



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 803 121
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET WESTYE
EGEBERGS GT 7 C
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
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: Anne Ekeland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2024

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, 28.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 382 141	2 093 349
Sum inntekter		2 382 141	2 093 349
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 650	8 170
Annen driftskostnad		2 554 164	1 118 321
Sum kostnader		2 639 683	1 206 360
Driftsresultat		-257 542	886 989
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		55 476	18 484
Sum finansinntekter		55 476	18 484
Annen finanskostnad		701 757	426 631
Sum finanskostnader		701 757	426 631
Netto finans		-646 281	-408 147
Resultat før skattekostnad		-903 823	478 842
Årsresultat		-903 823	478 842
Totalresultat		-903 823	478 842
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-903 823	478 842
Sum overføringer og disponeringer		-903 823	478 842



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		34 440 612	34 440 612
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		5 652	11 301
Sum varige driftsmidler		34 446 264	34 451 913
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		34 446 264	34 451 913
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		81 643	75 483
Sum fordringer		81 643	75 483
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 781 351	2 605 983
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 781 351	2 605 983
Sum omløpsmidler		1 862 994	2 681 466
SUM EIENDELER		36 309 258	37 133 379

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 800	3 800
Sum innskutt egenkapital		3 800	3 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		17 271 341	18 175 164
Sum opptjent egenkapital		17 271 341	18 175 164
Sum egenkapital		17 275 141	18 178 964
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 362 636	13 848 313
Øvrig langsiktig gjeld		4 687 500	4 687 500
Sum annen langsiktig gjeld		18 050 136	18 535 813
Sum langsiktig gjeld		18 050 136	18 535 813
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		314 327	270 259
Leverandørgjeld		636 326	108 325
Annen kortsiktig gjeld		33 328	40 018
Sum kortsiktig gjeld		983 981	418 602
Sum gjeld		19 034 117	18 954 415
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		36 309 258	37 133 379



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 496161

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 803 121
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET WESTYE
EGEBERGSGT 7 C
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
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: Anne Ekeland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2024

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, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 983 803 121
BORETTSLAGET WESTYE
EGEBERGS GT 7 C

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 382 141	2 093 349
Sum inntekter		2 382 141	2 093 349
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 650	8 170
Annen driftskostnad		2 554 164	1 118 321
Sum kostnader		2 639 683	1 206 360
Driftsresultat		-257 542	886 989
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		55 476	18 484
Sum finansinntekter		55 476	18 484
Annen finanskostnad		701 757	426 631
Sum finanskostnader		701 757	426 631
Netto finans		-646 281	-408 147
Resultat før skattekostnad		-903 823	478 842
Årsresultat		-903 823	478 842
Totalresultat		-903 823	478 842
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-903 823	478 842
Sum overføringer og disponeringer		-903 823	478 842



Organisasjonsnr: 983 803 121
BORETTSLAGET WESTYE
EGEBERGS GT 7 C

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		34 440 612	34 440 612
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		5 652	11 301
Sum varige driftsmidler		34 446 264	34 451 913
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		34 446 264	34 451 913
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		81 643	75 483
Sum fordringer		81 643	75 483
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 781 351	2 605 983
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 781 351	2 605 983
Sum omløpsmidler		1 862 994	2 681 466
SUM EIENDELER		36 309 258	37 133 379
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 800	3 800



Sum innskutt egenkapital	3 800	3 800
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	17 271 341	18 175 164
Sum opptjent egenkapital	17 271 341	18 175 164
Sum egenkapital	17 275 141	18 178 964
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	13 362 636	13 848 313
Øvrig langsiktig gjeld	4 687 500	4 687 500
Sum annen langsiktig gjeld	18 050 136	18 535 813
Sum langsiktig gjeld	18 050 136	18 535 813
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	314 327	270 259
Leverandørgjeld	636 326	108 325
Annen kortsiktig gjeld	33 328	40 018
Sum kortsiktig gjeld	983 981	418 602
Sum gjeld	19 034 117	18 954 415
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	36 309 258	37 133 379



Organisasjonsnr: 983 803 121
BORETTSLAGET WESTYE
EGEBERGS GT 7 C

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. 5993

Borettsl Westye Egebergsgt 7 C



Velkommen til årsmøte i Borettsl Westye Egebergsgt 7 C

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 21. mai kl. 18:00 og lukker 24. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5993>

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 avgi 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.

Fysisk beboermøte

Den 21. mai kl. 18.00, vil det bli avholdt beboermøte hos OBOS (Hammers borg Torg), sal 1.

