



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Inger Lundanes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2024

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, 26.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 274 905	3 886 630
Sum inntekter		4 274 905	3 886 630
Kostnader			
Lønnskostnad		323 157	305 351
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			4 312
Annen driftskostnad		2 861 499	2 012 787
Sum kostnader		3 184 657	2 322 450
Driftsresultat		1 090 248	1 564 180
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		88 845	42 371
Sum finansinntekter		88 845	42 371
Annen finanskostnad		765 511	517 889
Sum finanskostnader		765 511	517 889
Netto finans		-676 666	-475 518
Resultat før skattekostnad		413 582	1 088 662
Årsresultat		413 582	1 088 662
Totalresultat		413 582	1 088 662
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		413 582	1 088 662
Sum overføringer og disponeringer		413 582	1 088 662



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		4 000	
Andre fordringer		144 390	122 365
Sum fordringer		148 390	122 365
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 195 320	2 380 046
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 195 320	2 380 046
Sum omløpsmidler		2 343 710	2 502 412
SUM EIENDELER		2 343 711	2 502 413

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		10 286 440	10 700 022
Sum opptjent egenkapital		-10 286 440	-10 700 022
Sum egenkapital		-10 286 440	-10 700 022
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 106 072	13 044 918
Sum annen langsiktig gjeld		12 106 072	13 044 918
Sum langsiktig gjeld		12 106 072	13 044 918
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		151 887	3 682
Leverandørgjeld		272 289	71 135
Skyldige offentlige avgifter		14 564	11 766
Annen kortsiktig gjeld		85 338	70 933
Sum kortsiktig gjeld		524 079	157 516
Sum gjeld		12 630 151	13 202 434
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 343 711	2 502 413



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 517256

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 638 663
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET WESTYE EGBERGSGATE 3
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: Inger Lundanes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2024

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, 06.07.2024



Organisasjonsnr: 984 638 663
SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 3

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 274 905	3 886 630
Sum inntekter		4 274 905	3 886 630
Kostnader			
Lønnskostnad		323 157	305 351
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			4 312
Annen driftskostnad		2 861 499	2 012 787
Sum kostnader		3 184 657	2 322 450
Driftsresultat		1 090 248	1 564 180
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		88 845	42 371
Sum finansinntekter		88 845	42 371
Annen finanskostnad		765 511	517 889
Sum finanskostnader		765 511	517 889
Netto finans		-676 666	-475 518
Resultat før skattekostnad		413 582	1 088 662
Årsresultat		413 582	1 088 662
Totalresultat		413 582	1 088 662
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		413 582	1 088 662
Sum overføringer og disponeringer		413 582	1 088 662



Organisasjonsnr: 984 638 663
SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 3

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		4 000	
Andre fordringer		144 390	122 365
Sum fordringer		148 390	122 365
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 195 320	2 380 046
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 195 320	2 380 046
Sum omløpsmidler		2 343 710	2 502 412
SUM EIENDELER		2 343 711	2 502 413
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	10 286 440	10 700 022
Sum opptjent egenkapital	-10 286 440	-10 700 022
Sum egenkapital	-10 286 440	-10 700 022
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	12 106 072	13 044 918
Sum annen langsiktig gjeld	12 106 072	13 044 918
Sum langsiktig gjeld	12 106 072	13 044 918
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	151 887	3 682
Leverandørgjeld	272 289	71 135
Skyldige offentlige avgifter	14 564	11 766
Annen kortsiktig gjeld	85 338	70 933
Sum kortsiktig gjeld	524 079	157 516
Sum gjeld	12 630 151	13 202 434
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 343 711	2 502 413



Organisasjonsnr: 984 638 663
SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 3

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5423

Westye Egebergsgt 3 Sameie



Velkommen til årsmøte i Westye Egebergsgt 3 Sameie

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:

25. april 2024 kl. 18:00, Vaskekjelleren.

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. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Westye Egebergsgt 3 Sameie



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

Forslag til vedtak

Martina Helene Baldacchino fra OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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 3

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.

