



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 839 975
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: VIBESGATE 14 SAMEIET
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Iselinn Jebsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2024

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, 24.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 814 457	1 689 827
Sum inntekter		1 814 457	1 689 827
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		2 521 128	1 081 501
Sum kostnader		2 589 588	1 149 961
Driftsresultat		-775 131	539 866
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		46 974	26 928
Sum finansinntekter		46 974	26 928
Annen finanskostnad		57 345	30 381
Sum finanskostnader		57 345	30 381
Netto finans		-10 371	-3 453
Resultat før skattekostnad		-785 502	536 413
Årsresultat		-785 502	536 413
Totalresultat		-785 502	536 413
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-785 502	536 413
Sum overføringer og disponeringer		-785 502	536 413



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		61 111	56 224
Sum fordringer		61 111	56 224
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		751 438	1 118 331
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		751 438	1 118 331
Sum omløpsmidler		812 549	1 174 555
SUM EIENDELER		812 549	1 174 555

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			505 802
Udekket tap		279 700	
Sum opptjent egenkapital		-279 700	505 802
Sum egenkapital		-279 700	505 802
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		968 864	534 335
Sum annen langsiktig gjeld		968 864	534 335
Sum langsiktig gjeld		968 864	534 335
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 381	183
Leverandørgjeld		12 398	35 322
Annen kortsiktig gjeld		98 607	98 913
Sum kortsiktig gjeld		123 386	134 418
Sum gjeld		1 092 250	668 753
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		812 549	1 174 555



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 410846

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 839 975
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: VIBESGATE 14 SAMEIET
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Iselinn Jebsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2024

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, 04.06.2024



Organisasjonsnr: 983 839 975
VIBESGATE 14 SAMEIET

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 814 457	1 689 827
Sum inntekter		1 814 457	1 689 827
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		2 521 128	1 081 501
Sum kostnader		2 589 588	1 149 961
Driftsresultat		-775 131	539 866
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		46 974	26 928
Sum finansinntekter		46 974	26 928
Annen finanskostnad		57 345	30 381
Sum finanskostnader		57 345	30 381
Netto finans		-10 371	-3 453
Resultat før skattekostnad		-785 502	536 413
Årsresultat		-785 502	536 413
Totalresultat		-785 502	536 413
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-785 502	536 413
Sum overføringer og disponeringer		-785 502	536 413



Organisasjonsnr: 983 839 975
VIBESGATE 14 SAMEIET

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		61 111	56 224
Sum fordringer		61 111	56 224
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		751 438	1 118 331
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		751 438	1 118 331
Sum omløpsmidler		812 549	1 174 555
SUM EIENDELER		812 549	1 174 555
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			505 802
Udekket tap		279 700	
Sum opptjent egenkapital		-279 700	505 802



Sum egenkapital	-279 700	505 802
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	968 864	534 335
Sum annen langsiktig gjeld	968 864	534 335
Sum langsiktig gjeld	968 864	534 335
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	12 381	183
Leverandørgjeld	12 398	35 322
Annen kortsiktig gjeld	98 607	98 913
Sum kortsiktig gjeld	123 386	134 418
Sum gjeld	1 092 250	668 753
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	812 549	1 174 555



Organisasjonsnr: 983 839 975
VIBESGATE 14 SAMEIET

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. 6043

Vibesgate 14 Sameiet



Velkommen til årsmøte i Vibesgate 14 Sameiet

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:

7. mai 2024 kl. 19:00, Rosenborggaten 3, Fagerborg menighetshus..

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.

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Vibesgate 14 Sameiet



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

Inger Kristine Harnæs 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 OBOS v/ Anda Blay foreslått. Protokollvitne ble foreslått valgt i møtet.



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 negative resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

- 1. 6043 Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



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

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



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Inger Kristine Harnæs	Vibes Gate 14
Styremedlem	Amund Bunkholt	Vibes Gate 14
Styremedlem	Alise Davidsen	Vibes Gate 14
Styremedlem	Cathrine Moestue	Vibes Gate 14
Varamedlem	Karin Gørel Speed	Åsaveien 8 A

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan nås på e-post vibesgt14@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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 Vibesgate 14 Sameiet

Sameiet består av 42 seksjoner.

