



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 994 516 876  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET VESTERÅSVEIEN 14  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Karoline Rud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 29.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 580 168	1 478 637
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 580 168</b>	<b>1 478 637</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		14 410	18 961
Annen driftskostnad		905 466	1 570 775
<b>Sum kostnader</b>		<b>954 106</b>	<b>1 623 966</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>626 062</b>	<b>-145 329</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		845	3 381
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>845</b>	<b>3 381</b>
Annen finanskostnad		101 882	111 046
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>101 882</b>	<b>111 046</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-101 037</b>	<b>-107 665</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>525 025</b>	<b>-252 994</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>525 025</b>	<b>-252 994</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>525 025</b>	<b>-252 994</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>525 025</b>	<b>-252 994</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		525 025	-252 994
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>525 025</b>	<b>-252 994</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2	14 412
Sum varige driftsmidler		2	14 412
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2	14 412
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		11 624	148 997
Andre fordringer		100 069	73 433
Sum fordringer		111 693	222 430
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		507 403	3 085 822
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		507 403	3 085 822
Sum omløpsmidler		619 096	3 308 252
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>619 098</b>	<b>3 322 664</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 021 604	2 546 629
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 021 604</b>	<b>-2 546 629</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 021 604</b>	<b>-2 546 629</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 571 508	2 773 826
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 571 508</b>	<b>2 773 826</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 571 508</b>	<b>2 773 826</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		507	546
Leverandørgjeld		48 612	48 889
Annen kortsiktig gjeld		20 076	3 046 032
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>69 194</b>	<b>3 095 467</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 640 702</b>	<b>5 869 293</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>619 098</b>	<b>3 322 664</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 894143

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 994 516 876  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET VESTERÅSVEIEN 14  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### 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: Karoline Rud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 27.08.2022



Organisasjonsnr: 994 516 876  
SAMEIET VESTERÅSVEIEN 14

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 580 168	1 478 637
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 580 168</b>	<b>1 478 637</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		14 410	18 961
Annen driftskostnad		905 466	1 570 775
<b>Sum kostnader</b>		<b>954 106</b>	<b>1 623 966</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>626 062</b>	<b>-145 329</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		845	3 381
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>845</b>	<b>3 381</b>
Annen finanskostnad		101 882	111 046
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>101 882</b>	<b>111 046</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-101 037</b>	<b>-107 665</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>525 025</b>	<b>-252 994</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>525 025</b>	<b>-252 994</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>525 025</b>	<b>-252 994</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>525 025</b>	<b>-252 994</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		525 025	-252 994
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>525 025</b>	<b>-252 994</b>



Organisasjonsnr: 994 516 876  
SAMEIET VESTERÅSVEIEN 14

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		2	14 412
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		2	14 412
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		11 624	148 997
Andre fordringer		100 069	73 433
Sum fordringer		111 693	222 430
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		507 403	3 085 822
Sum omløpsmidler		619 096	3 308 252
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>619 098</b>	<b>3 322 664</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	2 021 604	2 546 629
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-2 021 604</b>	<b>-2 546 629</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-2 021 604</b>	<b>-2 546 629</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 571 508	2 773 826
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>2 571 508</b>	<b>2 773 826</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>2 571 508</b>	<b>2 773 826</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	507	546
Leverandørgjeld	48 612	48 889
Annen kortsiktig gjeld	20 076	3 046 032
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>69 194</b>	<b>3 095 467</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 640 702</b>	<b>5 869 293</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>619 098</b>	<b>3 322 664</b>



Organisasjonsnr: 994 516 876  
SAMEIET VESTERÅSVEIEN 14

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Sameiet Vesteråsveien 14

Innkalling til ordinært årsmøte 2022

Vesteråsveien 14

Torsdag 9. juni kl. 18.00

Til behandling foreligger:

1. Konstituering
2. Antall sameiere + fullmakter
3. Valg av møteleder
4. Valg av referent
5. Valg av sameiere til å undertegne protokoll

6. Årsberetning 2021

Vedlegg 1

Styrets årsberetning er for driftsåret året 2021

7. Årsregnskap 2021

Vedlegg 2

Regnskapet viser et overskudd kr. 525 025  
Styret foreslår at dette overføres til egenkapital.

