



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	959 932 891
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	VESTBY BORETTSLAG
Forretningsadresse:	c/o BORI Bjørnsons gate 35 2003 LILLESTRØM

### 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:	Even Dyrhovd Bremnes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	19.05.2021

### 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, 01.07.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 875 084	1 906 914
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 875 084</b>	<b>1 906 914</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		77 070	74 165
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		45 533	52 460
Annen driftskostnad		3 159 421	1 416 777
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 282 025</b>	<b>1 543 401</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 406 941</b>	<b>363 513</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		15 470	19 161
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 470</b>	<b>19 161</b>
Annen rentekostnad		64 867	79 771
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>64 867</b>	<b>79 771</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-49 397</b>	<b>-60 610</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 456 337</b>	<b>302 902</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 456 337</b>	<b>302 902</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 456 337</b>	<b>302 902</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 456 337	302 902
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 456 337</b>	<b>302 902</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 760 082	4 805 616
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>4 760 082</b>	<b>4 805 616</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>4 760 082</b>	<b>4 805 616</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		9 519	109
Andre fordringer		201 330	125 260
<b>Sum fordringer</b>		<b>210 849</b>	<b>125 369</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 524 209	2 848 180
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 524 209</b>	<b>2 848 180</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 735 058</b>	<b>2 973 549</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 495 140</b>	<b>7 779 165</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		3 600	3 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 600</b>	<b>3 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 394 290	3 850 628



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 394 290</b>	<b>3 850 628</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 397 890</b>	<b>3 854 228</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 694 226	2 850 344
Øvrig langsiktig gjeld		1 015 200	1 015 200
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 709 426</b>	<b>3 865 544</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 709 426</b>	<b>3 865 544</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		383 463	247
Annen kortsiktig gjeld		4 361	59 146
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>387 824</b>	<b>59 393</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 097 250</b>	<b>3 924 937</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 495 140</b>	<b>7 779 165</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 411624

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 959 932 891  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VESTBY BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o BORI  
Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

**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: Even Dyrhovd Bremnes  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2021

**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, 29.06.2021



Organisasjonsnr: 959 932 891  
VESTBY BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 875 084	1 906 914
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 875 084</b>	<b>1 906 914</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		77 070	74 165
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		45 533	52 460
Annen driftskostnad		3 159 421	1 416 777
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 282 025</b>	<b>1 543 401</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 406 941</b>	<b>363 513</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		15 470	19 161
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 470</b>	<b>19 161</b>
Annen rentekostnad		64 867	79 771
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>64 867</b>	<b>79 771</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-49 397</b>	<b>-60 610</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 456 337</b>	<b>302 902</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 456 337</b>	<b>302 902</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 456 337</b>	<b>302 902</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 456 337	302 902
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 456 337</b>	<b>302 902</b>





Øvrig langsiktig gjeld	1 015 200	1 015 200
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>3 709 426</b>	<b>3 865 544</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>3 709 426</b>	<b>3 865 544</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	383 463	247
Annen kortsiktig gjeld	4 361	59 146
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>387 824</b>	<b>59 393</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>4 097 250</b>	<b>3 924 937</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>6 495 140</b>	<b>7 779 165</b>



Organisasjonsnr: 959 932 891  
VESTBY BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Ytelser til daglig leder

Note

4

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Medlemmer av styret	0.00	0.00	70000.00
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	0.00		

