



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 418 787
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET WESTYE EGEBERGS GATE 4
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 24.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 984418787

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 125 035	3 558 500
Sum inntekter		6 125 035	3 558 500
Kostnader			
Lønnskostnad		289 844	298 165
Annen driftskostnad		2 173 353	1 952 032
Sum kostnader		2 463 197	2 250 197
Driftsresultat		3 661 838	1 308 303
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 871	26 290
Sum finansinntekter		22 871	26 290
Annen finanskostnad		802 068	774 864
Sum finanskostnader		802 068	774 864
Netto finans		-779 197	-748 574
Resultat før skattekostnad		2 882 642	559 729
Årsresultat		2 882 642	559 729
Totalresultat		2 882 642	559 729
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 882 642	559 729
Sum overføringer og disponeringer		2 882 642	559 729



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		38 230	9 496
Andre fordringer		60 969	59 276
Sum fordringer		99 199	68 772
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 409 738	1 245 731
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 409 738	1 245 731
Sum omløpsmidler		1 508 937	1 314 503
SUM EIENDELER		1 508 937	1 314 503

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		8 226 880	11 109 522
Sum opptjent egenkapital		-8 226 880	-11 109 522
Sum egenkapital		-8 226 880	-11 109 522
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 470 036	11 952 089
Sum annen langsiktig gjeld		9 470 036	11 952 089
Sum langsiktig gjeld		9 470 036	11 952 089
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 694	107 873
Leverandørgjeld		174 529	318 599
Skyldige offentlige avgifter		16 792	14 537
Annen kortsiktig gjeld		70 767	30 926
Sum kortsiktig gjeld		265 782	471 936
Sum gjeld		9 735 817	12 424 025
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 508 937	1 314 503



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 503199

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 418 787
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET WESTYE EGBERGS GATE 4
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 23.06.2025



Organisasjonsnr: 984 418 787
SAMEIET WESTYE EGEBERGS GATE 4

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 125 035	3 558 500
Sum inntekter		6 125 035	3 558 500
Kostnader			
Lønnskostnad		289 844	298 165
Annen driftskostnad		2 173 353	1 952 032
Sum kostnader		2 463 197	2 250 197
Driftsresultat		3 661 838	1 308 303
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 871	26 290
Sum finansinntekter		22 871	26 290
Annen finanskostnad		802 068	774 864
Sum finanskostnader		802 068	774 864
Netto finans		-779 197	-748 574
Resultat før skattekostnad		2 882 642	559 729
Årsresultat		2 882 642	559 729
Totalresultat		2 882 642	559 729
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 882 642	559 729
Sum overføringer og disponeringer		2 882 642	559 729



Organisasjonsnr: 984 418 787
SAMEIET WESTYE EGEBERGS GATE 4

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		38 230	9 496
Andre fordringer		60 969	59 276
Sum fordringer		99 199	68 772
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 409 738	1 245 731
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 409 738	1 245 731
Sum omløpsmidler		1 508 937	1 314 503
SUM EIENDELER		1 508 937	1 314 503
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		8 226 880	11 109 522
Sum opptjent egenkapital		-8 226 880	-11 109 522



Sum egenkapital	-8 226 880	-11 109 522
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 470 036	11 952 089
Sum annen langsiktig gjeld	9 470 036	11 952 089
Sum langsiktig gjeld	9 470 036	11 952 089
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 694	107 873
Leverandørgjeld	174 529	318 599
Skyldige offentlige avgifter	16 792	14 537
Annen kortsiktig gjeld	70 767	30 926
Sum kortsiktig gjeld	265 782	471 936
Sum gjeld	9 735 817	12 424 025
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 508 937	1 314 503



Organisasjonsnr: 984 418 787
SAMEIET WESTYE EGEBERGS GATE 4

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 2025

Innkalling

S.nr. 5424

SAMEIET WESTYE EGEBERGS GATE 4



Velkommen til årsmøte i SAMEIET WESTYE EGEBERGS GATE 4

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 20. mai kl. 09:00 og lukker 23. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5424>

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 avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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.

