



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elmedina Fetisi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 506 083	2 227 504
Sum inntekter		2 506 083	2 227 504
Kostnader			
Lønnskostnad		159 740	159 740
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		7 812	18 750
Annen driftskostnad		2 460 552	3 816 065
Sum kostnader		2 628 103	3 994 555
Driftsresultat		-122 020	-1 767 051
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 958	1 398
Sum finansinntekter		3 958	1 398
Annen finanskostnad		59 337	15 547
Sum finanskostnader		59 337	15 547
Netto finans		-55 379	-14 149
Ordinært resultat før skattekostnad		-177 399	-1 781 200
Ordinært resultat etter skattekostnad		-177 399	-1 781 200
Årsresultat		-177 399	-1 781 200
Totalresultat		-177 399	-1 781 200
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-177 399	-1 781 200
Sum overføringer og disponeringer		-177 399	-1 781 200



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	7 812
Sum varige driftsmidler		1	7 812
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	7 812
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			5 860
Andre fordringer		29 153	5 741
Sum fordringer		29 153	11 601
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		658 867	1 015 717
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		658 867	1 015 717
Sum omløpsmidler		688 021	1 027 318
SUM EIENDELER		688 022	1 035 131

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		843 061	665 662
Sum opptjent egenkapital		-843 061	-665 662
Sum egenkapital		-843 061	-665 662
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 126 841	1 265 113
Sum annen langsiktig gjeld		1 126 841	1 265 113
Sum langsiktig gjeld		1 126 841	1 265 113
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		386	343
Leverandørgjeld		131 622	409 599
Annen kortsiktig gjeld		272 234	25 738
Sum kortsiktig gjeld		404 242	435 680
Sum gjeld		1 531 083	1 700 793
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		688 022	1 035 131



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 357800

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elmedina Fetisi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 917 776 903
SAMEIET VESTVANG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 506 083	2 227 504
Sum inntekter		2 506 083	2 227 504
Kostnader			
Lønnskostnad		159 740	159 740
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		7 812	18 750
Annen driftskostnad		2 460 552	3 816 065
Sum kostnader		2 628 103	3 994 555
Driftsresultat		-122 020	-1 767 051
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 958	1 398
Sum finansinntekter		3 958	1 398
Annen finanskostnad		59 337	15 547
Sum finanskostnader		59 337	15 547
Netto finans		-55 379	-14 149
Ordinært resultat før skattekostnad		-177 399	-1 781 200
Ordinært resultat etter skattekostnad		-177 399	-1 781 200
Årsresultat		-177 399	-1 781 200
Totalresultat		-177 399	-1 781 200
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-177 399	-1 781 200
Sum overføringer og disponeringer		-177 399	-1 781 200



Organisasjonsnr: 917 776 903
SAMEIET VESTVANG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		1	7 812
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	7 812
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
			5 860
Andre fordringer		29 153	5 741
Sum fordringer		29 153	11 601
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		658 867	1 015 717
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		658 867	1 015 717
Sum omløpsmidler		688 021	1 027 318
SUM EIENDELER		688 022	1 035 131
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	843 061	665 662
Sum opptjent egenkapital	-843 061	-665 662
Sum egenkapital	-843 061	-665 662
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 126 841	1 265 113
Sum annen langsiktig gjeld	1 126 841	1 265 113
Sum langsiktig gjeld	1 126 841	1 265 113
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	386	343
Leverandørgjeld	131 622	409 599
Annen kortsiktig gjeld	272 234	25 738
Sum kortsiktig gjeld	404 242	435 680
Sum gjeld	1 531 083	1 700 793
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	688 022	1 035 131



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 2023

7554 Sameiet Vestvang





Til seksjonseierne i Sameiet Vestvang

Velkommen til årsmøte, tirsdag 28. mars 2023 kl. 18:00 på GIL Fotballs klubbhus, Brådalsgutua 10, 2022 Gjerdrum.

