



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 638 663
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 3
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Inger Lundanes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 09.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 886 630	3 888 260
Sum inntekter		3 886 630	3 888 260
Kostnader			
Lønnskostnad		305 351	287 444
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 312	8 625
Annen driftskostnad		2 012 787	1 985 960
Sum kostnader		2 322 450	2 282 029
Driftsresultat		1 564 180	1 606 231
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		42 371	18 530
Sum finansinntekter		42 371	18 530
Annen finanskostnad		517 889	397 888
Sum finanskostnader		517 889	397 888
Netto finans		-475 518	-379 358
Ordinært resultat før skattekostnad		1 088 662	1 226 873
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 088 662	1 226 873
Årsresultat		1 088 662	1 226 873
Totalresultat		1 088 662	1 226 873
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 088 662	1 226 873
Sum overføringer og disponeringer		1 088 662	1 226 873



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	4 313
Sum varige driftsmidler		1	4 313
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	4 313
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		122 365	100 369
Sum fordringer		122 365	100 369
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 380 046	2 537 006
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 380 046	2 537 006
Sum omløpsmidler		2 502 412	2 637 375
SUM EIENDELER		2 502 413	2 641 688

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		10 700 022	11 788 684
Sum opptjent egenkapital		-10 700 022	-11 788 684
Sum egenkapital		-10 700 022	-11 788 684
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 044 918	14 050 860
Sum annen langsiktig gjeld		13 044 918	14 050 860
Sum langsiktig gjeld		13 044 918	14 050 860
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 682	2 233
Leverandørgjeld		71 135	279 210
Skyldige offentlige avgifter		11 766	11 546
Annen kortsiktig gjeld		70 933	86 522
Sum kortsiktig gjeld		157 516	379 512
Sum gjeld		13 202 434	14 430 372
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 502 413	2 641 688



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 388879

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 638 663
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 3
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Inger Lundanes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 20.05.2023



Organisasjonsnr: 984 638 663
SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 3

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 886 630	3 888 260
Sum inntekter		3 886 630	3 888 260
Kostnader			
Lønnskostnad		305 351	287 444
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 312	8 625
Annen driftskostnad		2 012 787	1 985 960
Sum kostnader		2 322 450	2 282 029
Driftsresultat		1 564 180	1 606 231
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		42 371	18 530
Sum finansinntekter		42 371	18 530
Annen finanskostnad		517 889	397 888
Sum finanskostnader		517 889	397 888
Netto finans		-475 518	-379 358
Ordinært resultat før skattekostnad		1 088 662	1 226 873
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 088 662	1 226 873
Årsresultat		1 088 662	1 226 873
Totalresultat		1 088 662	1 226 873
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 088 662	1 226 873
Sum overføringer og disponeringer		1 088 662	1 226 873



Organisasjonsnr: 984 638 663
SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 3

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		1	4 313
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	4 313
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		122 365	100 369
Sum fordringer		122 365	100 369
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 380 046	2 537 006
Sum omløpsmidler		2 502 412	2 637 375
SUM EIENDELER		2 502 413	2 641 688
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	10 700 022	11 788 684
Sum opptjent egenkapital	-10 700 022	-11 788 684
Sum egenkapital	-10 700 022	-11 788 684
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	13 044 918	14 050 860
Sum annen langsiktig gjeld	13 044 918	14 050 860
Sum langsiktig gjeld	13 044 918	14 050 860
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 682	2 233
Leverandørgjeld	71 135	279 210
Skyldige offentlige avgifter	11 766	11 546
Annen kortsiktig gjeld	70 933	86 522
Sum kortsiktig gjeld	157 516	379 512
Sum gjeld	13 202 434	14 430 372
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 502 413	2 641 688



Organisasjonsnr: 984 638 663
SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 3

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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