Forslag til vedtak

Velges på årsmøte



Sak 4

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 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.

Vedlegg

1. 5423 Årsrapport-2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 142 000

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 142 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling



Velges på årsmøte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kandidat 1

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kandidat 2
- Kandidat 3

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Kandidat 4
- Kandidat 5



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Mads Hiorth Rønne	Westye Egebergs Gate 3 B
Styremedlem	Ellen Anna M Gaup	Westye Egebergs Gate 3 C
Styremedlem	Cecilie R Soløy Gustafson	Westye Egebergs Gate 3 B
Styremedlem	Per-Harald Hirsch	Westye Egebergs Gate 3 A
Styremedlem	Vegard Saksæther	Westye Egebergs Gate 3 C

Valgkomiteen

Siri Forberg	Westye Egebergs Gate 3 C
Hogne Langset	Westye Egebergs Gate 3 C

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post westyeegebergsgt3@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 Westye Egebergsgt 3 Sameie

Sameiet består av 72 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer:

218 189

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

Westye Egebergsgt 3 Sameie 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 BDO AS.



Styrets arbeid

Siden konstitueringen 15. mai 2023, har styret avholdt 12 ordinære møter og kontinuerlig behandlet saker som har oppstått gjennom året.

Westye Egebergs gate 3 fortsetter å være et sameie preget av trivsel og et godt naboskap. Vi har mye å være glade for - en godt vedlikeholdt bygning med parkanlegg, hyggelige og omtenkssomme beboere og vår flinke vaktmester, Johan Meyer, som er sentral i den daglige vedlikehold og drift av sameiet. Han er av stor ressurs for både beboerne og styret. Hyggelig er han også.

I tillegg til den vanlige driften og rutinemessige oppgaver, har styret dette året gjennomført en rekke vedlikeholds- og fornyelses-prosjekter:

Rehabilitering av bunnledninger:

Det dyreste og viktigste tiltaket dette året var rehabiliteringen av bunnledningen, som var nødvendig ettersom byggets bunnledninger er originale fra da bygget ble oppført på 1930-tallet. En bunnledning er en rørledning som ligger under bygget, og som leder avløp fra bygget og ut til kommunalt ledninger i gaten. Rehabiliteringen ble gjennomført med strømpe-rehabilitering som garanterer for minst 50 år med bruk, men har lengre forventet levetid. Under rehabiliteringen fant TT-Teknikk slitasje av betydelig grad, og som hadde medført store kostnader dersom ledningene hadde kollapset. Dette unngikk vi heldigvis.

Oppdatering av brannapparater:

Godt brannvern er viktig. Sameiet har jevnlig kontroll på at brannapparaterne er i god stand for å ha best mulig brannsikkerhet. Det er spesielt viktig at brannapparater er i orden, for at beboere skal kunne effektivt stanse tilløp til brann før den utvikler seg. Styret har besluttet at det vil gi bedre forutsigbarhet i brannsikkerheten hvis sameiet eier brannapparaterne. På den måten er vi sikre på at samtlige brannapparater er av riktig type og i riktig stand. Gevinsten er at brannsikkerheten heves. I år ble majoriteten av brannapparater byttet ut rutinemessig, og gamle utdaterte apparater ble levert til miljøstasjon. Utfasing av brannapparater skjer når apparater ikke holder stand som gjør at de effektivt kan vedlikeholdes.

Oppgradering og vedlikehold av rørsystemene:

For å forebygge potensielle problemer og tilløp til lekkasjer, har byggets rørsystemer blitt inspisert og nødvendig vedlikehold og oppgraderinger utført. I kjelleren er kraner og koblinger med tegn til lekkasje blitt byttet.

Utleiesaker i konflikt med sameiets vedtekter:

Styret har aktivt jobbet med å løse utleiesaker som har stått i konflikt med sameiets vedtekter. I vedtektene fremgår det at det skal søkes til styret hvis man ønsker å leie ut lenger enn 3 år. Dette er for å unngå at sameiet blir «kjøpt opp» av utleiery, som kan gi mindre gunstige forhold, som færre nære naboskap, dårligere miljø og lavere trivsel.