8. Godtgjørelse til styret og revisor.

Godtgjørelse til styret honoreres med kr. 30 000

Godtgjørelse til revisor via BDO /Obos honoreres med kr. 6 029,-

9. Budsjett 2022

Vedlegg 3

Styrets forslag til budsjett 2022 er vedlagt



10. Inkomne forslag

Det ikke kommet saker fra sameiere for behandling per dato 31.05.22

11. Beslutningssaker

Styrets forslag til regulering av og bruk av håndverkertjenester Vedlegg 4

12. Valg av tillitsvalgte

Vedlegg 5

Se vedlagte innstilling fra valgkomiteen

- a) Valg av styreleder for ett år
- b) Valg av 2 styremedlemmer for ett år
- c) Valg av 2 varamedlemmer for ett år

13. Valg av revisor – se eget forslag fra styret

Vedlegg 6

14. Oppnevning av valgkomite for periode 2022/2023

På sameiermøte har hver seksjon stemmerett med en stemme.  
Sameierne har rett til å møte med fullmektig.

Det er ingen flere saker til behandling – møtet avsluttes.

..... 0 .....

Møtet etterfølges av Beboermøte.



Vedlegg 1

**Årsmøtet 9. juni 2022**

**Sameiet Vesteråsveien 14**

Styrets årsrapport



## Styrets årsrapport for 2021

Sameiet har som hovedmål å gi eierne bruksrett til bolig i sameiets eiendom, adresse Vesteråsveien 14 i Oslo, Bydel Ullern herunder å ivareta fellesinteresser for sameierne. Eiendommen har G. nr. 28 og B.nr. 324. Sameiet organisasjonsnummer er 994516876. Sameiet består av 24 seksjoner. Seksjonene 20/21 er slått sammen og eies av de samme.

### Styre, forretningsfører m.m.

Styreleder	Kjell Thoresen
Nestleder	Cecilie Bugge
Styremedlem	Kathrine Reine
Varamedlem	Stefan Schöllin
Varamedlem	Sven Iver Steen

Forretningsfører har vært HBRI AS – et selskap eiet av OBOS.

BDO står for revisjon for året 2021

Eiendommen er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF

Asker & Bærum Vaktmesterkompani AS har vært vaktmester og står også for snøbrøyting.

### Økonomi

Sameiets inntekter er i det vesentlige innbetalinger fra sameiene med det formål å dekke ordinære driftskostnader i henhold til budsjett. I lys av eiendommens alder er utgifter på nødvendig oppgradering og vedlikehold ekstra store. Finansiering av større vedlikeholdsprosjekter er gjort i en kombinasjon av banklån og kontantinnbetalinger fra sameierne.

Sameiet har hatt to skadesaker i 2021 – en forbundet med følgeskader etter lekkasje og en forbundet oversvømmelse med årsak i tilbakeslag i det offentlige kloakkanlegget. Begge saker er utredet og utbedret. Sameiet har etter gjeldende regler, kun mottatt refusjon for skade fra forsikringsselskapet IF på skade etter oversvømmelse. Følgeskader i underliggende leiligheter etter lekkasje er ikke dekket da skadeårsak ikke kunne identifiseres. Sameiet har dekket utredning og kostnader til rehabilitering av de to berørte leilighetene.

Årsmøtet 2020 besluttet å iverksette utskifting av vinduer og terrassedører. Midler ble innkalt og entreprenør valgt til utførelse av arbeidet. Arbeidet ble skjøvet over til 2021 og 2022 som følge av koronarestriksjon, entreprenørens konkurs og annet. Prosjektet ble videreført med ny entreprenør høsten 2021 og er avsluttet tilfredsstillende i mai 2022. Styret anser de innkalte midler til prosjektet som dekkende for prosjektet. Det er i 2022 sendt ut krav om erstatning for ekstra kostnader til vinduer og dører feil levert.



