



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 177 345
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VESTRE TORGGATE BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

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: Nina Hjelmaas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

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, 03.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 704 218	5 151 750
Sum inntekter		3 704 218	5 151 750
Kostnader			
Lønnskostnad		125 054	125 054
Annen driftskostnad		2 320 093	1 929 661
Sum kostnader		2 445 147	2 054 715
Driftsresultat		1 259 071	3 097 035
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 228	2 389
Sum finansinntekter		12 228	2 389
Annen finanskostnad		585 682	337 904
Sum finanskostnader		585 682	337 904
Netto finans		-573 454	-335 515
Resultat før skattekostnad		685 617	2 761 520
Årsresultat		685 617	2 761 520
Totalresultat		685 617	2 761 520
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		685 617	2 761 520
Sum overføringer og disponeringer		685 617	2 761 520



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		69 000 000	69 000 000
Sum varige driftsmidler		69 000 000	69 000 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		76 671	55 272
Sum finansielle anleggsmidler		76 671	55 272
Sum anleggsmidler		69 076 671	69 055 272
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		61 952	96 876
Sum fordringer		61 952	96 876
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 128 637	231 981
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 128 637	231 981
Sum omløpsmidler		1 190 589	328 857
SUM EIENDELER		70 267 261	69 384 130

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			
Annen egenkapital		40 307 415	39 621 798
Sum opptjent egenkapital		40 307 415	39 621 798
Sum egenkapital		40 312 215	39 626 598
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 496 210	11 281 699
Øvrig langsiktig gjeld		18 441 244	18 420 660
Sum annen langsiktig gjeld		29 937 454	29 702 359
Sum langsiktig gjeld		29 937 454	29 702 359
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 458	2 278
Leverandørgjeld		14 134	52 895
Sum kortsiktig gjeld		17 592	55 173
Sum gjeld		29 955 046	29 757 532
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		70 267 261	69 384 130



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 424343

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 177 345
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VESTRE TORGGATE BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

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: Nina Hjelmaas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

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, 05.06.2024



Organisasjonsnr: 986 177 345
VESTRE TORGGATE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 704 218	5 151 750
Sum inntekter		3 704 218	5 151 750
Kostnader			
Lønnskostnad		125 054	125 054
Annen driftskostnad		2 320 093	1 929 661
Sum kostnader		2 445 147	2 054 715
Driftsresultat		1 259 071	3 097 035
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 228	2 389
Sum finansinntekter		12 228	2 389
Annen finanskostnad		585 682	337 904
Sum finanskostnader		585 682	337 904
Netto finans		-573 454	-335 515
Resultat før skattekostnad		685 617	2 761 520
Årsresultat		685 617	2 761 520
Totalresultat		685 617	2 761 520
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		685 617	2 761 520
Sum overføringer og disponeringer		685 617	2 761 520



Organisasjonsnr: 986 177 345
VESTRE TORGGATE 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		69 000 000	69 000 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		76 671	55 272
Sum anleggsmidler		69 076 671	69 055 272
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		61 952	96 876
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 128 637	231 981
Sum omløpsmidler		1 190 589	328 857
SUM EIENDELER		70 267 261	69 384 130
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 800	4 800
Sum innskutt egenkapital		4 800	4 800
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	40 307 415	39 621 798
Sum opptjent egenkapital	40 307 415	39 621 798
Sum egenkapital	40 312 215	39 626 598
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 496 210	11 281 699
Øvrig langsiktig gjeld	18 441 244	18 420 660
Sum annen langsiktig gjeld	29 937 454	29 702 359
Sum langsiktig gjeld	29 937 454	29 702 359
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 458	2 278
Leverandørgjeld	14 134	52 895
Sum kortsiktig gjeld	17 592	55 173
Sum gjeld	29 955 046	29 757 532
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	70 267 261	69 384 130



Organisasjonsnr: 986 177 345
VESTRE TORGGATE 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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6176

Vestre Torggate Borettslag



Velkommen til årsmøte i Vestre Torggate 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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 24. april kl. 18:00 og lukker 28. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6176>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Analoge stemmesedler kan leveres i styreleders postkasse innen møtets varighet.

Trond Malvin Sporsheim, Vestre Torggaten 12

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Vestre Torggate 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.

Styrets innstilling

Det foreslås at Jonas Hauge fra OBOS Elendomsforvaltning velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Jonas Hauge er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Liv Kristin Bjørngaas Helle og Trond Malvin Sporsheim er valgt.

Sak 3

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 4

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.