Koordinering med nabosameiene:

Samarbeid med nabosameiene om innkjøp og tjenester har ført til kostnadsbesparelser. Vi samarbeider også med sameiene om å lage best mulig miljø i vårt nabolag for at det skal både være koselig å bo her, men også et attraktivt sted å kjøpe bolig.

Annet:

Ved siden av nevnte prosjekter, har styret håndtert en rekke rutineoppgaver og henvendelser fra beboere, alt fra oppussing og forespørsler om nøkkelbrikker, postkasseskilt og lignende, til klager på støy. Gitt sameiets størrelse, med 72 seksjoner, har omfanget av disse oppgavene vært innenfor forventningene.

Styrets mål er å gjøre Westye Egebergs gate 3 til et enda bedre sted å bo, med fokus på trivsel, naboskap, og vedlikehold av byggets funksjonalitet og tekniske tilstand. I og med at bygningen nærmer seg 100 år, er det kontinuerlig behov for oppmerksomhet på både små og store prosjekter for å opprettholde og forbedre sameiets standard.

Økonomi:

Sameiets økonomi er stabil, men med rentehevinger og økte priser har vi måttet øke fellesutgiftene for å holde tritt med økningene. Det har blitt dyrere å leve, og det merker vi på utgiftene til sameiet. Tjenester og avgifter blir stadig dyrere, men på grunn av god drift over mange år har vi ikke hatt behov for å øke fellesutgiftene dramatisk. Økningen av fellesutgiftene har blitt satt til 10% slik at vi opprettholder den gode driften og ikke tærer på bufferen vi har bygd opp over mange år.

Med økningen i driftskostnader er det ekstra interessant å se på tiltak for å ytterligere effektivisere bygget vårt. Vi ser stadig på forskjellige tiltak for å redusere fremtidige utgifter, inkludert utforskning av energisparende løsninger. Et av de aktuelle sparetiltakene som planlegges er en effektivisering i teknisk drift, hvor varmtvannsanlegget til oppvarming av radiatorer og oppvarming av forbruksvann kan få et bedre samarbeide om å utnytte hverandres varme for å spare energi. Det betyr at på de tidspunktene av døgnet det blir brukt mindre varmtvann kan dette brukes til å hjelpe å varme bygningen. Dette ser ut til å være et gunstig sparetiltak med relativt lav kostnad for implementering. Dette er et tiltak vi ønsker å ha klart i løpet av dette året.

Vi er i en tid med økonomisk usikkerhet, og derfor er det viktig å fortsette med en forsiktig og ansvarlig økonomisk styring. Vi fortsetter med å ha fokus på å bevare våre midler, slik at hvis det skjer noe uforutsett med vårt gamle bygg, så vil det ikke bli noen dramatisk stigning i utgifter for beboerne. Det skal være godt og trygt å bo i Westye Egebergsgate 3, også økonomisk.



Fremtidige planer:

- Optimalisering av varmtvannsanlegg for forbruksvann og oppvarming av bygg
- Bytte av belysning i fellesoppgang. Dagens system er utdatert og kan ikke lenger skaffes pærer til. Den nye belysningen vektlegger godt lys, estetikk som matcher vår funkis blokk og energieffektivitet.
- Ønske om å gjenopprette konseptet "Landsbyen" - som vårt nabolag var kjent som i gamle dager. Konseptet består av en håndfull koselige sammenkomster igjennom året. Sosiale aktiviteter i nabolaget i regi av Westye Egebergsgate 1,2,3,4 og Akersveien 24 og Egebergsslottet.



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.

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 1 819 631.

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.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Westye Egebergsgt 3 Sameie.

Lån

Westye Egebergsgt 3 Sameie har tre 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 2024.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 3

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 3.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvise bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 rettvise bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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.