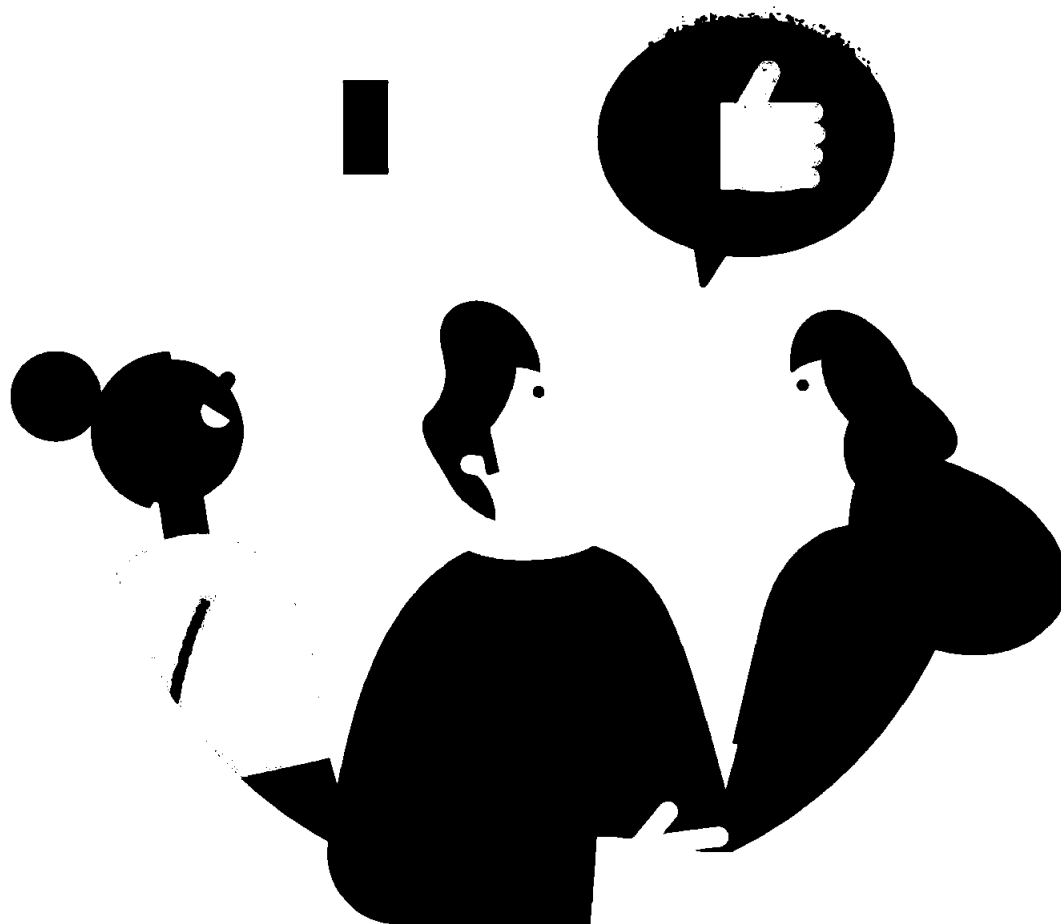
Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

5423 Westye Egebergsgt 3 Sameie





Til seksjonseierne i Westye Egebergsgt 3 Sameie

Velkommen til hybrid årsmøte,

**Beboermøte vil avholdes tirsdag 25. april 2023 kl.18:00 i Vaskekjelleren.
Avstemmingen vil skje etter beboermøte digitalt via vibbo fra 26. april 2023 til
28 april 2023. Alle vil få tilsendt link til avstemmingen.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Westye Egebergsgt 3 Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Det vil bli avholdt fysisk beboermøte, men avstemming avholdes digitalt på Vibbo.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Westye Egebergsgt 3 Sameie

Beboermøte vil avholdes tirsdag 25. april 2023 kl.18:00 i Vaskekjelleren.
Avstemmingen vil skje etter beboermøte digitalt via vibbo fra 26. april 2023 til 28 april 2023. Alle vil få tilsendt link til avstemmingen.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag om møblering av takterrasse

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av valgkomité

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Mads Hiorth Rønne	Westye Egebergs Gate 3 B
Styremedlem	Line Andenæs	Westye Egebergs Gate 3 A
Styremedlem	Kristoffer Olsen Hauge	Westye Egebergs Gate 3 C
Styremedlem	Vegard Saksæther	Westye Egebergs Gate 3 C
Styremedlem	Unni Catherine Walstad	Westye Egebergs Gate 3 C

Valgkomiteen

Hogne Langset	Westye Egebergs Gate 3 C
Dag Namtvedt	Westye Egebergs Gate 3 A

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post westyeegebergs3@styrerommet.no. Se Westye Egebergsgt 3 Sameies hjemmeside på www.we3.no for ytterligere informasjon. 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 Westye Egebergsgt 3 Sameie

Sameiet består av 72 seksjoner.

Westye Egebergsgt 3 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984638663, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

189
21
8

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

Westye Egebergsgt 3 Sameie har en ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Sameiets revisor er BDO AS



Styrets arbeid

Styret har siden konstituering 9. april 2022 avholdt 12 ordinære styremøter og løpende behandlet aktuelle saker som har dukket opp.