Samlet ordinære driftsinntekter for 2021 var kr. 1 580 168  
Sameiet disponible midler pr. 31.12 2021 var kr. 619 098  
Sameiets langsiktige gjeld pr. 31.12.21 var kr. 2 571 508

Styret er av den oppfatning at den informasjonen som er gitt i denne årsberetningen gir en rettvise oversikt over Sameiet Vesteråsveien 14.

Forutsetning om videre drift er lagt til grunn for årsregnskapet 2021.

Styret vurderer 2021 som et vanlig driftsår.

Nedbetaling av banklån øremerket rehabilitering dekkes inn igjennom felleskostnadene.

Det er i regnskapet avsatt kr. 6 029 i honorar til revisor og kr. 30 000 i honorar til styret i perioden.

## **Drift og vedlikehold**

Styret av avholdt 7 formelle styremøter i perioden, de fleste digitalt. Styret har med få unntak vært fulltallige og varamedlemmer har deltatt. I tillegg har styret hatt telefonmøter og epostutveksling.

De viktigste sakene har vært:

\* Videreføring og oppfølging av Vindusprosjektet - utskifting av vinduer og balkongdører i bygget. Engasjement av ny utførende entreprenør BOM – forhandle og sikre kjøp av allerede produserte vinduer og dører – håndtere feilleveranse og innkjøp av supplerende vinduer – kreve refusjon av merkostnader - fullføre prosjektet.

\* Følge opp vedlikeholdsplan, ordinær drift og vedlikehold. Byggets og eiendommens alder er høy og tidsmessig oppgradering er nødvendig også i årene fremover. Alle tak, terrassebelegg, terrassedører og vinduer i bygget er per denne dato fornyet. Gjennomgang og oppgradering av ventilasjon, vann og avløp samt inngangspartier prioriteres i styrets videre arbeid.

\* Årlig HMS inspeksjon og kontroll av brannvarsling og slukkingsutstyr er gjennomført.

\* Oppfølging av utbygging på naboeiendommer i V12, V11 og V16/18. Kommunen stiller krav til utbyggerne i området. Vår nabo V12 startet grunnarbeider og bygging i 2021 og ferdigstiller 5 hus i 2022. Øvrige eiendommer er fortsatt i planstadiet.

## **Ytre miljø**

Sameiets drift forurenses ikke det ytre miljø.

## **Arbeidsforhold**

Sameiet har ingen ansatte og derfor intet sykefravær.

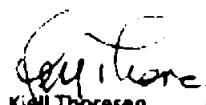


**Likestilling**

Sameiet er positive til likestilling i styret – dog står sameiet fritt til å velge sine tillitsvalgte. I perioden har det vært styremedlemmer fra begge kjønn

Oslo, 31.05.2022

Styret i Sameiet Vesteråsveier 14

  
Kjell Thoresen  
Styreleder

  
Randi Cecilie Bugge  
Styremedlem

  
Kathrine Reine  
Styremedlem



Vedlegg 2

**Årsmøtet 9. juni 2022**

**Sameiet Vesteråsveien 14**

Årsregnskap og balanse

Revisjonsberetning



**SAMEIET VESTERÅSVEIEN 14**  
**ORG.NR. 994 516 876, KUNDENR. 1457**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 579 300	1 476 138	1 520 000	1 654 000
Andre inntekter	3	868	2 499	2 500	2 500
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 580 168</b>	<b>1 478 637</b>	<b>1 522 500</b>	<b>1 656 500</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-4 230	-4 230	-7 000	-7 000
Styrehonorar	5	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Avskrivninger	13	-14 410	-18 961	-14 412	0
Revisjonshonorar	6	-6 029	-69	-7 000	-7 000
Regnskapsførerhonorar		-35 223	-34 298	-35 300	-36 000
Konsulenthonorar	7	-23 750	-155 601	-100 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	15 394	-646 767	-400 000	-459 000
Forsikringer		-166 435	-150 254	-155 000	-190 000
Kommunale avgifter	9	-239 571	-236 654	-244 000	-246 758
Energi/fyring		-165 467	-79 189	-120 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-65 104	-63 315	-65 000	-67 057
Andre driftskostnader	10	-219 282	-204 628	-210 000	-211 525
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-954 106</b>	<b>-1 623 966</b>	<b>-1 387 712</b>	<b>-1 454 340</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>626 062</b>	<b>-145 329</b>	<b>134 788</b>	<b>202 160</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	845	3 381	4 000	4 000
Finanskostnader	12	-101 882	-111 046	-130 000	-95 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-101 037</b>	<b>-107 665</b>	<b>-126 000</b>	<b>-91 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>525 025</b>	<b>-252 995</b>	<b>8 788</b>	<b>111 160</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-252 995		
Reduksjon udekket tap		525 025	0		