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,



BDO

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: FUBOM-WJ4CF-E6JTX-0ASEO-NC04M-FSA6I



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 262 004	3 876 060	4 262 000	4 683 000
Andre inntekter	3	12 901	10 570	10 000	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 274 905	3 886 630	4 272 000	4 693 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-203 157	-185 351	-192 000	-195 000
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-142 000
Avskrivninger	14	0	-4 312	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 331	-9 557	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-116 138	-111 655	-116 000	-124 000
Konsulenthonorar	7	-16 675	-13 546	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-949 517	-318 689	-965 000	-501 000
Forsikringer		-138 855	-126 956	-138 000	-151 000
Kommunale avgifter	9	-455 470	-377 873	-436 000	-537 500
Kostnader sameie		-39 780	-37 570	-39 000	-45 000
Energi/fyring	10	-708 160	-657 062	-760 000	-760 000
TV-anlegg/bredbånd		-243 451	-202 657	-220 000	-260 000
Andre driftskostnader	11	-181 122	-157 223	-181 500	-199 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 184 657	-2 322 450	-3 198 500	-2 946 000
DRIFTSRESULTAT		1 090 248	1 564 180	1 073 500	1 747 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	88 845	42 371	0	0
Finanskostnader	13	-765 511	-517 889	-651 000	-807 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-676 666	-475 518	-651 000	-807 000
ÅRSRESULTAT		413 582	1 088 662	422 500	940 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		413 582	1 088 662		



BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		1	1
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		20 784	4 368
Kundefordringer		4 000	0
Forskuddsbetalte kostnader		123 606	113 997
Andre kortsiktige fordringer		0	4 000
Driftskonto OBOS-banken		416 017	288 712
Skattetrekkkonto OBOS-banken		8 733	6 344
Sparekonto OBOS-banken		30 319	421 893
Sparekonto OBOS-banken II		1 740 251	1 663 097
SUM OMLØPSMIDLER		2 343 710	2 502 412
SUM EIENDELER		2 343 711	2 502 413
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-10 286 440	-10 700 022
SUM EGENKAPITAL		-10 286 440	-10 700 022
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	12 106 072	13 044 918
SUM LANGSIKTIG GJELD		12 106 072	13 044 918
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		70 147	53 684
Leverandørgjeld		272 289	71 135
Skyldige offentlige avgifter	17	14 564	11 766
Påløpte renter		73 678	3 682
Påløpte avdrag		78 209	0
Annen kortsiktig gjeld	18	15 191	17 249
SUM KORTSIKTIG GJELD		524 079	157 516
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 343 711	2 502 413
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 12.03.2024
Styret i Sameiet Westye Egebergsgate 3

Mads Hiorth Rønne/s/

Ellen Anna M Gaup/s/

Cecilie R. S. Gustafson/s/

Per-harald Hirsch/s/

Vegard Saksæther/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.

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

Felleskostnader	3 575 988
Rehabilitering våtrom	686 016
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 262 004

OPPSTILLING REHABILITERING VÅTROM

Innkrevde felleskostnader rehabilitering våtrom	-686 016
For mye innkrevd tidligere år	-335 921

Ordinære avdrag på lån i OBOS-banken	574 442
Renter på lån i OBOS-banken	121 675
Gebyrer på lån i OBOS-banken	550
	696 667

DIFFERANSE INKLUSIV FOR MYE INNKREVD TIDLIGER ÅR OG EKSTRAORDINÆR NEDBETALING	-325 270
ÅRETS DIFFERANSE	10 651

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Viderefakturert for jobb med avfallssystemet	4 000
Utleie av barnevogngarasjer	3 000
Regnskapskorrigeringer	1
Nøkler	2 000
Skilt	2 400
Utleie	1 500
SUM ANDRE INNTEKTER	12 901

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-124 157
Overtid	-2 437
Påløpte feriepenger	-15 191
Fri bil, tlf etc.	-5 646
Naturalytelser speilkonto	5 500
Arbeidsgiveravgift	-37 707
Arbeidsklær	-2 893
Andre personalkostnader	-20 626
SUM PERSONALKOSTNADER	-203 157

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 120 000.