Westye Egebergs gate 3 i år som i fjor er et sameie hvor det er godt å bo, med høy grad av trivsel og godt naboskap.

Vi har en dyktig vaktmester, Johan Meyer, som tar godt vare på den daglige driften av sameiet, og er en uvurderlig ressurs både for sameiet, beboerne og styret.

Styret har som mål å gjøre sameiet til et hyggeligere sted å bo for våre beboere. Ved siden av å tilrettelegge for god trivsel og gode naboskap er vi opptatt av å ivareta byggets funksjonalitet og det byggetekniske, for beboernes komfort og sikkerhet.

Det siste året har styret gjennomført diverse inspeksjons-, vedlikeholds- og fornyingsprosjekter i tillegg til vanlig drift og rutineoppgaver.

Rutineoppgaver dekker en rekke varierte oppgaver, som håndtering av henvendelser fra beboere, herunder saker som omfatter oppussing av seksjoner, henvendelser om nye skilt og nøkkel-brikker, klager på støy, forsøpling, skadeverk m.m. For et sameie på vår størrelse, med 72 seksjoner, har arbeidsmengden med dette vært innenfor hva som er å forvente.

Bygningen er på god vei mot å bli 100 år, og det finnes til enhver tid pågående prosjekter, små som store. Av prosjekter som er gjennomført og/eller håndtert i styreperioden 2022-23, kan nevnes:

Utskifting av brannvarslingssystemer til et mer moderne og effektivt anlegg. Det nye systemet er seriekoblet, som betyr at alle byggets beboere vil varsles samtidig ved eventuell brann eller røykutvikling. Dette gir alle beboere en mye raskere varsling og bedre tid til å evakuere enn tidligere.

Vi har fått ventilasjonsanlegget inspisert og rensert, da anlegget noen steder viste redusert effekt. Formålet med rensing var bedret luftkvalitet, redusert risiko for branntiløp samt å avdekke eventuelle feil på anlegget.

Vi byttet i fjor til heisselskap Lian Heis, og fikk da samtidig inspisert heisene av vår nye heismontør Sean, som bor i bygget. Han har byttet slidedeler og vedlikeholdt heisene, slik at de nå skal ha økt driftsikkerhet.

Ved siden av mindre prosjekter som reparasjonsarbeider utført av vår malermester og vedlikehold av utearealer, har styret blant annet sådd blomstereng på baksiden av bygget, plantet nye busker på fellesarealene, samt tettet hekken til alleen.

Med økende energipriser har vi startet et prosjekt med å utrede muligheten for solcellepaneler og andre energisparende tiltak for å få ned energiutgiftene og skape større forutsigbarhet for fremtidige utgifter i sameiet. Dette er populære tiltak for sameier i Oslo, med gode utsikter for kommunale støtteordninger.



Styrets ambisjon er at et eventuelt solcelleanlegg skal dekke energiutgifter for fellesarealer, oppganger, vaskerom m.m. Solcellene er planlagt installert på takene over tårnene og takene til heishusene. De vil ikke komme i konflikt med takterrassen eller bruken av den. Siden bygget vårt er vernet og står på Byantikvarens gule liste har vi måttet innhente en uttalelse fra Byantikvaren. De stiller seg positive til prosjektet vårt forutsatt at solcelleanlegget er lavt, plasseres på flate tak og ikke er synlig fra gatenivå.

Vi har avholdt befaringer med leverandører og mottatt to tilbud på ca 300.000 kr. Med dagens varierende strømpriser er det vanskelig å forutsi nedbetalingstiden for investeringen. Tidligere har 10-15 år blitt lagt til grunn, før anlegget er lønnsomt. Leverandørene sier at med dagens høye priser er det sannsynlig at anlegget har betalt seg selv ned på 5-10 år. Når anlegget produserer mer strøm enn vi forbruker, selges overskuddet.

Planen var egentlig at vi skulle vurdere å gjennomføre solcelleprosjektet i 2023, men uforutsette høye kostnader knyttet til annet vedlikehold som bunnledningutskifting og økonomisk uro, har gjort at styret har sett seg nødt til å utsette prosjektet. Tidspunkt for igangsettelse av prosjektet vil vurderes fortløpende i tiden fremover.

