



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 776 903
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET VESTVANG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elmedina Fetisi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 03.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 910 365	2 506 083
Sum inntekter		2 910 365	2 506 083
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	159 740
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			7 812
Annen driftskostnad		2 550 458	2 460 552
Sum kostnader		2 630 328	2 628 103
Driftsresultat		280 037	-122 020
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 226	3 958
Sum finansinntekter		6 226	3 958
Annen finanskostnad		75 842	59 337
Sum finanskostnader		75 842	59 337
Netto finans		-69 616	-55 379
Resultat før skattekostnad		210 421	-177 399
Årsresultat		210 421	-177 399
Totalresultat		210 421	-177 399
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		210 421	-177 399
Sum overføringer og disponeringer		210 421	-177 399



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		1	1
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		5 304	
Andre fordringer		26 741	29 153
Sum fordringer		32 045	29 153
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		560 522	658 867
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		560 522	658 867
Sum omløpsmidler		592 567	688 021
SUM EIENDELER		592 568	688 022

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		632 641	843 061
Sum opptjent egenkapital		-632 641	-843 061
Sum egenkapital		-632 641	-843 061
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		991 580	1 126 841
Sum annen langsiktig gjeld		991 580	1 126 841
Sum langsiktig gjeld		991 580	1 126 841
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		18 332	386
Leverandørgjeld		78 578	131 622
Annen kortsiktig gjeld		136 719	272 234
Sum kortsiktig gjeld		233 629	404 242
Sum gjeld		1 225 209	1 531 083
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		592 568	688 022



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 395964

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 776 903
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET VESTVANG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elmedina Fetisi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 30.05.2024



Organisasjonsnr: 917 776 903
SAMEIET VESTVANG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 910 365	2 506 083
Sum inntekter		2 910 365	2 506 083
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	159 740
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			7 812
Annen driftskostnad		2 550 458	2 460 552
Sum kostnader		2 630 328	2 628 103
Driftsresultat		280 037	-122 020
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 226	3 958
Sum finansinntekter		6 226	3 958
Annen finanskostnad		75 842	59 337
Sum finanskostnader		75 842	59 337
Netto finans		-69 616	-55 379
Resultat før skattekostnad		210 421	-177 399
Årsresultat		210 421	-177 399
Totalresultat		210 421	-177 399
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		210 421	-177 399
Sum overføringer og disponeringer		210 421	-177 399



Organisasjonsnr: 917 776 903
SAMEIET VESTVANG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		1	1
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		5 304	
Andre fordringer		26 741	29 153
Sum fordringer		32 045	29 153
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		560 522	658 867
Sum omløpsmidler		592 567	688 021
SUM EIENDELER		592 568	688 022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	632 641	843 061
Sum opptjent egenkapital	-632 641	-843 061
Sum egenkapital	-632 641	-843 061
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	991 580	1 126 841
Sum annen langsiktig gjeld	991 580	1 126 841
Sum langsiktig gjeld	991 580	1 126 841
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	18 332	386
Leverandørgjeld	78 578	131 622
Annen kortsiktig gjeld	136 719	272 234
Sum kortsiktig gjeld	233 629	404 242
Sum gjeld	1 225 209	1 531 083
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	592 568	688 022



Organisasjonsnr: 917 776 903
SAMEIET VESTVANG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7554

Sameiet Vestvang



Velkommen til årsmøte i Sameiet Vestvang

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

24. april 2024 kl. 18:00, Gjerdrum Misjonshus, Askhøgda 5, 2022 Gjerdrum.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Godkjenning av de stemmeberettigede
4. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Avsetning til fremtidig vedlikehold
8. Endring av vedtekter vedr. installasjon av varmepumpe
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Vestvang



Sak 1

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 2

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styrets leder Kasper Nordmelan velges som møteleder

Forslag til vedtak
Kasper Nordmelan er valgt.

Sak 3

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.



Sak 4

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling

Guni Haukland velges som protokollfører og protokollvitne velges i møtet

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Guni Haukland foreslått. Protokollvitne velges i årsmøtet.

Sak 5

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. 7554 Årsrapport med regnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 70 000,-.



Sak 7

Avsetning til fremtidig vedlikehold

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet Vestvang har gjennom de åtte første driftsårene siktet mot en tilnærmet nullresultat. Dette innebærer på den ene siden relativt lave felleskostnader, men på en annen side bygger vi ikke opp egenkapital. Styret mener denne budsjettstrategien bør endres, og at det fra driftsåret 2025 skal avsettes midler til fremtidige vedlikeholdskostnader. Styret ber derfor om sameiernes aksept for at det budsjetterte overskuddet fra og med driftsåret 2025 økes med kr. 300.000 pr. år.