Gjelder styrehonorar

Note

3

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## RESULTAT

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>Inntekter</b>				
Innkrevde felleskostnader	1 869 084	1 832 694	1 869 206	1 834 306
Andre inntekter	6 000	74 220	9 120	9 120
<b>Sum inntekter</b>	<b>1 875 084</b>	<b>1 906 914</b>	<b>1 878 326</b>	<b>1 843 426</b>
<b>Kostnader</b>				
Lønns- og personalkostnader	7 070	9 165	9 165	9 870
Styrehonorar	70 000	65 000	65 000	70 000
Avskrivninger	45 533	52 460	52 450	45 540
Revisjonshonorar	4 675	4 675	4 900	4 900
Forretningsførerhonorar	98 628	95 548	98 600	101 000
Konsulenttjenester	245	735	25 000	0
Kontingenter	1 490	990	1 000	1 500
Drift og vedlikehold	421 582	422 786	274 500	254 500
Større vedlikehold/påkostninger	1 758 334	33 750	100 000	0
Forsikringer	110 758	104 765	110 324	116 100
Kommunale avgifter	393 227	289 974	372 000	395 000
Eiendomsskatt	32 046	0	0	33 600
Energi/fyring	210 800	339 813	350 001	190 000
Kabel-TV og bredbånd	105 136	99 510	146 500	111 000
Andre driftskostnader	22 500	24 231	31 000	36 130
<b>Sum kostnader</b>	<b>3 282 025</b>	<b>1 543 401</b>	<b>1 640 440</b>	<b>1 369 140</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>-1 406 941</b>	<b>363 513</b>	<b>237 886</b>	<b>474 286</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>				
Renteinntekter	15 470	19 161	3 000	1 500
Rentekostnader	64 867	79 771	89 785	51 120
<b>Sum finansposter</b>	<b>-49 397</b>	<b>-60 610</b>	<b>-86 785</b>	<b>-49 620</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-1 456 337</b>	<b>302 902</b>	<b>151 101</b>	<b>424 666</b>
<b>Disponering:</b>				
Overført til/fra egenkapital	-1 456 337	302 902	0	0
<b>Sum disponering</b>	<b>-1 456 337</b>	<b>302 902</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
<b>EIENDELER</b>		
<b>Anleggsmidler</b>		
<b>Varige driftsmidler</b>		
Bygninger	3 836 702	3 836 702
Garasjer	904 405	943 614
Andre fellesanlegg	18 975	25 300
<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>4 760 082</b>	<b>4 805 616</b>
<b>Omløpsmidler</b>		
Restanser felleskostnader	9 519	109
Kortsiktige fordringer	0	20 000
Forskuddsbetalte kostnader	201 330	105 260
Bank	1 524 209	2 848 180
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>1 735 058</b>	<b>2 973 549</b>
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>6 495 140</b>	<b>7 779 165</b>



## BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Andelskapital/innskutt egenkapital	3 600	3 600
Opptjent egenkapital	2 394 290	3 850 628
<b>Sum egenkapital</b>	<b>2 397 890</b>	<b>3 854 228</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Pantelån	2 694 226	2 850 344
Borettsinnskudd	340 200	340 200
Garasje innskudd	675 000	675 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>3 709 426</b>	<b>3 865 544</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Forskudd felleskostnader	4 361	245
Leverandørgjeld	383 463	247
Annen kortsiktig gjeld	0	58 901
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>387 824</b>	<b>59 393</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>4 097 250</b>	<b>3 924 937</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>6 495 140</b>	<b>7 779 165</b>

Pant og sikkerhetsstillelse

Lillestrøm 31.12.20

Vestby Borettslag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

Even Dyrhovd Bremnes  
Styreleder

Stein Olav Wågbø  
Styremedlem

Magne Skrede  
Styremedlem

813 Vestby Borettslag



C) Betaling for bruk av vaskemaskin og tørketrommel i vaskekjeller.

1. Beboers forslag til vedtak: Myntapparatene fjernes. Det innføres ordning med gratis bruk av vaskemaskin og tørketrommel.

2. Styrets forslag til vedtak: Saken utsettes og tas opp på beboermøte som styret seinere innkaller til.

D) Skifte av dører og vnduer for å spare energi og redusere støy.

1. Beboers forslag til vedtak: Dører og vinduer skiftes.

2. Styrets forslag til vedtak: Saken utsettes og tas opp seinere på beboermøte. Saken ses i sammenheng med forslaget om oppgradering av fasader.

