

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2022 I VESTHEIM BORETTSLAG

Dato: 14.07.22 **kl:** 18:00

Sted: Stadionvegen 9, 6905 Florø

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

DAGSORDEN

1. Konstituering

- a) Godkjenning av innkalling
- b) Antall fremmøtte (antall andeler representert)
- c) Valg av møteleder
- d) Valg av referent/protokollfører
- e) Valg av protokollunderskriver
- f) Godkjenning av dagsorden

2. Rapport fra styret

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2022

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

5. Vederlag til styremedlemmer spesielt

6. Valg av styre

7. Andre/Innkomne saker

a) Endring av vedteker:

«(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.»

Til å innbefatte modernisering av rør til bad og kjøkken. Dette ønskes som et som en mulighet til at andelseiere skal modernisere våtrom og lignende for å minske vedlikehold. Et maks enkelbeløp satt årlig på Generalforsamling.

Eksempel: Andelseier 1 pusser opp badet og velger å bytte ut kobberrør og lignende. Andelseier 2 pusser ikke opp. Borettslag disponerer 20.000 som et intensiv for at Andelseier 1 skal kunne øke standard på innvendig rør. Andelseier 2 får lekkasje og sluken blir tett, Borettslaget må da ut med større summer da det ikke er pga manglende vedlikehold, men høy alder.

- b) Legge til ny vedtekt om forbud mot kortidsutleie og/eller airbnb.

STYRET I VESTHEIM BORETTSLAG

**Vestheim Borettslag
2022**

Resultatregnskap 2022

Vestheim Borettslag

Alle beløp i NOK

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Driftsinntekter				
	2	420 999	328 272	358 294
		420 999	328 272	358 294
Driftskostnader				
	3	5 625	0	1 000
	3, 4	4 000	4 000	2 000
	3	1 020	250	106
	5	557	0	0
		129 316	117 119	157 985
	6	3 190	16 968	17 000
	7	137 400	10 703	50 000
		30 564	29 760	32 550
		7 500	5 938	8 250
		0	0	0
		1 800	1 800	1 800
		30 993	28 693	31 562
		328	332	328
		352 292	215 562	298 522
			298 522	284 655
		68 707	112 710	73 639
Finansinntekter og -kostnader				
		8 738	971	0
		0	342	0
		4 068	4 049	0
		12 806	5 362	0
			0	0
		59 410	43 164	41 108
		59 410	43 164	41 108
		-46 604	-37 802	-41 108
			-41 108	-85 436
		22 103	74 908	-11 797
		22 103	74 908	0
		22 103	74 908	0

Resultatrapport 2022 for Vestheim Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2022

Vestheim Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	8, 11	555 907	555 907
Tomt	8, 11	16 540	16 540
Andre driftsmidler	5	32 843	0
Sum varige driftsmidler		605 291	572 447
Sum anleggsmidler		605 291	572 447
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		33 471	30 993
Sum fordringer		33 471	30 993
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		368 045	386 574
Skattetrekk		1	1
Sum bankinnsk. og kontanter		368 046	386 575
Sum omløpsmidler		401 517	417 568
SUM EIENDELER		1 006 807	990 015

Balanserapport 2022 for Vestheim Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2022

Vestheim Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		600	600
Sum innskutt egenkapital		600	600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	9	-767 261	-789 364
Sum opptjent egenkapital		-767 261	-789 364
SUM EGENKAPITAL		-766 661	-788 764
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10, 11	1 546 188	1 585 552
Borettsinnskudd	11	190 500	190 500
Sum langsiktig gjeld		1 736 688	1 776 052
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		33 471	2 480
Skyldige off. myndigheter		278	0
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		2 625	0
Påløpne renter		406	247
Sum kortsiktig gjeld		36 780	2 727
SUM GJELD		1 773 468	1 778 779
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 006 807	990 015

Bergen,
Styret for Vestheim Borettslag

Robin Madsen Johansen
Styrets leder

Siv Reksten
Styremedlem

Oddrun Furesund
Styremedlem

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak og forskrift om årsregnskap for borettslag. Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
3800	Andel felleskostnader	324 432	324 432	324 454	324 454
3804	Utleie garasjeplasser	3 840	3 840	3 840	3 840
3812	Utleie parkeringsplasser	92 727	0	30 000	30 000
Sum felleskostnader		420 999	328 272	358 294	358 294

Note 3 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar og timelønn.