Styret ønsker også en diskusjon i årsmøtet om seksjonseierne ønsker opprettelse av vedlikeholdsfond for fremtidig vedlikehold. Vedlikeholdsfondet er sperret iht. ordinær drift og innbetales etter brøk. Det er kun årsmøtet som kan godkjenne hva det skal brukes til hvis det ikke avsettes til et spesielt formål slik som oppmaling osv.

Da fordeles inntekten fra seksjonseierne over tid slik at man eventuelt slipper kapitalinnkalling eller ytterligere låneopptak som er kostbart for seksjonseierne grunnet usikret lån når ekstraordinært vedlikehold kommer.

Alternativt må eierne forberedes på at nye låneopptak blir nødvendig når det oppstår behov for utbedringer utover alminnelige driftskostnader.

Forslag til vedtak

Styret ber derfor om sameiernes aksept for at det budsjetterte overskuddet fra og med driftsåret 2025 økes med kr. 300.000 pr år med eventuelt opprettelse av vedlikeholdsfond.

Sak 8

Endring av vedtekter vedr. installasjon av varmepumpe

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har hatt fått henvendelser vedrørende mulig montering av både varmepumper og gasspeis. Vedtektene regulerer ikke dette. Styret fremmer derfor vedlagt forslag om en vedtektsendring vedrørende tekniske installasjoner.

Når det gjelder muligheten for installasjon av gasspeis/-ovn trenger styret noe mere tid til å utrede restriksjoner og muligheter

Forslag til vedtak

Tillegg i vedtektenes § 6 - godkjennes

Vedlegg

2. 7554 Forslag til tillegg til vedtektene.pdf



Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kasper Nordmelan

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Arild Helgesen
- Fredrik Hatland
- Steinar Stølan

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Stig Utnes



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kasper Nordmelan	Vestvang 8
Styremedlem	Vemund Hågensen frem til han sluttet i Carnegie - Fredrik Hatland har overtatt fra 01.02.24.(næringsseksjonens representant)	Postboks 684 Sentrum
Styremedlem	Line Strand Haugerud	Vestvang 8
Styremedlem	Arild Helgesen	Vestvang 8
Styremedlem	Stig Allan Utnes	Vestvang 8
Varamedlem	Anne Sigvartsen	Vestvang 8

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 Sameiet Vestvang

Sameiet består av 62 seksjoner.

Sameiet Vestvang er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 917776903, og ligger i Gjerdrum kommune

Gårds- og bruksnummer:

42 95

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

Sameiet Vestvang har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid

Styret har avholdt fem ordinære styremøter med protokoll, og en rekke driftsmøter for oppfølging av sameiets fellesarealer og fellessystemer.

Det har ikke blitt iverksatt større vedlikeholdsprosjekter i 2023, utover utskiftning til LED-armaturer til belysning i garasjen. Det er riktignok avdekket ytterligere investeringsbehov, som av budsjettensyn er utsatt til 2024. Dette gjelder skallsikring i rømningsvei fra atriet og avrenning langs østfasaden.

Styret har nedlagt mye tid og ressurser til drift og vedlikehold av tekniske fellessystemer. Det gjelder i særlig grad brannvarslingsanlegg, nødløslanlegg, dørautomatikk og klima i garasjeanlegget. Det er ikke pr. dags dato ingen uløste forhold som er kritiske med hensyn til krav og sikkerhet, men det like fullt et stort behov for løpende oppdatering og justering.



Oppfølging av kommunen i forbindelse med ferdigstillelsen av VA-prosjektet i Vestlinna og ombyggingen av Vestvang (gata) har også vært arbeidskrevende for styret. Det er avtalt med kommunen – teknisk drift - at restarbeider og utbedringer skal utføres i løpet av sommeren 2024.

For øvrig er prosessen med å få gjennomført eiendomsoverdragelsene av gnr 42/134 og 42/135 avsluttet. Sameiet en nå den formelle eieren av hele eiendommen som vi ble forespeilet i salgsprospekter i 2015/2016.

Oppfølging av sameiets regnskap og likviditet har også i år vært tema på alle styremøter, der vi i august så oss nødt til å heve de månedlige beløpene som innkreves fra seksjonseierne for å kunne dekke påregnelige utgifter.