Beboermøte 13. mai kl. 18:00 i vaskekjelleren

Vi kommer til å gå gjennom følgende saker:

- Styrets beretning om siste års aktiviteter og fremtidig vedlikehold
- Saker til årsmøte og kort om regnskap og årsresultat
- Eventuelt
- andre saker fra beboerne

Vel møtt og håper flest mulig har anledning til å delta. Årsmøtet gjennomføres digitalt 20. mai og årsrapporten distribueres digitalt og fysisk (for dem som ikke har epostadresse i Vibbo) i forkant.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Endring av vedtekter



6. Vaskeriet - utvidet åpningstid til søndager

7. Fastsettelse av honorarer

8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET WESTYE EGEBERGS GATE 4



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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Otto Scharff er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Are Lausnes og Else Kirsti Haavik 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 overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5424 ÅRSRAPPORT FOR 2024.pdf

2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Endring av vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bakgrunnen for endringene er at seksjon nr. 22 har lagt avløpsrør i teknisk rom etter flytting av kjøkken, og seksjon nr. 41 har montert stikkontakt i loftsbod.

Allt arbeid er avklart med styret i forkant, og vedtektene endres for å klargjøre ansvar ved skade og/eller dersom sameiet trenger å disponere arealet ved en senere anledning.

Styrets innstilling

Styret har foretatt noen justeringer i vedtektene som fremkommer under, gjelder pkt 4.2 punkt (2).

Seksjon nr. 22 har ansvar for installasjon og vedlikehold, og ev skader som kan oppstå på ifb med rørgjennomføring i teknisk rom ved flytting av kjøkken i seksjonen. Arbeidet er godkjent og FDV-dokumentert.

Seksjon 41 har installert stikkontakt i loftsbod. Loftsboder er et areal som den enkelte disponerer, men ikke eier. Investeringen er gjort av seksjon 22 og tiltaket medfører ikke bindinger for sameiet dersom arealet må omdisponeres i fremtiden. Det samme gjelder ev refusjoner for utgifter til installasjon.

Forslag til vedtak

Styret ber om at endringene i vedtektenes 4.2 som er foreslått godkjennes av årsmøtet..

Sak 6

Vaskeriet - utvidet åpningstid til søndager

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har mottatt tre innspill til årsmøte som angår vaskeriet og det bes om vedtak på ett av dem til årsmøte. De øvrige er beskrevet under og vil bli behandlet av Styret.

Det første innspillet er at Styret skifter ut maskinen som i dag ikke fungerer og som har vært den mest effektive.



Styret vil innhente tilbud og vurderer om maskinen skal byttes ut ila annet tertial.

Det andre forslaget er at det opprettes en digital løsning for å booke tid i vaskeriet. Det siste forutsetter at alle har tilgang til å booke digitalt noe som Styret kan undersøke nærmere for dem som benytter seg av vaskekjelleren. Kostanden for å tilknytte seg et slikt system er minimal og det er flere aktører som tilbyr dette i markedet - Online Booking For Borettslag - Bookit24 Online Booking
Styret vil også se på en løsning for at det skal betales ved bruk av vaskeriet. Dette vil i tilfellet bli fremlagt for årsmøte neste år.

Forslaget det skal stemmes over er utvidet vasketid til søndager fra kl. 09-21.

Bakgrunnen fra forslagstiller er at mange som bruker vaskeriet er opptatt med jobb på dagtid noe som fører til høyt press på vasketidene på kvelder i ukedager. Det kan derfor oppleves at det ikke er ledig vasketid etter arbeidstid på mange dager.

Styrets innstilling

Styret ber årsmøte stemme over forslaget. Hvis forslaget får flertall kreves vedtektsendring.

Forslag til vedtak

Sameiet innfører utvidet vasketid til også å gjelde søndager

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 100 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 100 000.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Otto Scharf

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:



- Caroline Babayan
- Janne Olden
- Kjersti Mostue

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Preben Soot
- Sondre Nydalen

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Are Lauvsnes
- Else Kirsti Haavik



Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styret i WE4 har i perioden fra forrige årsmøte ble avholdt i 2024 frem til nå gjennomført 8 styremøter, samt et felles møte med de andre styrelederne i Westye Egebergs gate 1, 2 og 3 med Nordisk Energikontroll for å vurdere installasjon av vannmåler og optimalisering av varmtvannsberederne for å spare energi og kostander. Dette vil ikke bli fulgt opp videre da kostnadene pt er større enn nytten

Vedlikeholdsoppgaver:

- Oppussing av ytterdører til hovedinngangene
- Fjerning av graffiti på fasaden.
- Rørfornyelse av bunnledninger og uttrekksledninger for spillvann.
- Arbeid på taket for utbedring av fasaderehabiliteringen
- Malt nedre del av fasaden på forsiden.
- Nytt sykkelstativ i samarbeid med WE2
- Ny asfalt i bakken i samarbeid med WE2
- Omfattende runde for å skifte og/eller etterfylle brannslukningsapparater i samtlige seksjoner og fellesområdet.