## 6. VALG AV TILLITSVALGTE

Valg av 3 varamedlemmer for 1 år.

# Vestby borettslag STYRETS ÅRSBERETNING 2020

## 1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Even Bremnes	(valgt for 2 år i 2020)
Styremedlem	: Magne Skrede	(valgt for 2 år i 2020)
Styremedlem	: Stein Olav Vågbø	(valgt for 2 år i 2020)

Varamedlemmer til styret:

Åse Hansen	(valgt for 1 år i 2020)
Ingunn Magnussen	(valgt for 1 år i 2020)
Arne Hagejordet	(valgt for 1 år i 2020)

## 2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.



Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

### 3. GENERELLE OPPLYSNINGER

- A Vestby Borettslag ble stiftet 04.11.1957 og har organisasjonsnummer 959 932 891

**Postadresse:**

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

**Fakturaadresse:**

Borettslaget ønsker å motta EHF. EHF-adressen er borettslagets organisasjonsnummer.

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til [borettslages.org.nummer@bori.no](mailto:borettslages.org.nummer@bori.no)

Eventuell papirfakturaer stiles slik:  
Vestby Borettslag, org.nr.959 932 891  
Postboks 2719  
7439 Trondheim

**Bygningsadresser:**

Borettslaget består av 36 andelsboliger, fordelt på 3 bygninger med adressene: Statsråd Ihlensvei 86a og b, 88a og b, 90 a og b

Eiendommen har gnr 79, bnr 112 i Lillestrøm kommune.

- B Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

- C HMS / Ansatte / arbeidsmiljø

Borettslaget har ingen ansatte. Styret bestod av 3 menn i 2020 Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber dette ved valg av tillitsvalgte.

Det er utarbeidet et internkontrollsystem for borettslaget med egen HMS-perm. Siste år er det gjennomført kontroll av brannvarslere i fellesarealer.

### 4. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 14 møter og behandlet rutinesaker, så som:

- Godkjenning av nye eiere
- Forkjøpsrett



- *Bruksoverlating*
- *Budsjettering*
- *Regulering av felleskostnader*
- *Oppfølging av HMS-plan.*
- *Løpende vedlikehold*
- *Innhentet pristilbud og inngått avtale om asfaltarbeider*
- *Inngått ny avtale om levering av strøm til fellesområder og til oppvarming*
- *Søkt om og fått tilskudd til oppsetting av ladestasjon for EL-bil*
- *Innhentet pristilbud på oppgradering av energiløsning med varmepumpe og inngått avtale*
- *Pusset opp kjeller i 88-blokka.*

For å unngå spredning av smitte mellom beboerne ble det ikke mulig å gjennomføre generalforsamling med fysisk tilstedeværelse. Løsningen ble en skriftlig generalforsamling i henhold til statlig forskrift som ble vedtatt 8. april 2020. Styret takker for at mange benyttet muligheten til å gi en skriftlig tilbakemelding. Smittefaren gjorde at det heller ikke ble mulig å gjennomføre dugnad og informasjonsmøter. I et normalt år ville vi hatt orienteringsmøte om varmepumpeløsningen siden dette var en stor investering for borettslaget.

Vedlikehold av garasjene ble også i 2020 godt ivaretatt av Atle Gjerdringen. Han har utført noe maling, skiftet lyspærer ved behov og fjernet mose og alger på tak. Arne Hagejordet og Åse Jorunn Hansen har passet på å holde trappa ned mot garasjene fri for snø, noe som er viktig sikkerhetstiltak. Hekken mot Statsråd Ihlensvei og mot garasjene ble klipt og flere bidro til å få dette arbeidet utført. Flere har også vært flinke med planting og stell av blomster. Vi takker alle som har bidratt til å gjøre det trygt og trivelig i borettslaget.