Styret vil avslutningsvis også i år gi eiere og beboere ros for iherdig deltagelse i årets vårdugnad, og for at det utvises mye hensyn og aktsomhet i bofellesskapet vårt.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

Avvik i forhold til budsjett.

Både strømpris og strømforbruk har gjennom vinteren vært vesentlig høyere enn det sameiet har budsjettert for. Utover dette registreres stor prisstigning hos våre leverandører. Vi har også hatt uforutsette merkostnader knyttet til utbedring av mangler ved nødlis/brannsikring.

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. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 358 939,-. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kun ordinært vedlikehold

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Vestvang.

Lån

Sameiet Vestvang har lån i Obos Bank.. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 5 % av felleskostnadene fra 01.02.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Vestvang

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Vestvang som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 2024 Årsrapport med regnskap.pdf



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>.

Oslo, 9. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



SAMEIET VESTVANG
ORG.NR. 917 776 903, KUNDENR. 7554

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 742 384	2 479 992	2 677 000	3 077 789
Ladeinntekter EL-bil		0	270	0	0
Andre inntekter	3	167 981	25 821	25 641	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 910 365	2 506 083	2 702 641	3 077 789
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 870	-19 740	-20 000	-10 000
Styrehonorar	5	-70 000	-140 000	-70 000	-70 000
Avskrivninger	13	0	-7 812	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 750	-8 250	-6 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-119 198	-114 595	-119 178	-122 773
Konsulenthonorar	7	-9 540	-18 407	-5 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-714 918	-627 253	-510 000	-711 000
Forsikringer		-208 473	-228 707	-250 917	-229 320
Kommunale avgifter	9	-87 466	-120 000	-150 000	-100 000
Energi/fyring		-792 861	-740 177	-600 000	-800 000
TV-anlegg/bredbånd		-363 772	-355 288	-360 000	-370 000
Andre driftskostnader	10	-245 480	-247 875	-271 200	-263 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 630 328	-2 628 103	-2 362 295	-2 696 293
DRIFTSRESULTAT		280 037	-122 020	340 346	381 496
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	6 226	3 958	2 000	4 000
Finanskostnader	12	-75 842	-59 337	-64 000	-73 163
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-69 616	-55 379	-62 000	-69 163
ÅRSRESULTAT		210 421	-177 399	278 346	312 333
Overføringer:					
Udekket tap		0	-177 399		
Reduksjon udekket tap		210 421	0		



SAMEIET VESTVANG
ORG.NR. 917 776 903, KUNDENR. 7554

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		1	1
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 524	686
Kundefordringer		5 304	0
Forskuddsbetalte kostnader		13 674	4 230
Andre kortsiktige fordringer	14	6 543	24 237
Driftskonto OBOS-banken		179 104	331 196
Sparekonto OBOS-banken		381 418	327 671
SUM OMLØPSMIDLER		592 567	688 021
SUM EIENDELER		592 568	688 022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-632 641	-843 061
SUM EGENKAPITAL		-632 641	-843 061
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	991 580	1 126 841
SUM LANGSIKTIG GJELD		991 580	1 126 841
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 407	27 512
Leverandørgjeld		78 578	131 622
Påløpte renter		6 898	386
Påløpte avdrag		11 434	0
Påløpte kostnader		110 312	0
Annen kortsiktig gjeld		0	244 722
SUM KORTSIKTIG GJELD		233 629	404 242
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		592 568	688 022
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Gjerdrum, 20. mars 2024
Styret i Sameiet Vestvang

Kasper Nordmelan/s/

Fredrik Hatland/s/

Line Strand Haugerud/s/

Arild Helgesen/s/

Stig Allan Utnes/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 KLASIFISERING 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

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

Felleskostnader brøk	1 247 286
Felleskostnader brøk	671 616
Felleskostnader likedelt	283 320
TV	221 400
Garasje	209 088
Bredbånd	46 440
Bod	41 328
Strøm elbil	15 375
Felleskostnader likedelt	5 079
MC-parkering	2 460
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 743 392

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Bod	-1 008
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 742 384

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Tilbakeføring avsetning	60 254
Kapitalinnkalling næring	105 000
Nøkler	2 727
SUM ANDRE INNTEKTER	167 981

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 870

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

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

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-1 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 790
SUM KONSULENTHONORAR	-9 540

