 384	11 586 405
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 384	2 378
Leverandørgjeld		5 571	30 633
Sum kortsiktig gjeld		8 955	33 011
Sum gjeld		11 420 339	11 619 416
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 994 613	8 605 934



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 619166

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Karen Strøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 13.07.2024



Organisasjonsnr: 953 388 049
VESTFJORDEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 854 656	2 419 200
Sum inntekter		2 854 656	2 419 200
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		1 644 301	2 712 289
Sum kostnader		1 758 401	2 826 389
Driftsresultat		1 096 255	-407 189
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 083	5 843
Sum finansinntekter		19 083	5 843
Annen finanskostnad		527 582	275 644
Sum finanskostnader		527 582	275 644
Netto finans		-508 499	-269 801
Resultat før skattekostnad		587 756	-676 990
Årsresultat		587 756	-676 990
Totalresultat		587 756	-676 990
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		587 756	-676 990
Sum overføringer og disponeringer		587 756	-676 990



Organisasjonsnr: 953 388 049
VESTFJORDEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		7 417 686	7 417 686
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		73 866	51 717
Sum anleggsmidler		7 491 552	7 469 403
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		47 500	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 455 561	1 136 531
Sum omløpsmidler		1 503 061	1 136 531
SUM EIENDELER		8 994 613	8 605 934
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	2 430 526	3 018 282
Sum opptjent egenkapital	-2 430 526	-3 018 282
Sum egenkapital	-2 425 726	-3 013 482
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 931 340	11 126 945
Øvrig langsiktig gjeld	480 044	459 460
Sum annen langsiktig gjeld	11 411 384	11 586 405
Sum langsiktig gjeld	11 411 384	11 586 405
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 384	2 378
Leverandørgjeld	5 571	30 633
Sum kortsiktig gjeld	8 955	33 011
Sum gjeld	11 420 339	11 619 416
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	8 994 613	8 605 934



Organisasjonsnr: 953 388 049
VESTFJORDEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3177

Vestfjorden Borettslag



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:

23. april 2024 kl. 18:00, Kjæråsveien 7 A, Høyblokka.

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 i 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 et flertall på årsmøtet 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. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Vestfjorden Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Madeleine Danielsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Madeleine Danielsen foreslått. Protokollvitner velges på generalforsamlingen



Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport med regnskap 2023.pdf
- 2. Revisjonsberetning_s.3177.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130.000

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 130.000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Valgkomiteen har følgende innstilling:

Styreleder: Bjørn Gunnar Hatlevik - vi har ingen andre kandidater som opplever seg kvalifisert til å ta over dette vervet midt i en så omfattende prosess som borettslaget står i pt.

Styremedlem: Roger Bakke

Varamedlem: Grete Nilsen

Vi har brukt Vibbo og snakket med de vi kjenner i borettslaget, men ikke funnet noen kandidater til neste års valgkomite, så vi foreslår at det tas i møtet. Etter hva vi forstod på forsamlingen sist, er det mange som i liten grad benytter Vibbo - noe som kan ha påvirket engasjementet.

Jeg (Heidi) er dessverre på jobb i Kristiansand den 23.4 og deltar derfor ikke på Generalforsamlingen, men ønsker lykke til med valget.

Med vennlig hilsen årets valgkomite

Heidi Sohlberg og Vigdis Ekelund

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bjørn Gunnar Hatlevik

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Roger Bakke

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bente Høyback
- Grete Nilsen

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Gunnar Hatlevik	Veståsveien 5
Styremedlem	Grete Nilsen	Øvre Fjellvei 29
Styremedlem	Lars Roland Pettersen	Svaleveien 9
Varamedlem	Henrik Andreas Berg	Øvre Fjellvei 29
Varamedlem	Bente Høybach	Veståsveien 3
Varamedlem	Gro Rundhaug	Øvre Fjellvei 35 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Bjørn Gunnar Hatlevik Veståsveien 5

Varadelegert
Grete Nilsen Øvre Fjellvei 29

Valgkomiteen

Vigdis Ekelund Øvre Fjellvei 33 B
Heidi Sohlberg Øvre Fjellvei 27

Kontaktinformasjon

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 Vestfjorden Borettslag

Borettslaget består av 48 andelsleiligheter.