SAMEIET VESTERÅSVEIEN 14  
ORG.NR. 994 516 876, KUNDENR. 1457

BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	13	2	14 412
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2</b>	<b>14 412</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		44 332	22 023
Kundefordringer		11 624	148 997
Forskuddsbetalte kostnader		55 737	51 410
Driftskonto OBOS-banken		387 612	1 409 126
Sparekonto OBOS-banken		119 790	1 669 531
Innestående i andre banker		0	7 164
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>619 096</b>	<b>3 308 252</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>619 098</b>	<b>3 322 664</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-2 021 604	-2 546 629
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 021 604</b>	<b>-2 546 629</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 571 508	2 773 826
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 571 508</b>	<b>2 773 826</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 645	21 931
Leverandørgjeld		48 612	48 889
Påløpte renter		507	546
Annen kortsiktig gjeld	16	8 431	3 024 101
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>69 194</b>	<b>3 095 467</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>619 098</b>	<b>3 322 664</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

  
Kjell Thoresen

Oslo, 07.04.2022  
Styret i Sameiet Vesteråsveien 14  
  
Randi Cecilie Bugge

  
Kathrine Reine

**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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

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

Felleskostnader	1 279 300
Nedbetaling lån	280 008
Parkering	19 992
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 579 300</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	35
Parkering	833
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>868</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-4 230
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-4 230</b>

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 2020/2021, og er på kr 30 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 860, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 029.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 435
Andre konsulentonorarer	-20 315
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-23 750</b>

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

Tømrermesterene Bogen og Mathiesen AS	-3 518 486
Salg av vinduer	45 500
Innbetalinger fra seksjonseierne	3 599 994
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>127 008</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-17 063
Drift/vedlikehold VVS	-27 841
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-20 387
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 889
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-19 326
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 895
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 213
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>15 394</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-148 684
Feieavgift	-4 489
Renovasjonsavgift	-86 398
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-239 571</b>



**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-12 037
Verktøy og redskaper	-3 344
Driftsmateriell	-2 449
Lyspærer og sikringer	-2 537
Vaktmestertjenester	-143 275
Snørydding	-32 118
Andre fremmede tjenester	-6 637
Kontor- og datarekvisita	-1 369
Trykksaker	-399
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 860
Andre kontorkostnader	-410
Telefon, annet	-108
Porto	-312
Kontingenter	-1 490
Gaver	-320
Bank- og kortgebyr	-2 816
Velferdskostnader	-4 802
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-219 282</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	259
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	586
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>845</b>

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-60 446
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-35 278
Garantiprovisjon	-6 158
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-101 882</b>

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER****Parkanlegg**

Tilgang 2016	75 000
Avskrevet tidligere	-61 250
Avskrevet i år	-13 749

1

**Sandspreder 1**

Tilgang 2016	19 807
Avskrevet tidligere	-19 145
Avskrevet i år	-661

1

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER****2****SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-14 410****NOTE: 14****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: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLAN****DNB**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,60 %. Løpetiden er 11 år.