Vedlegg
1. 6176 Årsrapport med årsregnskap.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 109 600.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 109 600.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Trond Malvin Sporsheim

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Daniel Gonzalez



Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Liv Kristin Bjørngaas

Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Daniel Gonzalez

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Trond Malvin Sporsheim



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Trond Malvin Sporsheim	Vestre Torggaten 12
Styremedlem	Liv Kristin Bjørngaas Helle	Vestre Torggaten 12 A
Styremedlem	Jan Daae Lampe	Vestre Torggaten 12 A
Varamedlem	Ylva Archilander	Vestre Torggaten 12 A
Varamedlem	Daniel Gonzalez	Vestre Torggaten 12 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Liv Kristin Bjørngaas Helle Vestre Torggaten 12 A

Varadelegert

Trond Malvin Sporsheim Vestre Torggaten 12

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 Vestre Torggate Borettslag

Borettslaget består av 48 andelsleiligheter.

Vestre Torggate Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986177345, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

164 1127

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.

Vestre Torggate 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 Revisorgruppen Hordaland.



Vestre Torggate Borettslag

Styrets arbeid

Fasade mot Håkonsgaten ble vellykket avsluttet i februar. Kostanden her ble noe mindre grunnet fordelingen mellom oss og Coop Extra.

Vi har inngått ny serviceavtale på sprinkelanlegg.

Styret har hatt stort fokus på sikkerhet i borettslaget og har i løpet av året gått gjennom serviceavtaler og vedlikehold av fellesanlegg som sprinkler, brann, heis og elektro. Arbeidet med dette fortsetter i 2024 der vi endelig kan sette disse avtalene i drift og sørge for at borettslagets installasjoner blir fulgt opp.

Utskiftingen av callinganlegget gikk veldig bra og kostanden med dette ble betydelig mindre enn forventet. Vi valgte å gå for en enkel og driftsikker modell for å spare penger.



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.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

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 681 000.

Kommunale avgifter i BERGEN kommune

Budsjettert til kr 592 000

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 Vestre Torggate Borettslag.

Lån

Vestre Torggate Borettslag har to lån i Handelsbanken med 5,74% rente p.t.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar er budsjettert til kr 184 300.

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 5% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Vestre Torggate Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Vestre Torggate Borettslag** som viser et overskudd på kr 685 617. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 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 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 har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter Årsrapport og budsjett. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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



Revisorgruppen

Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



Styrets ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Bergen, den 15. mars 2024
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



VESTRE TORGGATE BORETTSLAG ORG.NR. 986 177 345, KUNDENR. 6176

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.	273 684	618 428	273 684	1 172 997
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	685 617	2 761 520	-398 300	452 800
Tillegg for nye langsiktige lån 16	1 500 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-783 261	-872 363	-905 000	-753 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 15	-502 228	-2 234 472	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-1 565	-269	0	0
Uttak øremerk. bankkto	750	840	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	899 313	-344 744	-1 303 300	-300 200
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 172 997	273 684	-1 029 616	872 797

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 190 589	328 857
Kortsiktig gjeld	-17 592	-55 173
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 172 997	273 684



VESTRE TORGGATE BORETTSLAG ORG.NR. 986 177 345, KUNDENR. 6176

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		1 175 010	1 210 267	1 221 168	1 351 807
Innkrevde felleskostnader	2	1 995 132	1 687 236	1 912 832	2 049 193
Innbetalinger		21 760	0	0	0
Andre inntekter	3	10 088	19 776	20 000	20 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 201 990	2 917 279	3 154 000	3 421 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 454	-15 454	-16 000	-16 000
Styreonorar	5	-109 600	-109 600	-109 600	-109 600
Revisjonshonorar	6	-7 910	-7 558	-8 500	-8 500
Forretningsførerhonorar		-173 850	-167 165	-175 600	-184 300
Konsulentonorar	7	-21 188	-81 816	-30 000	-30 000
Kontingenter		-9 600	-9 600	-9 600	-9 600
Drift og vedlikehold	8	-857 809	-549 004	-1 596 000	-681 000
Forsikringer		-87 041	-79 102	-85 000	-96 000
Kommunale avgifter	9	-549 083	-517 523	-546 500	-592 000
Energi/fyring		-78 004	-87 771	-66 000	-75 000
TV-anlegg/bredbånd		-337 838	-313 343	-316 300	-300 000
Andre driftskostnader	10	-197 771	-116 779	-72 800	-212 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 445 147	-2 054 715	-3 031 900	-2 314 800
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		756 843	862 563	122 100	1 106 200
Innbetalt andel fellesgjeld		502 228	2 234 472	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 259 071	3 097 035	122 100	1 106 200
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	12 228	2 389	0	0
Finanskostnader	12	-585 682	-337 904	-520 400	-653 400
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-573 454	-335 515	-520 400	-653 400
ÅRSRESULTAT		685 617	2 761 520	-398 300	452 800
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	2 761 520		
Til annen egenkapital		685 617	0		