Fyringsanlegget ble stengt av i midten av mai og vi ventet til 1. oktober før vi slo anlegget på igjen.

Å holde fyringsanlegget avstengt lengst mulig har gitt oss betydelig besparelse samtidig som det har vært miljømessig gunstig. Vi har dessuten forsøkt å holde så lav temperatur på vannet som mulig for å redusere fyringskostnadene, og vi har i perioder hatt fyren avslått om natta. I 2020 ble kostnadene til oppvarming lavere enn forventet på grunn av en mild vinter og lave energipriser. I desember hadde vi i tillegg effekt av ny varmepumpe.

Gjennom skriftlig generalforsamling 2020 gav beboerne enstemmig tilslutning til at styret kunne inngå kontrakt med leverandør på installering av varmepumpe innenfor en kostnadsramme på 2 millioner kroner. Styret innhentet pristilbud fra tre entrepenører om levering varmepumpeløsning, og styret valgte å inngå avtale med Energico. Arbeidene ble utført i perioden fra slutten av september til slutten av november. Aktiviteten medførte noen ulemper, spesielt for beboerne som bor nærmest til anleggsområdet. Støyen mens brønnene ble boret, var plagsom for mange. Styret takker alle for utvist



tålmodighet. Styret er fornøyd med gjennomføringen av prosjektet. Den nye varmepumpen ble startet i slutten av november. Når temperaturen blir lav, greier ikke varmepumpen å levere nok energi alene og da kobles den elektriske fyren automatisk inn. Vi er fornøyd med at anlegget har levert stabil varme i vinter. Det ser også ut til at vi oppnår lavere energiforbruk, men trenger litt lenger driftstid for å se hvor store besparelsene blir. Kald vinter med høye strømpriser gjør at relativ besparelse blir større enn i perioder med lav strømpris. Styret søkte om tilskudd fra ENOVA til varmepumpe. Søknaden ble innvilget og vi vil få et tilskudd ut fra besparelse. Dette tilskuddet blir utbetalt i 2021. Den delen av fyrrømmet hvor varmepumpen er plassert, ble pusset opp før varmepumpen ble installert og den gamle oljefyren ble fjernet. Oppussing av kjellerne er påbegynt. Arbeidene ble startet opp i 88-blokka. Styret planlegger at kjellerne i 86 og 88 også skal bli pusset opp. I forbindelse med oppussing av kjellerne i 88-blokka, ble strykemaskin og varmevifte fjernet. Dette er gammelt og utrangert utstyr og det bør også fjernes i i 86 og 90. Det var også planer for fasadevask i 2020, men fimaet vi var i kontakt med trakk seg, og dette er utsatt inntil videre. Borettslaget har hatt Hafslund som strømleverandør i mange år. I 2019 hadde BORI strømleveranse ute på anbud og inngikk avtale med Ustekveikja. I 2020 valgte styret å benytte seg av samme avtalen, og fra sommeren 2020 er det Ustekveikja som er vår strømleverandør. Oljetanken ble fjernet i 2019. I forbindelse med dette arbeidet ble en del av asfalten ødelagt. Styret innhentet pristilbud på asfaltering og arbeidene ble utført av Alt i asfalt våren 2020.

HMS-planen er fulgt opp i løpet av 2020 og i løpet av året er brannslukkingsapparater og brannmeldere i fellesarealene kontrollert.

I 2020 er det gjennomført tre eiendomsoverdragelser i borettslaget:

## 5. REGNSKAPET FOR 2020

Regnskapet for 2020 viser et negativt driftsresultat på kr.1 406 941 og et negativt samlet årsresultat på kr. 1 456 337.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag, utgjorde pr 31.12.2020 kr. 1 347 234.