Opprinnelig 2020	-2 881 397
Nedbetalt tidligere	107 571
Nedbetalt i år	2 773 826

0

**OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,60 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2021	-2 664 053
Nedbetalt i år	92 545

**-2 571 508****SUM PANTE- OG GJELDSBREVLAN****-2 571 508****NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt utlegg vedrørende 2021-utbetaling i 2022	-8 431
---	--------

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD****-8 431**



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Vesteråsveien 14

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Vesteråsveien 14.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir



vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: USDTG-WZ0L5-CYUPF-T410E-HU3NB-8Y5SE



# 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."

## Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-05-23 13:26:10 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: USDTG-WZOL5-CYUPF-T410E-HU3NB-8Y5SE

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/validate>



Vedlegg 3

**Årsmøtet 9. juni 2022**

**Sameiet Vesteråsveien 14**

Budsjett 2022



	Neste år Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>	
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 654 000
ANDRE INNETEKTER	2 500
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>1 656 500</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>	
PERSONALKOSTNADER	-7 000
STYREHONORAR	-30 000
AVSKRIVNINGER	-15 000
REVISJONSHONORAR	-7 000
REGNSKAPSFØRERHONORAR	-36 000
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	-50 000
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-459 000
FORSIKRINGER	-190 000
KOMMUNALE AVGIFTER	-246 758
ENERGI / FYRING	-150 000
TV-ANLEGG/BREDBÅND	-67 057
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-211 525
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 469 340</b>
<b>DRIFTSRESULTAT:</b>	<b>187 160</b>
<b>FINANSINNETEKT/KOSTNAD</b>	
FINANSINNETEKTER	4 000
FINANSKOSTNADER	-95 000
<b>RES.AV FINANSINNT/KOSTN.</b>	<b>-91 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>96 160</b>



**Vedlegg 4**

**Årsmøtet 9. juni 2022  
Sameiet Vesteråsveien 14**

Forslag til tillegg i Sameiets vedtekter

Krav til bruk av autorisert installatør tilknyttet elektriske tjenester, rørleggertjenester, samt vann og væske.

Offentlige forskrifter stiller krav til foretak og personer som utfører eller tilbyr å utføre arbeid tilknyttet elektriske anlegg og/eller elektrisk utstyr, rørleggertjenester, vann og håndtering av væske. Dette for å sikre at utført arbeide er i samsvar med offentlige krav til utført arbeide og at arbeidet ikke fører til skade på liv, helse eller materielle verdier. Sameiets forsikringselskap If Skadeforsikring opprettholder samme krav. Utdrag fra sameiets forsikring er vedlagt.

Styret foreslår at følgende tas inn under vedtektenes pkt. 5.3 Bygningsmessige arbeider, siste avsnitt:

*«Bygningsmessige arbeider som omfatter vann, væske, varme, ventilasjon og elektriske anlegg og utstyr skal skje i henhold til gjeldende lovgiving og/eller forsikringsvilkår der det stilles krav om bruk av autorisert installatør. Melding skal sendes styret i forkant og dokumentasjon på utført arbeide skal oversendes styret i etterkant, slik at dette kan arkiveres blant styrets dokumenter.»*



Sikkerhetsforskrifter

## Forsikringsbevis - Sikkerhetsforskrifter



Forsikringsoversik

### Drift og vedlikehold

Krav om å holde forsikrede gjenstander i driftsmessig stand og å overholde forskrifter.

### Snøtyngde/snøpress

Krav om til måking av snø fra tak, takrenner etc for å unngå skade på den forsikrede bygning.

### Sikring mot elektrisk fenomenskade

Krav om bl.a. overspenningsvern på elektronisk utstyr. Vernet skal være både på signal-, tele- og 230 V- 400 V-siden. Krav om avbruddsfri strømforsyning for stormaskiner, servere og sentraler.

### Eiendom og avbrudd

#### Sikring mot brann

- Det skal oppnevnes en person som er ansvarlig for brannforebyggende arbeid.
- Brannvegger og branndører skal tilfredsstillende offentlige krav og holdes lukket.
- Sløkkeredskaper skal være til stede og avmerket lett synlig, tilgjengelig og i god stand. Krav om regelmessig ettersyn.
- Sprinkler-/vannåteanlegg skal være funksjonsdyktig til enhver tid og i henhold til FGs regler.
- Ved varme arbeider gjelder regler for arbeidsinstruks, sertifikat, brannvakt, sløkking, rydding og tetting.
- Tobakksrøykning tillates bare på steder angitt i bedriftens egne røykebestemmelser.
- Avfall skal plasseres minst 5 meter fra brennbar yttervegg og ikke under tak.
- Lagring av brennbar materiale utendørs plasseres minst 8 meter fra byggverk.
- Krav om låsing av dører. Vinduer og andre åpninger skal være lukket og sikret.
- Krav om bruk av godkjent installatør ved reparasjon av elektriske anlegg.
- Spesielle regler gitt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap for montering og vedlikehold av forsyningsanlegg og fordelingsanlegg for gass.
- Lagring av komprimert gass skal gjøres etter angitte sikkerhetsregler.