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

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 Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



3177 Vestfjorden borettslag Styrets arbeid 2023

Antall styremøter: 9

Saker til behandling:

Behandling av rapport fra OBOS angående fuktproblemer i kjeller.
Slutføring av arbeidet med bytting av strømmålere i leilighetene
Fuktskader rundt pipene i Øvre Fjellvei 33, 35 og Veståsveien 3
Diverse reparasjoner på bygninger og elektriske anlegg.
Bytting av innvendige avløpsrør i husene.
Kjellervinduer som ikke lar seg åpne/lukke.
Ny kontrakt for snøbrøyting og strøing i borettslaget.
Revidering av borettslagets vedtekter.
Saker om eierskifte og fremleie.
Diverse saker fra andelseierne.

Deltagelse på eksterne møter:

Bjørn Gunnar Hatlevik deltok på Årskonferanse for styreledere i OBOS 20.-21.april 2023.
Bjørn Gunnar Hatlevik og Bente Høybach deltok på OBOS Vestfold Høstseminar 9.oktober 2023.

Sosiale aktiviteter i borettslaget:

Det ble arrangert dugnad lørdag 3.juni 2023 med påfølgende grillparty samme kveld.
På dugnaden ble ting som stod igjen etter tidligere andelseiere ryddet ut av kjeller og loft og kastet i innleid container. Det ble også fjernet en del busker og kratt rundt borettslaget som var til sjenanse.

På grillpartyet stilte borettslaget med grillmat til de som møtte opp og det ble arrangert leker for barn og voksne og utlodning med flotte premier.

Tenning av juletreet i borettslaget ble foretatt 1.søndag i advent 3.desember 2023.
Borettslaget stilte med pepperkaker, gløgg og godteposer til barna. Dessverre var det bare kun styreleder og et styremedlem som møtte opp. Vi gjør imidlertid et nytt forsøk 1. søndag i advent 2024 og håper på bedre oppmøte da.

Fremtidige vedlikeholdsplaner:

Våtromsrehabilitering som inkluderer renovering av alle bad og bytting av alle rør for vann og avløp (oppstart mai 2024).
Bytting av kjellervinduer i alle hus (Er meningen å ta samtidig med våtromsrehabiliteringen når entreprenør er tilstede og har ledig kapasitet.
Utskifting av brannvarslingsanlegget i alle hus.
Fortsette arbeidet med bytting av utette pipehatter på hus hvor det oppstår fuktproblemer på loftet.

Vestskogen 1.april 2024

Styret i Vestfjorden borettslag

Bjørn Gunnar Hatlevik (sign)

Grete Nilsen (sign)

Lars Roland Pettersen (sign)



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

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.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 15 935 000 til større vedlikehold som omfatter utskifting av alle avløpsrør.

Kommunale avgifter i FÆRDER kommune

Det er budsjettert med en økning av kommunale avgifter på 13 % for 2024.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % 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	Lånetype	Rente
HABA01	94817228792	10 891 936,00	30.06.24	112 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	5,85% flytende rente