Styret foreslår at negativt årsresultatet trekkes fra opptjent egenkapital.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- Driftsresultatet er dårligere enn budsjettet på grunn av at det er investert i varmepumpe, noe det ikke var tatt høyde for i budsjettet for 2020. Forslaget om varmepumpe var tatt med i fjorårets årmelding innenfor en ramme på 2 millioner kroner. Forslaget fikk enstemmig tilslutning. Dette var en investering som kunne finansieres uten låneopptak gjennom bruk av oppsparte midler. Styret innhentet pristilbud og inngikk avtale innenfor fullmakten på 2 millioner. Disponible midler pr. 31.12.2020 er over anbefalt minimumsnivå tilsvarende 3-6 måneders felleskostnader.



Det er gjennomført vedlikehold som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Borettslaget har tilfredsstillende økonomisk buffer som gjør det mulig å foreta noe vedlikehold og oppgraderinger uten låneopptak.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og regnskapsoversiktene som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2020 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomisk eller av annen karakter fra 31.12.2020 og frem til styrets årsberetning er avgitt.

## **6. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2020**

### *Felleskostnader*

Det ble ikke foretatt endringer i felleskostnader for 2020 på grunn av et positivt driftsresultat for 2019. Borettslaget har en relativt robust økonomi selv etter at en stor del av oppsparte midler har gått til betaling av varmepumpe. Det forventes at varmepumpen vil bidra til å holde kostnadene til oppvarming lavere enn i tidligere år.

### *Vedlikehold*

Det ble installert varmepumpe i 2020. I forbindelse med dette arbeidet ble det satt opp ny sikringstavle i fyrrømmet og den gamle oljefyren ble fjernet. Deler av fyrrømmet ble malt. Maling av resten av fyrrømmet kommer i 2021. Boringen medførte at plen utenfor 86-blokka ble skadet. Terrenget er planert på nytt og tilsådd. Arbeidet med oppussing av kjellerne ble påbegynt i 2020. Kjeller i 88-blokka ble malt og strykemaskin og tørkevlite ble fjernet. Det planlegges å videreføre dette arbeidet i 86-blokka og 90-blokka i 2021. I budsjettforslaget for 2020 var det lagt til grunn at det skulle gjennomføres fasaderens. Dette tiltaket ble utsatt.

### *Forsikringer:*

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettet med en økning på 5%. Forsikringsordningen har vært ute på anbud og BORI valgte ny leverandør. Styret har likevel valgt å fortsette med Gjensidige forsikring da vi vurderer dette som rimeligste alternativet. I 2020 har det ikke vært forsikringsaker som har gått på vår felles forsikringsordning.



### **Kommunale avgifter**

Endringer i de kommunale avgiftene har vært de siste årene og det er stor usikkerhet rundt kommunale avgifter og eiendomsøkt for 2021 av kommunesammenslåingen. Styret har lagt inn en økning på 6% for 2021.

### **Finanskostnader**

Det var forventet noe økning i lånerenten i løpet av 2020. Det er ikke lagt inn rentøkninger for 2021. For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2019 lagt til grunn ved budsjetteringen.

For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Strømmen, 15.03.2021.