I tillegg til solcelleanlegget har vi sett på å bytte ut lampene i fellesarealene. Lampene vi har bruker glødepærer som ikke lenger er i salg. Vi har per nå et mindre lager av disse glødepærene, men lampene vil før eller siden måtte skiftes ut uansett. Når vi skal bytte lamper bytter vi til LED-pærer som sparer strøm. Vi ser også anledning til å bytte lampene med noe mer estetisk og tidsriktig og ser lampeutskifting som en del av det tidligere påbegynte oppussingsprosjektet av fellesarealene.

Vi har avholdt befaringer og mottatt tilbud fra to elektrikerfirma. Prisen på nye lamper er estimert til i overkant av 110.000 kr. Styrets intensjon er å ta opp igjen dette prosjektet når det finnes økonomi til det.

En generell økning av kostnader i samfunnet, blant annet som følge av krigen i Øst-Europa, gir naturligvis også økte driftkostnader i sameiet. Energikostnadene har gått opp, men strøm-letten har bøtet på dette og bidratt til å holde kostnad på energi på 657k som er ca 100k høyere enn fjoråret, men allikevel bedre enn antatt. Tjenestene sameiet bruker har også blitt dyrere, og det har også vært en stigning kommunale avgifter. Prognosene for vann- avløp og renovasjon antyder en ytterligere økning i kommende år.

Disse trendene har gjort at styret har fokusert på å være forsiktige med bruken av midler. Det ønskelig for sameiet å ha en robust egenkapital som gir økonomisk trygghet og rammer for planlagte oppgraderinger og/eller uforutsette utgifter.

Som de fleste sameiene i Norge har vi måttet øke fellesavgiftene. Økningen ble satt på 10% for å kompensere noe for prisstigningen. Det er et ønske fra sameiet om at fellesutgiftene for den enkelte beboer øker minst mulig i fremtiden. Vi vil derfor fortsette med forsiktig bruk av midler, og utsette prosjekter som ikke anses som kritiske å gjennomføre, til neste budsjettår.



Planer for 2023

Bunnledningene vil bli rehabilitert i år fra 12- 25 juni. Bunnledningen til sameiet er original fra den gang bygget ble etablert. Det ble i fjor gjennomført rørinspeksjon med videokamera, og inspeksjonen viste normal slitasje av 90 års bruk, med anbefaling om å gjennomføre rehabilitering av bunnledningene. Å utsette rehabiliteringen ville øke sjansene for eventuelle rørbrudd, som vil gi betydlige merkostnader. Fornyingen vil være i form av strømperehabilitering, hvor det blåses inn en strømpe som forsterker rørveggene på de eksisterende ledningene. Strømperehabilitering er en velkjent og godt utprøvd metode for rørfornying, og det garanteres for 50 års levetid, men trolig er den faktiske levetiden lengre. Arbeidstiden er beregnet å være på 14 dager. I perioden som arbeidene pågår vil det bli utplassert dusjbrakker og portapotter på gårdsplassen.

Det vil også bli utført mindre vedlikeholdsarbeider på fasaden i løpet av 2023. Det har oppstått sprekker på noen områder i tilknytning til armeringsjern i fasaden etter rehabiliteringen i 2013/14.

Vår reglementerte sjekk av brannslukningsapparater er planlagt til etter påsken. Det vil da komme en en vibbomelding om at alle beboerne må plassere ut sine brannapparater i gangen til service. I følge protokollføring over sameiets brannapparater er da 54 av dem modne for å byttes ut med nye apparater. De beboerne dette gjelder vil da få nytt apparat for til en avtalt pris på 600kr.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold. Grunnet kommunikasjonsfeil ble det budsjettet noe høyere kostander for drift og vedlikehold.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 2 344 896.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Westye Egebergsgt 3 Sameie.

Lån

Westye Egebergsgt 3 Sameie 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 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Westye Egebergsgate 3

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Westye Egebergsgate 3.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetallene 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 forretningsførerens 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 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 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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: JAQ1-2CABO-FQY1-253QX-1HTZ4PLT6E

**SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 3****ORG.NR. 984 638 663, KUNDENR. 5423****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 876 060	3 876 060	3 842 000	4 262 000
Andre inntekter	3	10 570	12 200	10 000	10 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 886 630	3 888 260	3 852 000	4 272 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-185 351	-167 444	-185 750	-192 000
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Avskrivninger	14	-4 312	-8 625	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 557	-10 350	-10 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-111 655	-108 508	-110 000	-116 000
Konsulenthonorar	7	-13 546	-17 258	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-318 689	-399 286	-1 000 000	-965 000
Forsikringer		-126 956	-111 691	-120 000	-138 000
Kommunale avgifter	9	-377 873	-359 987	-370 000	-436 000
Kostnader sameie		-37 570	-36 300	-37 000	-39 000
Energi/fyring	10	-657 062	-555 327	-530 000	-760 000
TV-anlegg/bredbånd		-202 657	-163 296	-165 000	-220 000
Andre driftskostnader	11	-157 223	-223 957	-162 500	-181 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 322 450	-2 282 029	-2 830 250	-3 198 500
DRIFTSRESULTAT		1 564 180	1 606 231	1 021 750	1 073 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	42 371	18 530	0	0
Finanskostnader	13	-517 889	-397 888	0	-651 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-475 518	-379 358	0	-651 000
ÅRSRESULTAT		1 088 662	1 226 873	1 021 750	422 500
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 088 662	1 226 873		



BALANSE			
	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	1	4 313
SUM ANLEGGSMIDLER		1	4 313
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 368	4 165
Forskuddsbetalte kostnader		113 997	92 204
Andre kortsiktige fordringer	15	4 000	4 000
Driftskonto OBOS-banken		288 712	895 524
Skattetrekkkonto OBOS-banken		6 344	5 993
Sparekonto OBOS-banken		421 893	12 681
Sparekonto OBOS-banken II		1 663 097	1 622 808
SUM OMLØPSMIDLER		2 502 412	2 637 375
SUM EIENDELER		2 502 413	2 641 688
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	16	-10 700 022	-11 788 684
SUM EGENKAPITAL		-10 700 022	-11 788 684
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	13 044 918	14 050 860
SUM LANGSIKTIG GJELD		13 044 918	14 050 860
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		53 684	72 814
Leverandørgjeld		71 135	279 210
Skyldige offentlige avgifter	18	11 766	11 546
Påløpte renter		3 682	2 233
Annen kortsiktig gjeld	19	17 249	13 708
SUM KORTSIKTIG GJELD		157 516	379 512
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 502 413	2 641 688
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



15

Westye Egebergsgt 3 Sameie

Oslo, 02.03.2023
Styret i Sameiet Westye Egebergsgate 3.

Mads Hiorth Rønne/s/

Line Andenæs/s/

Kristoffer Olsen Hauge/s/

Vegard Saksæther/s/

Unni Catherine Walstad/s/

**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.

SKATTETREKKSKONTO

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 190 044
Rehabilitering våtrom	686 016
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 876 060

OPPSTILLING REHABILITERING VÅTROM

Innkrevde felleskostnader rehabilitering våtrom	-686 016
For mye innkrevd tidligere år	-320 114

Ordinære avdrag på lån i OBOS-banken	571 869
Renter på lån i OBOS-banken	97 740
Gebyrer på lån i OBOS-banken	600
	670 209

DIFFERANSE INKLUSIV FOR MYE INNKREVD TIDLIGER ÅR OG

EKSTRAORDINÆR NEDBETALING	-335 921
ÅRETS DIFFERANSE	-15 807

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Viderefakturert for jobb med avfallssystemet	4 000
Utleie av barnevogngarasjer	3 000
Regnskapskorrigeringer	70
Nettinnbetalinger	2 000
Nøkler	1 100
Vaskelås	400
SUM ANDRE INNTEKTER	10 570

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-117 691
Overtid	-3 130
Påløpte feriepenge	-14 499
Fri bil, tlf etc.	-83
Arbeidsgiveravgift	-36 012
Yrkesskadeforsikring	-652
Gaver til ansatte	-2 030
Arbeidsklær	-1 335
Andre personalkostnader	-9 920

SUM PERSONALKOSTNADER **-185 351**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 120 000.

I tillegg har styret fått dekket to julebord for tilsammen kr 9 636 for 2021 (flyttet til 2022 regnskap pga covid19-utsettelse) og 2022 jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 557.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 546
--	---------

SUM KONSULENTHONORAR **-13 546**

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

Drift/vedlikehold bygninger	-37 709
Drift/vedlikehold VVS	-13 021
Drift/vedlikehold elektro	-2 825
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 307
Drift/vedlikehold heisanlegg	-58 185
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-76 040
Drift/vedlikehold brannsikring	-25 533
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-23 874
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-58 125
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-70
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-318 689

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-277 837
Feieavgift	-428
Renovasjonsavgift	-99 608
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-377 873

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-136 252
Strøm oljefyr el.bereder	-520 810
SUM ENERGI / FYRING	-657 062