Selve avstemningen vil skje digitalt på Vibbo.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Vasketider
7. Sykkelstativer
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettsl Westye Egebergsgt 7 C



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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Martina Helene Baldacchino fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Ingrid Torp Johansen og Ingrid Isaksen Lutnæs 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 at årets underskudd dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5993 Årsrapport 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 80 000.

Sak 6

Vasketider

Forslag fremmet av:

Majda Pasic

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har vært mange og gjentatte klager fra andelseiere som bor i nærheten av vaskerommet. Maskinene i vaskerommet og viftene i tørkerommet kjøres over tiden, noe som forstyrrer nattesøvnen til de som bor tett på. Dette har styret blitt varslet om ved flere anledninger.

Det foreslås at vasketidene endres til følgende:

Man-fre: 08-21

Lør-søn: 09-21

Helligdager: 09-21

Styrets innstilling

Forslaget om nye vasketider vedtas.



Forslag til vedtak

Forslaget om nye vasketider vedtas.

Sak 7

Sykelstativer

Forslag fremmet av:

Majda Pasic

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er ikke mer kapasitet på sykkelparkeringen ved porten. Det foreslås å anlegge sykkelparkering til høyre for søppelkassene.

Finansiering blir totalt 1298 kr. I dette ligger det følgende: 200 kr for heller som holder stativene stabile (liknende løsning som vi har i dag) og 1098 kr for to sykkelstativ. Forslag:

<https://www.biltema.no/syssel-elsyssel/sysselutstyr/sysseloppbevaring/sysselstativ-5-syklar-2000039748>

<https://www.maxbo.no/helle-torrstopt-gra-30x30x5cm-p916521/>

Styrets innstilling

Forslaget om nye sykkelstativer vedtas.

Forslag til vedtak

Forslaget om nye sykkelstativer vedtas.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bjarne Dankel



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjarne Dankel	Westye Egebergs Gate 7 C
Styremedlem	Cathrine Holm	Westye Egebergs Gate 7 C
Styremedlem	Majda Pasic	Westye Egebergs Gate 7 C

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes e-post westyeegebergs7c@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 Borettsl Westye Egebergs7 C

Borettslaget består av 38 andelsleiligheter.

Borettsl Westye Egebergs7 C er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983803121, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

218 192

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.

Borettsl Westye Egebergs7 C har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Årsberetning for styrets arbeid i perioden 2023-2024

Styret har i denne perioden avholdt seks ordinære styremøter. I tillegg har styret en god dialog i det daglige via chat.

Styret har også avholdt dugnad vårdugnad i mai, i tillegg til en samling med gløgg og bål når fellesarealene stod ferdig rundt juletider.

Større vedlikehold

Høsten 2023 ble det gjennomført en oppussing av fellesarealene av Alfa Malermester der alle overflater ble flekksparklet og malt. Viken Tekniske ryddet i det elektriske anlegget, fjernet overflødig kabel og installerte nye kabelkanaler. Belysningen ble også byttet til mer moderne lamper med mer behagelig lys. Dørene til den lille trappeoppgangen ble byttet ut i henhold til brannvern. Det ble også lagt nytt gulvbelegg i denne trappen. Deler av kjelleren ble malt med restemaling på dugnad av beboere.

Ventilasjon

Igjgen har GK Ventilasjon gjennomført årskontroll, og alt er ved normalen. Styrets medlemmer har også selv sjekket at trykket er innenfor normalen, i tillegg til å skifte filter ved behov.

Sentralvarme

Styrets medlemmer har ført ettersyn på trykket i radiatorsløyfen, slik at dette er innenfor normal verdi. Ellers har det ikke vært annet å bemerke i denne perioden.

Brannvern

Norsk Brannvern AS har gjennomført brannrunde. Elotec AS har gjennomført årskontroll av brannvarslere i fellesarealer.

Hage

Østby Plen- og hageservice har stått for regelmessig plenklipp og bortkjøring av hageavfall. Ellers har hagen blitt vedlikeholdt av ildsjeler i borettslaget. Tusen takk til dere!

Skadedyrkontroll

Rentokil har gjennomført kontroll og etterfylt giffeller som er plassert rundt borettslaget.

Snørydding

Vaktmesterkompaniet har stått for snørydding og etterfylling av strøgrus.

Uforutsette hendelser

Vinteren brakte med seg noen utfordringer mtp. vann og rør. Hos noen beboere frøs vannet på badet, slik at styret måtte tilkalle rørlegger. Utekranen frøs også, noe som førte til en sprekk i røret utvendig når mildværet kom. Dette har også blitt utbedret av rørlegger.