Forestående vedlikehold for kommende periode:

- Oppussing av trappeavsats ved C-oppgangen
- Vaskekjeller – utbedre og ev skifte ut to vaskemaskiner som ikke lenger fungerer
- Arbeid på taket ved pipene for ytterligere utbedringer – riss og maling.
- Oppgradering og vedlikehold av heisene – se også under.

Dugnad avholdt 1 mai for å rydde og beplante. Komprimatorbil til avfallshåndtering er bestilt til 25 mai fra kl. 1700 – 1900. Informasjon legges på Vibbo. I den forbindelse ønsker styret å informere om at det ikke skal oppbevares eiendeler i fellesområder. Det skal heller ikke henses søppelposer, sko eller andre løse gjenstander utenfor inngangsdører til seksjon. Dette er brannvern i praksis, og hensatte eiendeler utenfor inngangsdør er til hinder for rømming og må fjernes. Skulle det oppstå brann /røykutvikling og evakuering i trapperom, vil dette være til hinder for andre.

I perioden har også Styret jobbet med oppdatering av vedtektene etter det som er utført av arbeid i sameiets fellesarealer. En annen større sak som Styret må jobbe med fremover er vedlikehold av heisene, og det foreligger en del avvik etter heiskontroll utført i 2024.



ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Otto Scharff	Westye Egebergs Gate 4 B
Styremedlem	Viviann Bakken	Westye Egebergs Gate 4 C
Styremedlem	Janne Olden	Westye Egebergs Gate 4 C
Varamedlem	Tove Elstad	Westye Egebergs Gate 4 A

Valgkomiteen

Are Lauvsnes
Else Kirsti Haavik

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post we4@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Westye Egebergs Gate 4

Sameiet består av 63 seksjoner.

Sameiet Westye Egebergs Gate 4 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984418787, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

218 190

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

Sameiet Westye Egebergs Gate 4 har en ansatte, vaktmester Johan Meyer.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er BDO AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 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 kostander til 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. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 1 243 155.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2025".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

I Oslo kommune er det lagt inn 18 % økning i vann- og avløpsavgiften og 4 % økning i renovasjonsavgiften i tråd med forslaget fra Oslo kommune. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, 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 2024.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 20 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i boligselskapet.

Lån

Boligselskapet 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 2025.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



SAMEIET WESTYE EGEBERGS GATE 4 ORG.NR. 984 418 787, KUNDENR. 5424

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 979 378	3 549 600	4 032 000	3 953 088
Andre inntekter	3	56 779	8 900	10 000	10 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		4 036 157	3 558 500	4 042 000	3 963 088
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-189 844	-198 165	-195 000	-195 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-10 496	-9 485	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-110 078	-104 683	-112 000	-118 000
Konsulenthonorar	7	-13 436	-20 113	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-577 649	-402 242	-766 000	-419 000
Forsikringer		-170 140	-148 586	-163 000	-196 000
Kommunale avgifter	9	-489 091	-414 796	-487 000	-560 594
Kostnader sameie		-41 610	-39 780	-42 000	-42 000
Energi/fyring	10	-439 622	-518 089	-650 000	-650 000
TV-anlegg/bredbånd		-209 624	-199 807	-214 000	-223 000
Andre driftskostnader	11	-111 608	-94 452	-88 000	-91 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 463 197	-2 250 197	-2 830 000	-2 607 594
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		1 572 960	1 308 303	1 212 000	1 355 494
Innbetalt andel fellesgjeld		2 088 878	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		3 661 838	1 308 303	1 212 000	1 355 494
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	22 871	26 290	2 000	2 000
Finanskostnader	13	-802 068	-774 864	-823 000	-810 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-779 197	-748 574	-821 000	-808 000
ÅRSRESULTAT		2 882 642	559 729	391 000	547 494
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	559 729		
Til annen egenkapital		2 882 642	0		



SAMEIET WESTYE EGEBERGS GATE 4 ORG.NR. 984 418 787, KUNDENR. 5424

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		38 230	9 496
Forskuddsbetalte kostnader		60 969	59 276
Driftskonto OBOS-banken		881 728	737 342
Skattetrekkskonto OBOS-banken		10 296	8 733
Sparekonto OBOS-banken		517 715	499 656
SUM OMLØPSMIDLER		1 508 937	1 314 503
SUM EIENDELER		1 508 937	1 314 503
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	14,15	-8 226 880	-11 109 522
SUM EGENKAPITAL		-8 226 880	-11 109 522
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	9 470 036	11 952 089
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 470 036	11 952 089
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 442	15 930
Leverandørgjeld		174 529	318 599
Skyldige offentlige avgifter	17	16 792	14 537
Påløpte renter		3 694	73 443
Påløpte avdrag		0	34 430
Annen kortsiktig gjeld	18	47 325	14 996
SUM KORTSIKTIG GJELD		265 782	471 936
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 508 937	1 314 503
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.04.2025
Styret i Sameiet Westye Egebergs Gate 4

Otto Scharff/s/

Janne Olden/s/

Viviann Bakken/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.