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-159
Driftsmateriell	-1 332
Lyspærer og sikringer	-469
Vakthold	-4 058
Renhold ved firmaer	-128 913
Andre fremmede tjenester	-1 203
Kontor- og datarekvisita	-480
Trykksaker	-979
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 636
Andre kontorkostnader	-49
Telefon, annet	-1 220
Porto	-1 660
Drivstoff biler, maskiner osv.	-305
Bilgodtgjørelse	-638
Reisekostnader	-965
Bank- og kortgebyr	-3 464
Velferdskostnader	-1 693
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-157 223

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 246
Renter av sparekonto i OBOS-banken	40 524
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	601
SUM FINANSINTEKTER	42 371



NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-98 340
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-367 021
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-52 528
SUM FINANSKOSTNADER	-517 889

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Barnevogngarasje	
Tilgang 2017	43 125
Avskrevet tidligere	-38 812
Avskrevet i år	-4 312
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-4 312
--------------------------------	---------------

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt for viderefakturering jobb med avfallssystemet	4 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	4 000



NOTE: 16

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: 17**

OBOS-banken AS

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,15 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2014	-6 740 337	
Nedbetalt tidligere	3 882 698	
Nedbetalt i år	571 869	
		-2 285 770

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2014	-8 010 000	
Økning 2015	-3 540 000	
Nedbetalt tidligere	1 792 427	
Nedbetalt i år	290 635	
		-9 466 938

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,15 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2016	-2 118 634	
Nedbetalt tidligere	682 986	
Nedbetalt i år	143 438	
		-1 292 210

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-13 044 918****NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-6 344
Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 422

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE
AVGIFTER****-11 766**



25

Westye Egebergsgt 3 Sameie

NOTE: 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-14 499
IPS vaktmester 2022	-2 750
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-17 249



Innkomne forslag/saker:

A) Innkjøp av utemøblement til takterrassen.

Utbedring av fasiliteter (herunder sittegrupper) på takterrassen. Utskiftning av nåværende «parkbenker» til mer egnede og behagelige sofa/sittegrupper. Et slikt tiltak vil enkelt føre til økt bruk av en ellers flott takterrasse.

Vedtak: Dette er et tiltak som fler i sameiet etterspør for å gjøre takterrassen vår enda mer attraktiv og innbydende å oppholde seg på. Det foreslås et budsjett på 50.000 kroner til et prøveprosjekt med innkjøp av møblement. Styret legger vekt på at det er viktig at møblementet står i stil til sameiet og er robust nok til å ha en vesentlig levetid. Hvis tiltaket fungerer godt, vil man på sikt vurdere å utvide prosjektet.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Kandidatene vil bli lagt frem på årsmøte.



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471) med polisenummer 1272079. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

2012 - 2013	Nye avfallsbrønner	
2009 - 2009	Skiftet sirkulasjonspumpe	
2008 - 2008	Asbestsanering fyrrom og vaskerom	Asbestsanering slutført høst-08 Etterisolering av rør i kjeller samt fyrrom utført høst-08.
2008 - 2008	Varmeanlegg / rørleggerarbeider.	Sirkulasjonspumpe og oppleggskraner er skiftet. I tillegg er det byttet ut 3 stk. radiatorer, radiatorkraner, med mer. (Martinsen & Brodahl AS)
2008 - 2008	Oppussing av oppgang A ferdigstilt	
2008 - 2008	Opparbeiding av uteareal bak blokken	
2006 - 2006	Rehabilitering av våtrom	Totalentreprenør: Harry Martinsen AS Prosjektledelse: OBOS Proskjet AS. Rehabiliteringen omfattet følgende arbeider: Utskifting av alle innvendige vann- og avløpsrør fra kjellergulv til 8.etg. Rehabilitering av alle 72 våtrom til standard med membraner i gulv og vegger og flislagte overflater. Arbeidene er så langt mulig utført iht Byggebransjens våtromsnorm. Asbestsanering av rørisolasjon. Komplettering varmtvann sirkulasjonsledning Lån på kr 10 mill kr utbetalt i mai-06
2005 - 2006	Rehabilitering oljetank	
2005 - 2006	Tidl. tjenesteleilighet solgt	



2001 - 2001	Skiftet porttelefoner	
2001 - 2001	Ståldører fellesdører i kjeller og tak	
2000 - 2001	Kortsystem i felles dører	Ståldører installert i fellesdører i kjeller og tak
1999 - 1999	Total rehabilitering av alle 3 heiser	
1997 - 1997	Skiftet ytterdører til leilighetene	



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oeif@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.