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret har økt med 5 % for 2024.04.04
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 103 520	94 782	1 103 520	1 494 106
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		587 756	-676 990	478 550	-14 991 150
Tillegg for nye langsiktige lån	14	0	11 325 500	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-195 605	-9 639 515	-216 000	-163 000
Innsk. øremerk. bankkto		-1 565	-257	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		390 586	1 008 738	262 550	-15 154 150
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 494 106	1 103 520	1 366 070	-13 660 044
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 503 061	1 136 531		
Kortsiktig gjeld		-8 955	-33 011		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 494 106	1 103 520		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 854 656	2 419 200	2 855 000	3 283 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		2 854 656	2 419 200	2 855 000	3 283 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 100	-14 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	4	-100 000	-100 000	-100 000	-130 000
Revisjonshonorar	5	-8 225	-6 585	-6 500	-7 000
Forretningsførerhonorar		-180 700	-173 750	-182 500	-192 000
Konsulenthonorar	6	-8 308	-4 100	-3 500	-5 000
Kontingenter		-9 600	-9 600	-11 650	-11 650
Drift og vedlikehold	7	-206 990	-1 473 900	-435 000	-15 935 000
Forsikringer		-151 918	-139 723	-152 000	-167 200
Kommunale avgifter	8	-896 716	-684 162	-882 000	-990 000
Energi/fyring		-10 778	-84 879	-80 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-28 224	-28 224	-31 000	-31 000
Andre driftskostnader	9	-142 842	-107 366	-72 200	-97 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 758 401	-2 826 389	-1 970 450	-17 660 150
DRIFTSRESULTAT		1 096 255	-407 189	884 550	-14 377 150
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	19 083	5 843	0	0
Finanskostnader	11	-527 582	-275 644	-406 000	-614 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-508 499	-269 801	-406 000	-614 000
ÅRSRESULTAT		587 756	-676 990	478 550	-14 991 150
Overføringer:					
Udekket tap		0	-676 990		
Reduksjon udekket tap		587 756	0		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	6 818 010	6 818 010
Tomt		599 676	599 676
Miljøbankkonto, øremerket		73 866	51 717
SUM ANLEGGSMIDLER		7 491 552	7 469 403
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		47 500	0
Driftskonto OBOS-banken		937 513	632 120
Driftskonto OBOS-banken II		0	0
Sparekonto OBOS-banken		518 048	504 411
SUM OMLØPSMIDLER		1 503 061	1 136 531
SUM EIENDELER		8 994 613	8 605 934
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 48 * 100		4 800	4 800
Udekket tap	13	-2 430 526	-3 018 282
SUM EGENKAPITAL		-2 425 726	-3 013 482
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	10 931 340	11 126 945
Borettsinnskudd	15	408 000	408 000
Avsetning bomiljøtiltak	16	72 044	51 460
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 411 384	11 586 405
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		5 571	30 633
Påløpte renter		3 384	2 378
SUM KORTSIKTIG GJELD		8 955	33 011
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 994 613	8 605 934
Pantstillelse	17	13 908 000	13 908 000
Garantiansvar		0	0

Færder, 04.04.2024
Styret i Vestfjorden Borettslag

Bjørn Gunnar Hatlevik/S/

Grete Nilsen/S/

Lars Roland Pettersen/s/

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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. 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 854 656
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 854 656

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM	-14 100

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 2022/2023, og er på kr 100 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 921, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 225.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 308
--	--------



SUM KONSULENTHONORAR **-8 308**

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-115 196
Drift/vedlikehold	
VVS	-20 736
Drift/vedlikehold elektro	-16 169
Drift/vedlikehold brannsikring	-49 884
Kostnader dugnader	-5 005
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-206 990

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-896 716
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-896 716

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 210
Snørydding	-121 151
Andre fremmede tjenester	-1 229
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 736
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 921
Andre kontorkostnader	-53
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-2 429
Velferdskostnader	-1 214
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-142 842

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 881
Renter av sparekonto i OBOS-banken	15 202
SUM FINANSINNTEKTER	19 083

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Handelsbanken	-527 582
SUM FINANSKOSTNADER	-527 582

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**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,65 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022

-11 325 500

Nedbetalt tidligere

198 555

Nedbetalt i år

195 605

-10 931 340

**SUM PANTE- OG
GJELDSBREVLÅN** **-10 931 340**

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig

innskudd

-408 000

SUM BORETTSSINNSKUDD **-408 000**

NOTE: 16**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak

-72 044

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-72 044**

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	408 000
Pantelån	10 931 340
TOTALT	11 339 340

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	6 818 010
Tomt	599 676
TOTALT	7 417 686



Annen informasjon om borettslaget

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.

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

2023 - 2024	Våtromsrehabilitering	Borettslaget har planlagt gjennomføring av rør og våtroms prosjekt i 2024. Estimert prosjektkostnad er beregnet til ca 18.000.000,-
2014 - 2014	Utvendig malearbied	
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



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i VESTFJORDEN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til VESTFJORDEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

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 for årsregnskapet 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 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>

BDO AS

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EWGDG-I6GQ1-BTQZL-UVLMO-5V0XM-ZE6G5



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."

Haukvik, Ole Jarle

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 88.88.xxx.xxx

2024-04-09 17:44:21 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EWGDG-I6GQ1-BTQZJ-LVLMC-5V0XM-ZE6G5

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/validator>

21 av 23

Revisjonsberetning_s.3177.pdf



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 23.04.24

Selskapsnummer: 3177 Selskapsnavn: Vestfjorden Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan 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: _____



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.