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

Drift/vedlikehold bygninger	-59 716
Drift/vedlikehold VVS	-59 273
Drift/vedlikehold elektro	-193 446
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-62 294
Drift/vedlikehold heisanlegg	-127 859
Drift/vedlikehold brannsikring	-145 110
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-49 969
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 919
Kostnader dugnader	-10 333
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-714 918

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-87 466
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-87 466

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 650
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-22 892
Driftsmateriell	-11 811
Lyspærer og sikringer	-1 922
Vaktmestertjenester	-14 570
Renhold ved firmaer	-149 169
Snørydding	-29 999
Andre fremmede tjenester	-3 121
Trykksaker	-1 298
Andre kontorkostnader	25
Porto	-1 500
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-4 228
Bank- og kortgebyr	-3 345
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-245 480

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 541
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 747
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	938
SUM FINANSINNTEKTER	6 226

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-75 822
Renter på leverandørgjeld	-20
SUM FINANSKOSTNADER	-75 842

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Vann- og støvsuger	
Tilgang 2017	93 750
Avskrevet tidligere	-93 749
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturerte fakturaer - Brannutrykning	6 543
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	6 543

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 verdikninger 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.

**UNDERSKUDD
EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital Bolig 31.12.2022	-698 446	
Årsresultat Bolig 2023	217 480	
Underskudd egenkapital Bolig 31.12.2023		-480 966
Opptjent egenkapital Næring 31.12.2022	-527 563	
Årsresultat Næring 2023	64 956	
Underskudd egenkapital Næring 31.12.2023		-462 607



12

Sameiet Vestvang

Opptjent egenkapital Garasje/Bod 31.12.2022	382 948	
Årsresultat Garasje/Bod 2023	-72 016	
Opptjent egenkapital Garasje/Bod 31.12.2023		310 932
SUM UNDERSKUDD EGENKAPITAL		-632 641

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 8 år.

Opprinnelig 2021	-1 300 000	
Nedbetalt tidligere	173 159	
Nedbetalt i år	135 261	
		-991 580
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-991 580



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1239842. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



Forslag til vedtektsendring (tillegg)

Installasjon av varmepumpe i sameiet

- Installasjon av luft til luft varmepumpe skal utføres av fagfolk. og i sin helhet bekostes av seksjonseier.
- Det skal velges en så støysvak varmepumpe som mulig – max 46dB.
- Andelseieren er ansvarlig for at varmepumpen ikke genererer støy som overstiger byggeforskriftenes krav på 32dB i oppholdsrom hos naboer.
- Dersom det ved måling viser seg at varmepumpen genererer støy over denne verdien, er eier ansvarlig for å gjennomføre tiltak for å redusere støyen til under denne grenseverdien. Kravet til støy gjelder også ved åpent vindu.
- Utedelen må plasseres frittstående på andelseiers balkong / veranda / terrasse, eventuelt veggmonteres inne på balkongen / verandaen / terrassen.
- Dersom kondensvann ikke kan renne fritt fra utedelen, må dette ledes vekk på en forsvarlig måte slik at man unngår problemer med fukt, vannsøl, issvuller, frostsprengning og lignende.
- Avløpsrør må frostsikres med selvregulerende varmekabel hvis det er fare for at de tettes ved ising. Kondensvann fra innedelen må ledes ut av leiligheten på en slik måte at det ikke oppstår problemer med vannsøl når varmepumpen brukes som aircondition om sommeren.
- Eventuelle rør og ledninger som synes for allmennheten skal males i husets farge.
- Andelseieren er ansvarlig for at gjennomføring gjennom yttervegg gjøres tett slik at fuktskader etc. ikke oppstår.
- Ved salg av leilighet med varmepumpe forplikter selger seg til å gjøre ny eier kjent med vilkårene for varmepumpeinstallasjonen.
- Alle kostnader til utbedringer og skader eller ekstra vedlikehold som kan tilskrives varmepumpen eller installasjonen av denne må dekket av andelseier. Dette gjelder også skader eller lignende som oppstår etter at varmepumpen er fjernet.
- Demontering og remontering av utedelen i forbindelse med maling/ rehabilitering/oppussing av fasader bekostes av andelseier.
- Før montering må det sendes en skriftlig søknad til styret. Det er ikke lov til å montere luft til luft varmepumpen før man har fått tilbakemelding fra styret.
- Eventuelle tvister innmeldes og håndteres av styret.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 24.04.24

Selskapsnummer: 7554 Selskapsnavn: Sameiet Vestvang

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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