Vibesgate 14 Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983839975, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

214 415

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

Vibesgate 14 Sameiet har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styrets viktigste oppgave i 2023 har vært oppfølging av pålegg fra Oslo brann og redningsetat om brannsikring i gamle bygårder. Styret fikk gjennomført en brannsikringsvurdering med tiltaksliste for å lukke avvikene. Bygårdsservice ble engasjert for å gjøre tiltakene. Pr 25.03.2024 er alle avvik lukket, bortsett fra ett. Det gjelder vurderingen om å ha ytre brannstiger med ryggstøyle på indre gård, eller vurdere andre tiltak for eksempel bedre varsling i oppgangene. Arbeidet med å skifte ut alarmtavle og varslere i oppgangene, vil starte våren 2024.

Perioden som har vært:

- Fem styremøter –de største sakene:
 - Fordeling av arbeidet i styret. Styret ble økt til fire medlemmer i 2023 og det har ikke vært behov for å innkalle varamedlem til styremøter.
 - Styret har tatt i bruk HMS modulen i Styrerommet fra Obos. Årlige HMS gjøremål er:
 - Kontroll av fellesarealer årlig
 - Skifte røykvarslere hvert 10. år
 - Kontroll av brannvernutstyr hvert 5. år
 - Kontroll av elektrisk anlegg hvert 10. år
 - Økningen av fellesutgifter ble vedtatt og igangsatt
 - Styret vedtok å sørge for gjennomgang av alle leiligheter og sette opp nye røykvarslere der det trengtes. Brannslukkingsapparater ble kontrollert og nye ble innkjøpt der det var nødvendig. Alle brannslukkingsapparat med unntak av to trengte utskifting.
 - Høstdugnad 9 oktober. Utemøblene er i dårlig forfatning, men vi ser om de holder en sesong til. To nye benker ble innkjøpt. Sameiet gjennomfører også dugnad hver vår.
 - Styret har lenge prøvd å få til løsning med Miele for å få oppgradert betalingssystemet i vaskeriet.
 - To trær mot Vibes gate 12 ble beskåret sommer 2023. Ett av trærne hadde greiner som slo på vinduer i oppgang C.
 - Vi har hatt flere mindre lekkasjer fra taket. Taket ble i 2023 utbedret flere steder. Vi kommer til å ha årlige sjekk og vedlikehold.
 - Små fugler hadde kommet inn på loftsbod hvor det ble oppbevart juicekartonger. Vi ble påminnet om å ikke ha noen næringsmidler i loft og kjeller på grunn av fare for skadedyr. En måke falt ned en luftepipe og havnet i kjelleren og vi bestilte Anticimex til opprydning.
 - Styret har engasjert Christian Næss til forefallende arbeid etter avtale.
- Stort brannsikringsarbeid i kjeller, loft og oppganger er utført.
- Kontroll og utbedring av det elektriske anlegget er utført.
- Borettslaget Vibes gate 16 har klaget på bjørketreet som de hevder stenger for sol og lys, samt gir mye blader og bønn på deres eiendom. Styret har gjennomført befaringsammen med representanter for deres styre, sammen med arborist. Treet har blitt vurdert og beskåret i mars 2024 for å imøtekomme deres ønsker. De ønsker treet felt, noe vi har motsatt oss. Etter arboristens anbefaling vil treet bli undersøkt igjen i september 2024 fordi en sprekk i stammen er blitt større siden sist.
- Porten skal utbedres og sikres.

Fremtidige planer:

- Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år)
 - Styret vil se på en plan for å utbedre fasader og utbedring av fellesareal.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets 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.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettet. Felleskostnader er økt med 10 % fra 01.02.2023 og 6 % øking fra 01.11.2023. Dette er en lavere økning enn budsjettet. Innkreving knyttet til TV/bredbånd er uendret i 2023.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet. Dette skyldes i hovedsak at posten drift og vedlikehold som omfatter utbedring av brannsikkerhet og generelle vedlikeholdstiltak knyttet til brannsikringsarbeid ble mindre kostbart enn estimert.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte renter.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 689 164. Dette er en negativ utvikling fra 2022.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

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 Vibesgate 14 Sameiet.