Note 4 - Styrehonorar

		Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
5330	Styrehonorar	2 000	4 000	2 000	2 000
5331	Avsetning styrehonorar	2 000	0	0	0
Sum styrehonorar		4 000	4 000	2 000	2 000

Note 5 - Andre eiendeler

	Infrastruktur elbil lading (2 stk)
Anskaffelseskost pr.01.01	0
Årets tilgang	33 400
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr.31.12	33 400
Årets av- og nedskr. pr.31.12	556
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	556
Bokført verdi pr.31.12	32 843
Anskaffelsesår	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	5

Note 6 - Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6390 Andre driftskostnader	0	0	1 000	1 000
6391 Diverse serviceavtaler	0	14 500	0	0
6630 Egenandel ved skade	0	0	10 000	10 000
6800 Kontorkostnader	0	0	1 500	1 500
6860 Kursutgifter	0	0	2 000	2 000
7740 Øreavrunding	0	1	0	0
7770 Bankgebyr	3 190	2 468	2 500	2 500
Sum driftskostnader	3 190	16 968	17 000	17 000

Note 7 - Vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	0	3 038	50 000	50 000
6602 Vedlikehold rør og sanitær	0	4 515	0	0
6608 Vedlikehold garasjer	0	2 300	0	0
6610 Vedlikehold ventilasjon	137 400	0	0	0
6614 Vedlikehold maling	0	850	0	0
Sum vedlikehold	137 400	10 703	50 000	50 000

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

Note 8 - Bygninger

	Bygninger	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01	555 907	16 540
Anskaffelseskost pr.31.12	555 907	16 540
Bokført verdi pr.31.12	555 907	16 540
Anskaffelsesår	1967	1966

Note 9 - Udekket tap

	2022	2021
Sum udekket tap	-767 261	-789 364

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn verdi av gjelden. På grunn av betydelige merverdier i bygningsmassen anser vi det imidlertid ikke nødvendig å øke egenkapitalen.

Note 10 - Langsiktig gjeld**Sparebanken Vest**

Renter 31.12.22: 4,80%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2018

1 715 000

Nedbetalt tidligere

129 448

Nedbetalt i år

39 364

Lånesaldo 31.12

1 546 188

Beregnet innfrielsesdato: 09.07.2048

Sum langsiktig gjeld**1 546 188****Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt****2022**

Gjeld til kredittinstitusjoner

1 361 301

Langsiktig gjeld fordelt pr andel**Ant. andeler****Andel gjeld 31.12****Sum fellesgjeld**

Lån Sparebanken Vest 36224456934

4

259 702

1 038 808

2

253 690

507 380

Note 11 - Pantstillelser

	2022	2021
Pantstillelser	1 736 688	1 776 052
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	572 447	572 447

Note 12 - Disponible midler

	2022	2021
Disponible midler pr. 01.01	414 841	381 480
Periodens resultat	22 103	74 908
Årets avskrivninger	557	0
Årets investeringer	-33 400	0
Avdrag lån	-39 364	-41 546
Endring i disponible midler	-50 105	33 362
Disponible midler 31.12.	364 736	414 841

12-8164 årsregn...

Name

Reksten, Siv

Date

2023-04-24

Name

Madsen, Robin Johansen


Date

2023-04-24

Identification

 **Reksten, Siv**

Identification

 **Madsen, Robin Johansen**

Name

Furesund, Oddrun

Date

2023-04-24

Identification

 **Furesund, Oddrun**



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Til generalforsamlingen i Vestheim Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Vestheim Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. 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 ellers 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.

Ledelsens 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 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Florø, 24. april 2023
Deloitte AS

Rune Norstrand Olsen
statsautorisert revisor

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."

Rune Norstrand Olsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Deloitte AS

Serienummer: 9578-5998-4-1061403

IP: 217.173.xxx.xxx

2023-04-26 10:57:45 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: DWQEY-1_ZOVT-F68PJ_7EZ27-CYP7B-SZCIX

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>