SKATTETREKSKONTO

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 508 548
TV/Internett	210 168
Lånekostnad (Adm-avtale)	292 005
Regulering Lånekostnad (Adm-avtale)	-31 343
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 979 378

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Viderefakturert for jobb med avfallssystemet	4 000
Leie bruk av fellesarealer film	10 000
Nettinnbetalinger	35 929
Nøkler	4 450
Skilt	2 400
SUM ANDRE INNTEKTER	56 779

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-130 913
Overtid	-2 271
Påløpte feriepenger	-15 982
Fri bil, tlf etc.	-105
Annen fordel i arbeidsforhold (avgiftspliktig)	-2 750
Naturalytelser speilkonto	2 750
Arbeidsgiveravgift	-35 536
Gaver til ansatte	-1 038
Yrkesskadeforsikring	-1 250
Andre personalkostnader	-2 750
SUM PERSONALKOSTNADER	-189 844

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 2023/2024, og er på kr 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 496.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 436
SUM KONSULENTHONORAR	-13 436

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-62 298
Drift/vedlikehold VVS	-60 108
Drift/vedlikehold elektro	-16 515
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-52 258
Drift/vedlikehold heisanlegg	-239 874
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-102 662
Drift/vedlikehold brannsikring	-41 013
Egenandel forsikring	-2 000



Kostnader dugnader	-922
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-577 649

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

Vann- og avløpsavgift	-366 132
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-122 687
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-489 091

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-96 611
Strøm oljefyr el.bereder	-343 011
SUM ENERGI / FYRING	-439 622

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Annet driftsmateriale	-7 658
Lyspærer og sikringer	-1 136
Renhold ved firmaer	-66 504
Andre fremmede tjenester	-27 816
Trykksaker	-762
Andre kontorkostnader	-485
Telefon u/mva	162
Porto	-100
Bilgodtgjørelse	-508
Reisekostnader, opplysningspliktig	-275
Kontingenter	-2 130
Gave, ikke fradragsberettiget	-998
Bank- og kortgebyr	-3 234
Øreavrundning	7
Velferdskostnader	-170
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-111 608

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter bank	22 002
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	869
SUM FINANSINTEKTER	22 871

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-801 232
Renter på leverandørgjeld	-836
SUM FINANSKOSTNADER	-802 068

**NOTE: 14****ANNEN EGENKAPITAL**

Udekket tap	-10 315 758
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	0
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	2 088 878
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-8 226 880

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

NOTE: 15**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 verdøkninger 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: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,04 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2017	-9 000 000
Økning 2019	-7 000 000
Økning 2020	-2 500 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	6 547 911
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	393 175
Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale	0
Nedbetalt i år, administrasjonsavtale	2 088 878
	-9 470 036
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-9 470 036

NOTE: 17**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-10 296
Skyldig arbeidsgiveravgift	-6 496
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-16 792



NOTE: 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-15 982
Avregning lånekostnad adm.avtale	-31 343
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-47 325

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET WESTYE EGEBERGS GATE 4.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet 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

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."

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 88.93.xxx.xxx

2025-05-09 21:12:40 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 6T4E4-Y16X0-B8D05-XEK2V-GGG16-55F1F

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 20.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 23.05.25

Selskapsnummer: 5424 Selskapsnavn: SAMEIET WESTYE EGEBERGS GATE 4

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>Otto Scharff er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Are Lausnes og Else Kirsti Haavik 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. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Endring av vedtekter

Styret ber om at endringene i vedtektenes 4.2 som er foreslått godkjennes av årsmøtet..

For

Mot

Sak 6 Vaskeriet - utvidet åpningstid til søndager

Sameiet innfører utvidet vasketid til også å gjelde søndager

For

Mot

Sak 7 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 100 000.

For

Mot



Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Otto Scharf

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Caroline Babayan

Janne Olden

Kjersti Mostue

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Preben Soot

Sondre Nydalen

valgkomité (kun 2 skal velges)

Are Lauvsnes

Else Kirsti Haavik



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.