Lån

Vibesgate 14 Sameiet har lån i OBOS-banken.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i VIBESGATE 14 SAMEIET

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til VIBESGATE 14 SAMEIET.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret 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 sameiet 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 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 sameiets 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,



BDO

og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 3BPXO-ZEL1U-AV5K8-LTQEP-FLDD5-OSNY6



Vibesgate 14 Sameiet

VIBESGATE 14 SAMEIET ORG.NR. 983 839 975, KUNDENR. 6043

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 809 592	1 659 696	1 850 000	1 902 000
Andre inntekter	3	4 865	30 131	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		1 814 457	1 689 827	1 850 000	1 902 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-6 000	-6 000
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-8 043	-7 661	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-90 485	-86 993	-91 500	-96 000
Konsulenthonorar	7	-3 510	-1 864	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-1 339 405	-56 587	-1 453 000	-203 000
Forsikringer		-261 679	-236 917	-261 000	-288 000
Kommunale avgifter	9	-376 586	-327 711	-380 000	-435 000
Energi/fyring		-23 901	-33 793	-37 000	-37 000
TV-anlegg/bredbånd		-219 237	-181 642	-194 000	-230 500
Andre driftskostnader	10	-198 283	-148 334	-177 000	-185 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 589 588	-1 149 961	-2 681 500	-1 562 500
DRIFTSRESULTAT		-775 131	539 866	-831 500	339 500
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	46 974	26 928	0	0
Finanskostnader	12	-57 345	-30 381	-53 000	-106 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-10 371	-3 453	-53 000	-106 000
ÅRSRESULTAT		-785 502	536 413	-884 500	233 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	505 802		
Fra opptjent egenkapital		-505 802	0		
Udekket tap		-279 700	0		
Reduksjon udekket tap		0	30 611		



Vibesgate 14 Sameiet

VIBESGATE 14 SAMEIET ORG.NR. 983 839 975, KUNDENR. 6043

BALANSE			
	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 336	4 505
Forskuddsbetalte kostnader		57 775	51 719
Driftskonto OBOS-banken		82 390	417 929
Sparekonto OBOS-banken		669 048	700 401
SUM OMLØPSMIDLER		812 549	1 174 555
SUM EIENDELER		812 549	1 174 555
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	505 802
Udekket tap	13	-279 700	0
SUM EGENKAPITAL		-279 700	505 802
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	968 864	534 335
SUM LANGSIKTIG GJELD		968 864	534 335
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 000	30 306
Leverandørgjeld		12 398	35 322
Påløpte renter		6 408	183
Påløpte avdrag		5 973	0
Annen kortsiktig gjeld	15	68 607	68 607
SUM KORTSIKTIG GJELD		123 386	134 418
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		812 549	1 174 555
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Oslo, 18.03.2024			
Styret i Vibesgate 14 Sameiet			
Inger Kristine Harnæs/s/	Amund Bunkholt/s/	Alise Davidsen/s/	
Cathrine Moestue/s/			

Vedlegg 1

13 av 20

6043 Årsrapport 2023.pdf



Vibesgate 14 Sameiet

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 608 496
Kabel-TV	201 096
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 809 592

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Automatpenger	1 425
Nettinnbetalinger	500
Nøkler	2 940
SUM ANDRE INNETEKTER	4 865

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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.



Vibesgate 14 Sameiet

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 60 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 043.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 510
SUM KONSULENTHONORAR	-3 510

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-16 688
Drift/vedlikehold elektro	-2 300
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-209 223
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 109 770
Kostnader dugnader	-1 423
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 339 405

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-185 311
Feieavgift	-1 913
Renovasjonsavgift	-189 363
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-376 586

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 500
Container	-15 172
Telefon-/kontormaskiner	-12 394
Driftsmateriell	-1 187
Vaktmestertjenester	-100 478
Renhold ved firmaer	-59 883
Andre fremmede tjenester	-756
Trykksaker	-423
Porto	-120
Bank- og kortgebyr	-2 995
Velferds kostnader	-1 376
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-198 283



Vibesgate 14 Sameiet

NOTE: 11

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 931
Renter av sparekonto i OBOS-banken	18 647
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	119
Kundeutbytte fra Gjensidige	26 277
SUM FINANSINTEKTER	46 974

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-14 558
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-42 787
SUM FINANSKOSTNADER	-57 345

NOTE: 13

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,90 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2016	-1 400 000	
Nedbetalt tidligere	865 665	
Nedbetalt i år	534 335	
		0

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,50 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2023	-1 010 167	
Nedbetalt i år	41 303	
		-968 864
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-968 864



Vibesgate 14 Sameiet

NOTE: 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Honorar 2020	-68 460
Fakturagebyr	-147
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-68 607



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 64662619. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2015 - 2015	Reparasjoner loftsbalkonger
2014 - 2015	Vinduer og dører
1990 - 2008	Installasjon av nytt brannvarslingssystem
1990 - 2008	Utbedret soppskader i kjeller
1990 - 2008	Rep. og nye pipehatter på tak.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 7.05.24

Selskapsnummer: 6043 Selskapsnavn: Vibesgate 14 Sameiet

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved 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.