  
Even Dyrhovd Bremnes  
Styreleder

  
Magne Skrede  
Styremedlem

  
Stein Olav Wågbo  
Styremedlem



## RESULTAT

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	1 869 084	1 832 694	1 869 206	1 834 306
Andre inntekter	2	6 000	74 220	9 120	9 120
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 875 084</b>	<b>1 906 914</b>	<b>1 878 326</b>	<b>1 843 426</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønns- og personalkostnader	3	7 070	9 165	9 165	9 870
Styrehonorar	4	70 000	65 000	65 000	70 000
Avskrivninger	10	45 533	52 460	52 450	45 540
Revisjonshonorar	4	4 675	4 675	4 900	4 900
Forretningsførerhonorar		98 628	95 548	98 600	101 000
Konsulenttjenester	5	245	735	25 000	0
Kontingenter		1 490	990	1 000	1 500
Drift og vedlikehold	6	421 582	422 786	274 500	254 500
Større vedlikehold/påkostninger		1 758 334	33 750	100 000	0
Forsikringer		110 758	104 765	110 324	116 100
Kommunale avgifter		393 227	289 974	372 000	395 000
Eiendomsskatt		32 046	0	0	33 600
Energi/fyring	7	210 800	339 813	350 001	190 000
Kabel-TV og bredbånd	8	105 136	99 510	146 500	111 000
Andre driftskostnader	9	22 500	24 231	31 000	36 130
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 282 025</b>	<b>1 543 401</b>	<b>1 640 440</b>	<b>1 369 140</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 406 941</b>	<b>363 513</b>	<b>237 886</b>	<b>474 286</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>					
Renteinntekter		15 470	19 161	3 000	1 500
Rentekostnader		64 867	79 771	89 785	51 120
<b>Sum finansposter</b>		<b>-49 397</b>	<b>-60 610</b>	<b>-86 785</b>	<b>-49 620</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 456 337</b>	<b>302 902</b>	<b>151 101</b>	<b>424 666</b>
<b>Disponering:</b>					
Overført til/fra egenkapital	12	-1 456 337	302 902	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>-1 456 337</b>	<b>302 902</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	10, 15	3 836 702	3 836 702
Garasjer	10	904 405	943 614
Andre fellesanlegg	10	18 975	25 300
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>4 760 082</b>	<b>4 805 616</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Restanser felleskostnader		9 519	109
Kortsiktige fordringer		0	20 000
Forskuddsbetalte kostnader		201 330	105 260
Bank		1 524 209	2 848 180
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 735 058</b>	<b>2 973 549</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 495 140</b>	<b>7 779 165</b>

813 Vestby Borettslag




	Nota	Balans 31.12.20	Balans 31.12.21
<b>KAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelskapital/innskutt egenkapital	11	3 600	3 600
Oppført egenkapital	12	2 394 290	3 850 628
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 397 890</b>	<b>3 854 228</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	13, 15	2 694 226	2 850 344
Borettsinnskudd	14, 15	340 200	340 200
Garasje innskudd		675 000	675 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 709 426</b>	<b>3 865 544</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd felleskostnader		4 361	245
Leverandørgjeld		383 463	247
Annen kortsiktig gjeld		0	58 901
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>387 824</b>	<b>59 393</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 097 250</b>	<b>3 924 937</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 495 140</b>	<b>7 779 165</b>
Pant og sikkerhetsstillelse	15		


Lillestrøm 31.12.20

Vestby Borettslag

Sted: Strømmen, dato: 18/4-21

  
Even Dyrhovd Bremnes  
Styreleder

  
Stein Olav Wågbo  
Styremedlem

  
Magne Skrede  
Styremedlem



## NOTER

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2020	2019
Felleskostnader	1 451 016	1 427 760
Garasje	30 960	30 960
Strøm fryser	6 300	2 886
Stipulerte renter	89 712	75 168
Stipulerte avdrag	145 080	149 904
Kabel-TV/bredbånd	146 016	146 016
<b>Sum</b>	<b>1 869 084</b>	<b>1 832 694</b>

### Note 2 - Andre inntekter

	2020	2019
Andre innbetalinger	6 000	74 220
<b>Sum</b>	<b>6 000</b>	<b>74 220</b>

Andre inntekter gjelder andel snømåking.



## NOTER

### Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2020	2019
Arbeidsgiveravgift	9 870	9 165
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	-2 800	0
<b>Sum</b>	<b>7 070</b>	<b>9 165</b>

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

### Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2020	2019
Utbetalt styrehonorar	70 000	65 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 675	4 675
<b>Sum</b>	<b>74 675</b>	<b>69 675</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2019/2020. I tillegg har styret fått dekket kr 299,- i forbindelse med julesammenkomst.