VESTRE TORGGATE BORETTSLAG ORG.NR. 986 177 345, KUNDENR. 6176

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	58 000 000	58 000 000
Tomt		11 000 000	11 000 000
Øremerkede bankinnskudd	20	2 805	3 555
Miljøbankkonto, øremerket		73 866	51 717
SUM ANLEGGSMIDLER		69 076 671	69 055 272
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		56 834	80 496
Andre kortsiktige fordringer	14	5 118	16 380
Driftskonto OBOS-banken		998 935	85 695
Sparekonto OBOS-banken		129 702	146 286
SUM OMLØPSMIDLER		1 190 589	328 857
SUM EIENDELER		70 267 261	69 384 130
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 48 * 100		4 800	4 800
Annen egenkapital	15	40 307 415	39 621 798
SUM EGENKAPITAL		40 312 215	39 626 598
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	11 496 210	11 281 699
Borettsinnskudd	17	18 369 200	18 369 200
Avsetning bomiljøtiltak	18	72 044	51 460
SUM LANGSIKTIG GJELD		29 937 454	29 702 359
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		14 134	52 895
Påløpte renter		3 458	2 278
SUM KORTSIKTIG GJELD		17 592	55 173
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		70 267 261	69 384 130
Pantstillelse	19	67 190 000	65 690 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 14.03.2024
Styret i Vestre Torggate Borettslag

Trond Malvin Sporsheim /s/

Liv Kristin Bjørngaas Helle /s/

Jan Daae Lampe /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.

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.

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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 665 948
Kabel-TV	329 184
Kapitalkostnader på IN-lån	1 150 860
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	24 150
Overført til kapitalkostnader	-1 175 010
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 995 132

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Viderefakturerte fakturaer	10 088
SUM ANDRE INNTEKTER	10 088

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-15 454
SUM PERSONALKOSTNADER	-15 454

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 109 600.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 910.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 000
Andre konsulent honorarer	-17 188
SUM KONSULENTHONORAR	-21 188

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-581 459
Drift/vedlikehold VVS	-1 331
Drift/vedlikehold elektro	-38 602
Drift/vedlikehold heisanlegg	-114 640
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 922
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-102 855
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-857 809

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-225 413
Vann- og avløpsavgift	-157 480
Renovasjonsavgift	-166 190
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-549 083

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-126 174
Renhold ved firmaer	-62 830
Andre fremmede tjenester	-4 997
Andre kontorkostnader	-593
Bank- og kortgebyr	-3 176
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-197 771

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 247
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 981
SUM FINANSINNEKTER	12 228

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-72 353
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-513 186
Renter på leverandørgjeld	-143
SUM FINANSKOSTNADER	-585 682

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2003	58 000 000
SUM BYGNINGER	58 000 000

Tomten ble kjøpt i 2003

Gnr.164/bnr.1127

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	5 118
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	5 118

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	29 205 939
Egenkapital fra IN tidligere	25 984 414
Egenkapital fra IN 2023	502 228
Reduksjon EK fra IN	-15 385 166
SUM ANNEN EGENKAPITAL	40 307 415

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,49 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2023	-1 500 000	
Nedbetalt i år	121 437	
		-1 378 563

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,49 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2005	-50 626 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	13 359 887	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	661 824	
Nedbetalt tidligere, IN	25 984 414	
Nedbetalt i år, IN	502 228	
		-10 117 647

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-11 496 210****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2003	-18 369 200
------------------	-------------

SUM BORETTINNSKUDD **-18 369 200****NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-72 044
-------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-72 044****NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	18 369 200
Pantelån	11 496 210
Beregnete IN-forpliktelser	11 101 476
TOTALT	40 966 886

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

Bygninger	58 000 000
Tomt	11 000 000
TOTALT	69 000 000

NOTE: 20**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6601468. 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.03, 30.06, 30.09 og 30.12** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 30 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

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.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 24.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 28.04.24

Selskapsnummer: 6176 Selskapsnavn: Vestre Torggate Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Jonas Hauge er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Liv Kristin Bjørgaas Helle og Trond Malvin Sporsheim er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 109 600.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Trond Malvin Sporsheim

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Daniel Gonzalez

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Liv Kristin Bjørngaas

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Daniel Gonzalez

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Trond Malvin Sporsheim



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.