I tillegg har styret fått dekket gavekort for kr 3 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 331.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 675
SUM KONSULENTHONORAR	-16 675

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-25 063
Drift/vedlikehold VVS	-595 284
Drift/vedlikehold elektro	-4 563
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-30 259
Drift/vedlikehold heisanlegg	-56 589
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-110 275
Drift/vedlikehold brannsikring	-44 550
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-42 581
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-20 410
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-9 943
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-949 517

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-342 659
Feieavgift	-255
Renovasjonsavgift	-112 557
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-455 470

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-134 629
Strøm oljefyr el.bereder	-573 531
SUM ENERGI / FYRING	-708 160

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

Container	-12 300
Diverse leiekostnader/leasing	-8 416
Verktøy og redskaper	-1 167
Telefon-/kontormaskiner	-4 159
Driftsmateriell	-1 556
Vakthold	-4 361
Renhold ved firmaer	-131 741
Andre fremmede tjenester	-1 630
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 000
Andre kontorkostnader	-4 815
Telefon, annet	-1 557
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-795
Bilgodtgjørelse	-1 218
Reisekostnader	-429
Bank- og kortgebyr	-3 465
Velferdskostnader	-514
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-181 122

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 365
Renter av sparekonto i OBOS-banken	85 580
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	900
SUM FINANSINTEKTER	88 845

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-122 225
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-568 320
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-74 900
Renter på leverandørgjeld	-66
SUM FINANSKOSTNADER	-765 511

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Barnevogngarasje		
Tilgang 2017	43 125	
Avskrevet tidligere	-43 124	
Avskrevet i år	0	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		0

**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 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: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,90 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2014	-6 740 337	
Nedbetalt tidligere	4 454 567	
Nedbetalt i år	574 442	
		-1 711 328

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2014	-8 010 000	
Økning 2015	-3 540 000	
Nedbetalt tidligere	2 083 062	
Nedbetalt i år	227 509	
		-9 239 429

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,90 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2016	-2 118 634	
Nedbetalt tidligere	826 424	
Nedbetalt i år	136 895	
		-1 155 315

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-12 106 072****NOTE: 17****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-8 733
Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 831
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-14 564



NOTE: 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-15 191
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-15 191



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

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

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2012 - 2013	Nye avfallsbrønner	
2009 - 2009	Skiftet sirkulasjonspumpe	
2008 - 2008	Asbestsanering fyrrom og vaskerom	Asbestsanering slutført høst-08 Etterisolering av rør i kjeller samt fyrrom utført høst-08.
2008 - 2008	Varmeanlegg / rørleggerarbeider.	Sirkulasjonspumpe og oppleggskraner er skiftet. I tillegg er det byttet ut 3 stk. radiatorer, radiatorkraner, med mer. (Martinsen & Brodahl AS)
2008 - 2008	Oppussing av oppgang A ferdigstilt	
2008 - 2008	Opparbeiding av uteareal bak blokken	
2006 - 2006	Rehabilitering av våtrom	Totalentreprenør: Harry Martinsen AS Prosjektledelse: OBOS Proskjet AS. Rehabiliteringen omfattet følgende arbeider: Utskifting av alle innvendige vann- og avløpsrør fra kjellergulv til 8.etg. Rehabilitering av alle 72 våtrom til standard med membraner i gulv og vegger og flislagte overflater. Arbeidene er så langt mulig utført iht Byggebransjens våtromsnorm. Asbestsanering av rørisolasjon. Komplettering varmtvann sirkulasjonsledning Lån på kr 10 mill kr utbetalt i mai-06
2005 - 2006	Rehabilitering oljetank	
2005 - 2006	Tidl. tjenesteleilighet solgt	
2001 - 2001	Skiftet porttelefoner	
2001 - 2001	Ståldører fellesdører i kjeller og tak	
2000 - 2001	Kortsystem i felles dører	Ståldører installert i fellesdører i kjeller og tak
1999 - 1999	Total rehabilitering av alle 3 heiser	
1997 - 1997	Skiftet ytterdører til leilighetene	



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 25.04.24

Selskapsnummer: 5423 Selskapsnavn: Westye Egebergsgt 3 Sameie

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.