Forsikringsdetaljer

#### Sikring mot tyveri, ran og skadeverk

- Krav til låsing og innbruddsbeskyttelse av bygninger, i henhold til FGs regelverk.
- Container skal være av stål, være tett og ha et volum på minst 7,5 kubikkmeter. I tillegg skal dører være sikret.
- Nøkler/koder skal oppbevares utenfor forsikringsstedet eller i FG-godkjent sikkerhetsskap eller ved at betrodd person bærer den på seg. Det skal sørges for at tidligere ansatte/styremedlem ikke lenger har tilgang til bygningen.
- Når gjenstander ute er medforsikret med tyveri/skadeverk, skal området være sikret med 2 meter høyt flettverk/gjerde som er tett i underkant, port skal være låst med FG-godkjent lås, og hengsler skal være sikret.
- Kassa-apparat skal utenom åpningstiden stå med åpen skuff.

Sikkerhetsforskrift

#### Vann og annen væske

- Krav til oppvarming for å unngå frostskafer.
- Krav til bruk av autorisert installatør.
- Kjøleskap, kaffe- og isbitmaskiner og lignende utstyr som er tilkoblet vann skal ha automatisk avstenging med føler.
- Varer i rom på bakkenivå eller lavere skal plasseres minst 10 cm over gulv.

- Rensing av alle takrenner, nedløp og utvendigesluk skal gjøres minst vår og høst.
- Dører og vinduer skal være lukket, for å unngå vanninntregning.

#### Oljeskade

Ved oppbevaring av brannfarlig væske m.m skal tankene kontrolleres jevnlig. Overgrunnstanker skal sikres med forsvarlig oppsamlingskum.

#### Nedgravde oljetanker

Krav om at nedgravde oljetanker skal kontrolleres jevnlig for å unngå lekkasje.

### Sikkerhetsforskrifter - kjøretøy

#### Identifikasjon

Sikredes rett til erstatning medfører bortfall eller reduksjon (jf. FAL § 4-11) ved handlinger eller unnlatelser begått av personer som:

- med sikredes eller eierens samtykke er ansvarlig for motorvognen
- helt eller delvis har kjøring av den næringsdrivendes motorvogn(er) som en del av sitt yrke
- er ansatt hos sikrede og den ansattes husstandsmedlemmer når den ansatte disponerer firmabil

Forsikringsvilkår

#### Endring av risiko

Endring av risiko der erstatning eller ansvar etter skade kan bortfalle eller bli redusert.

Utstedt:  
29. september 2021

Avtalenummer:  
SP15/786/78.5.1

Avtaleperiode:  
11.11.2021 - 10.11.2022

Side 11 (12)



Vedlegg 5

**Årsmøtet 9. juni 2022**  
**Sameiet Vesteråsveien 14**

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen innstiller følgende personer til styret for året 2022/2023

Styreleder for 1 år	Kjell Thoresen
Styremedlem for 1 år	Randi Cecilie Bugge
Styremedlem for 1 år	Stefan Schöllin
Varamedlem til styret for 1 år	Sven Iver Steen
Varamedlem til styret for 1 år	Ivar Aavatsmark



**Vedlegg 6**

**Årsmøtet 9. juni 2022**  
**Sameiet Vesteråsveien 14**

Valg av revisor

Styret innstiller at avtale med dagens revisor BDO videreføres og at revisors honorar for 2021 godkjennes.



Vedlegg 7

**Årsmøtet 9. juni 2022**

**Sameiet Vesteråsveien 14**

Valg av valgkomite

Styret innstiller følgende personer til valgkomite 2022/2023

- - Tone Grøtnes
- - Cathrine Thoresen