Det har også blitt gjort noe mindre vedlikehold av vaskemaskinene, herunder bytte av pakninger og service på motor.

Styret har i denne perioden brukt vesentlig tid på håndtering av gjentakende naboklager. På bakgrunn av dette har styret innhentet juridisk bistand, både fra OBOS' sine representanter og et advokatfirma. Dette kostet styret spesielt mye tid og energi.



Endring avtaler

Styret fikk forhandlet ned renten med DNB til 5,7%. Det ble også sjekket med andre banker, men ingen var villige til å gi bedre vilkår enn det DNB kunne tilby.

Avtalen om gressklipping og bortkjøring av hageavfall har blitt nedjustert, og Østby vil nå komme og klippe annenhver uke.

Styret ønsker også å revurdere avtalen med Norsk brannvern. Det var for få leiligheter som ble kontrollert i forrige runde, og det koster oss litt for mye sammenlignet med hva vi får ut av det.



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 som et underskudd 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.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen 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 Borettsl Westye Egebergsgt 7 C.

Lån

Borettsl Westye Egebergsgt 7 C har lån i DNB.

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 borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET WESTYE EGEBERGSGT 7 C

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET WESTYE EGEBERGSGT 7 C.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvise bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: CC671-E3W4C-K663W-67ZM1-XTQEB-NI23B



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."

L Orange, Johan Henrik

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-25 17:21:43 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: CC67F-E3W4C-K663W-67ZM1-XTQEB-NI23B

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>

13 av 26

5993 Årsrapport 2024.pdf



BORETTSLAGET WESTYE EGEBERGSGT 7 C ORG.NR. 983 803 121, KUNDENR. 5993

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.		2 262 864	2 344 899	2 262 864	879 013
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-903 823	478 842	-835 000	167 800
Tilbakeføring av avskrivning	15	5 650	8 170	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-485 677	-569 046	-541 000	-483 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 383 851	-82 035	-1 376 000	-315 200
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		879 013	2 262 864	886 864	563 813

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 862 994	2 681 466
Kortsiktig gjeld	-983 981	-418 602
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	879 013	2 262 864



BORETTSLAGET WESTYE EGEBERGS GT 7 C ORG.NR. 983 803 121, KUNDENR. 5993

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 187 434	995 677	1 056 000	1 230 096
Innkrevde felleskostnader	2	1 192 836	1 096 632	1 193 000	1 192 904
Andre inntekter	3	1 871	1 040	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		2 382 141	2 093 349	2 249 000	2 423 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 870	-9 870	-10 000	-11 000
Styrehonorar	5	-70 000	-70 000	-70 000	-80 000
Avskrivninger	15	-5 650	-8 170	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 066	-7 399	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-94 105	-90 473	-95 000	-101 000
Konsulenthonorar	7	-10 593	-28 108	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-1 522 893	-120 861	-1 489 000	-296 000
Forsikringer		-88 411	-73 096	-80 000	-98 000
Kommunale avgifter	9	-144 525	-121 669	-138 000	-167 200
Energi/fyring	10	-369 873	-372 091	-408 000	-408 000
TV-anlegg/bredbånd		-145 464	-144 340	-146 000	-154 000
Andre driftskostnader	11	-168 235	-160 285	-165 000	-181 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 639 683	-1 206 360	-2 615 000	-1 510 200
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-257 542	886 989	-366 000	912 800
DRIFTSRESULTAT		-257 542	886 989	-366 000	912 800
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	55 476	18 484	20 000	20 000
Finanskostnader	13	-701 757	-426 631	-489 000	-765 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-646 281	-408 147	-469 000	-745 000
ÅRSRESULTAT		-903 823	478 842	-835 000	167 800
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	478 842		
Fra annen egenkapital		-903 823	0		



BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	32 750 612	32 750 612
Tomt		1 690 000	1 690 000
Andre varige driftsmidler	15	5 652	11 301
SUM ANLEGGSMIDLER		34 446 264	34 451 913
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		209	0
Forskuddsbetalte kostnader		74 581	74 473
Andre kortsiktige fordringer	16	6 853	1 010
Driftskonto OBOS-banken		586 913	464 232
Sparekonto OBOS-banken		1 194 438	2 141 751
SUM OMLØPSMIDLER		1 862 994	2 681 466
SUM EIENDELER		36 309 258	37 133 379
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 38 * 100		3 800	3 800
Annen egenkapital	17	17 271 341	18 175 164
SUM EGENKAPITAL		17 275 141	18 178 964
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	13 362 636	13 848 313
Borettsinnskudd	19	4 687 500	4 687 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		18 050 136	18 535 813
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		33 328	40 018
Leverandørgjeld		636 326	108 325
Påløpte renter		197 138	141 911
Påløpte avdrag		117 189	128 348
SUM KORTSIKTIG GJELD		983 981	418 602
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		36 309 258	37 133 379
Pantstillelse	20	34 287 500	34 287 500
Garantiansvar			



Oslo, 15.04.2024

Styret i Borettslaget Westye Egebergsgt 7 C

Bjarne Dankel/s/

Cathrine Holm/s/

Majda Pasic/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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.