### Note 5 - Konsulenttjenester

	2020	2019
Andre forvaltningstjenester	245	735
<b>Sum</b>	<b>245</b>	<b>735</b>

### Note 6 - Drift og vedlikehold

	2020	2019
Vedlikehold eiendom	21 875	0
Vedlikehold bygg	9 087	53 919
Vedlikehold VVS	26 481	136 118
Vedlikehold elektro	18 755	0
Vedlikehold utvendige anlegg	1 167	333
Vedlikehold garasjer	0	159 129
Vedlikehold fyringsanlegg	269 896	0
Andre drift/vedl. holdskostn.	0	920
Brannsikring	2 003	1 965
Kostnader til dugnad	0	685
Vaktmester tjenester	72 318	69 718
<b>Sum</b>	<b>421 582</b>	<b>422 786</b>



## NOTER

### Note 7 - Energi/fyring

	2020	2019
Strøm	210 800	339 813
<b>Sum</b>	<b>210 800</b>	<b>339 813</b>

### Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2020	2019
Kabel-TV	105 136	99 510
<b>Sum</b>	<b>105 136</b>	<b>99 510</b>

### Note 9 - Andre driftskostnader

	2020	2019
Søppeltømming/Container	4 222	4 854
Lyspærer, sikringer m.m.	1 363	2 396
Verktøy og redskaper	1 140	249
Nøkler, låser og skilt	0	5 875
Andre driftsmaterialer	488	89
Kontorrekvisita	1 056	1 407
Kostnader tillitsvalgte	299	0
Generalforsamling/årsmøte	4 757	4 048
Telekommunikasjon	2 758	1 148
IT-Kostnader	2 223	1 560
Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	689	0
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	3 506	2 606
<b>Sum</b>	<b>22 500</b>	<b>24 231</b>

### Note 10 - Anleggsmidler

	Bygninger-Gara:	Bygninger-Gara:	Vaskerianlegg	Andre anleggsmidler	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	475 748	585 494	112 625	51 950	3 836 702
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	475 748	585 494	112 625	51 950	3 836 702
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	73 192	83 642	93 650	51 950	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	402 556	501 852	18 975	0	3 836 702
Årets avskrivninger :	18 298	20 910	6 325	0	0
Antatt levetid i år :	26	28	5	5	

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.



## NOTER

### Note 11 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	36	100	3600

### Note 12 - Opptjent egenkapital

	2020	2019
Opptjent egenkapital 01.01	3 850 628	3 547 725
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-1 456 337	302 902
Opptjent egenkapital 31.12	2 394 290	3 850 628

### Note 13 - Pantelån

Kreditor:	Nordea Bank ABP
Lånenummer:	62018139176
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2015
Rentesats:	1.90 %
Beregnet innfridd:	30.06.2035
Opprinnelig lånebeløp:	3 500 000
Lånesaldo 01.01:	2 850 344
Avdrag i perioden:	156 118
Lånesaldo 31.12:	2 694 226
Saldo 5 år frem i tid:	1 847 525

### Note 14 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

### Note 15 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2020	2019
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	3 034 426	3 190 544
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	4 741 107	4 780 316
<b>Pant og sikkerhetsstillelse</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	3 840 200	3 840 200



NOTER

**Note 16 - Disponible midler**

	2020	2019
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>2 914 156</b>	<b>2 703 935</b>
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-1 456 337	302 902
Tilbakeføring avskrivninger	45 533	52 460
Avdrag langsiktig gjeld	-156 118	-145 141
B. Årets endringer disponible midler	-1 566 922	210 222
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>1 347 234</b>	<b>2 914 156</b>
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	1 735 058	2 973 549
- Kortsiktig gjeld	387 824	59 393
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>1 347 234</b>	<b>2 914 156</b>



Til generalforsamlingen i Vestby Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Vestby Borettslags årsregnskap som viser et underskudd på kr 1 456 337. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets 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 borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsberetningen bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (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.

---

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)





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

#### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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 borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Lillestrøm, 20. april 2021  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)