SKATTETREKSKONTO

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 inntektsføres 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	826 020
Fjernvarme	350 016
Bod	16 800
Kapitalkostnader på IN-lån	1 166 488
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	20 946
Overført til kapitalkostnader	-1 187 434
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 192 836

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	111
Nøkler	1 760
SUM ANDRE INNTEKTER	1 871

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 870

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 70 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 066.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 593
SUM KONSULENTHONORAR	-10 593

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

OBOS Prosjekt AS	-205 225
Alfa Malermesterfirma AS	-1 210 021
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 415 246
Drift/vedlikehold bygninger	-15 234
Drift/vedlikehold VVS	-1 775
Drift/vedlikehold elektro	-16 941
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-417
Drift/vedlikehold brannsikring	-27 448
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-17 160
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-11 604
Egenandel forsikring	-16 000
Kostnader dugnader	-1 068
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 522 893

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-85 053
Renovasjonsavgift	-59 473
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-144 525

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-56 933
Fjernvarme	-312 939
SUM ENERGI / FYRING	-369 873

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-8 901
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 664
Renhold ved firmaer	-69 135
Snørydding	-21 101
Gressklipping	-43 164
Andre fremmede tjenester	-10 361
Trykksaker	-258
Andre kontorkostnader	-251
Porto	-140
Bank- og kortgebyr	-2 764
Velferdskostnader	-1 497
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-168 235

**NOTE: 12****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 514
Renter av sparekonto i OBOS-banken	52 687
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	275
SUM FINANSINNEKTER	55 476

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-701 757
SUM FINANSKOSTNADER	-701 757

NOTE: 14**BYGNINGER**

Tilgang 2003	16 900 000
Beregnet tomteverdi overført Tomt i 2013	-1 690 000
Påkostning bad og balkonger i 2009	6 621 105
Påkostning bad og balkonger i 2010	9 058 380
Påkostning bad, balkonger og bygg i 2011	1 861 127
SUM BYGNINGER	32 750 612

Tomten ble kjøpt i 2003.

Gnr.218/bnr.192

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Tørketrommel 2		
Tilgang 2020	28 248	
Avskrevet tidligere	-16 949	
Avskrevet i år	-5 650	5 650
Vaskemaskin nr. 2		
Kostpris	1	1
Vaskemaskin nr. 3		
Tilgang 2017	30 250	
Avskrevet tidligere	-30 249	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		5 652
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-5 650

**NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

IN - lån Avregningskonto	6 853
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	6 853

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	13 033 407
Egenkapital fra IN tidligere	7 127 203
Egenkapital fra IN 2023	0
Reduksjon EK fra IN	-2 889 269
SUM ANNEN EGENKAPITAL	17 271 341

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. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet.

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

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DnB

Renter 31.12: 5,70 %, løpetid 31 år

Opprinnelig, 2009	-29 600 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	8 624 484
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	485 677
Nedbetalt tidligere, IN	7 127 203
Nedbetalt i år, IN	0

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-13 362 636
-----------------------------------	--------------------

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2001	-4 687 500
SUM BORETTSINNSKUDD	-4 687 500

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 687 500
Pantelån	13 362 636
Påløpte avdrag	117 189
Beregnete IN-forpliktelser	4 237 934
TOTALT	22 405 259

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

Bygninger	32 750 612
Tomt	1 690 000
TOTALT	34 440 612



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6869437. 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 oenf@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **1.04. og 1.10** 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 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.



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 21.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 24.05.24

Selskapsnummer: 5993 Selskapsnavn: Borettsl Westye Egebergsgt 7 C

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>Martina Helene Baldacchino fra OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Ingrid Torp Johansen og Ingrid Isaksen Lutnæs 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 kr. 80 000.

For

Mot

Sak 6 Vasketider

Forslaget om nye vasketider vedtas.

For

Mot

Sak 7 Sykkelstativer

Forslaget om nye sykkelstativer vedtas.

For

Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Bjarne Dankel



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.