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

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Sameiet Vestvang
avholdes tirsdag 28. mars 2023 kl. 18:00 på GIL Fotballs klubbhus,
Brådalsgutua 10, 2022 Gjerdrum.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

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

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen forslag er mottatt til behandling i årsmøtet

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlem for 2 år
- C) Valg av valgkomité

Gjerdrum, 11. mars 2023
Styret i Sameiet Vestvang

Kasper Nordmelan/s/ Vemund Haagenes/s/ Arild Helgesen/s/ Anne Sigvartsen/s/

Stig Allan Utnes/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kasper Nordmelan	Vestvang 8
Styremedlem	Vemund Haagensen	Fjordalléen 16
Styremedlem	Arild Helgesen	Vestvang 8
Styremedlem	Anne Sigvartsen	Vestvang 8
Styremedlem	Stig Allan Utnes	Vestvang 8
Varamedlem	Kari Ohme Utnes	Vestvang 8

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

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 Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid

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

Det har ikke blitt iverksatt større vedlikeholdsprosjekter i 2022, Styret har imidlertid nedlagt mye tid og ressurser til drift og vedlikehold av tekniske fellessystemer – i særlig grad varmpumpene for varmtvannsforsyningen og nødløsanlegget.



Varmepumpene har en uegnet prosjektering og det oppstår stadig feil og driftsstans. Fra høsten 2021 til dags dato har vi brukt 324.000 kroner på reparasjon og vedlikehold av dette systemet. Vi ser ikke at strømregningene blir mindre i perioder pumpa har hatt jevn drift, og er i tvil om anlegget har særlig virkning. Styret har derfor besluttet å avslutte drifta av varmepumpa etter neste driftsstans, for deretter bare drifte på el-kjel.

Styret har hatt fokus på brannvern og har gjennom 2022 forsterket rutiner for oppfølging og dokumentasjon. I den forbindelse har vi avdekket mangler ved utførelsen av nødlisyanlegget. Vi har skaffet oss oversikt over situasjonen. Det er ikke avdekket for hold som er kritiske med hensyn til krav og sikkerhet, men likevel stort behov for oppdatering og justering.

Oppfølging av kommune og utbygger i forbindelse med ferdigstillingen av boligprosjektet Vestvang II og VA-prosjektet i Vestlinna har også vært arbeidskrevende for styret. Vi har etter hvert fått en utførelse av grøntanlegg langs nabogrensa som vi er fornøyde med, men det gjenstår fortsatt tiltak omkring garasjenedkjøringen og avfallsanlegget. Det kan i den forbindelse nevnes at avtalen om nedvask av garasjeanlegget satt langt inne hos kommunen og utbyggeren.

For øvrig pågår det fortsatt en prosess med å få gjennomført eiendomsoverdragelsene av gnr 42/134 og 42/135, og dermed sikre at Sameiet blir formelle eiere av hele eiendommen som vi ble forespeilet i salgsprospekter i 2015/2016. Bunde har erkjent ansvar, og prosessen står nå på formelle avklaringer.

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

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



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostnader til energi/fyring og høyere kostnader til vvs og brannsikring.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 283 780,-. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr til ordinært vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i 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 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

.

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 2022, 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 2022, 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon inneholder også 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 14. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 479 992	2 203 132	2 341 000	2 677 000
Ladeinntekter EL-bil		270	0	0	0
Andre inntekter	3	25 821	24 372	0	25 641
SUM DRIFTSINNEKTER		2 506 083	2 227 504	2 341 000	2 702 641
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 740	-19 740	-20 000	-20 000
Styrehonorar	5	-140 000	-140 000	-140 000	-70 000
Avskrivninger	13	-7 812	-18 750	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 250	-6 170	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-114 595	-111 363	-114 148	-119 178
Konsulenthonorar	7	-18 407	-28 974	-1 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-627 253	-2 041 065	-415 000	-510 000
Forsikringer		-228 707	-158 855	-174 741	-250 917
Kommunale avgifter	9	-120 000	-110 566	-120 000	-150 000
Energi/fyring		-740 177	-737 071	-600 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-355 288	-342 000	-360 000	-360 000
Andre driftskostnader	10	-247 875	-280 002	-245 422	-271 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 628 103	-3 994 555	-2 196 311	-2 362 295
DRIFTSRESULTAT		-122 020	-1 767 051	144 689	340 346
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 958	1 398	4 000	2 000
Finanskostnader	12	-59 337	-15 547	-44 790	-64 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-55 379	-14 149	-40 790	-62 000
ÅRSRESULTAT		-177 399	-1 781 200	103 899	278 346
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-1 115 538		
Udekket tap		-177 399	-665 662		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	1	7 813
SUM ANLEGGSMIDLER		1	7 813
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		686	-49
Kundefordringer		0	5 860
Forskuddsbetalte kostnader		4 230	0
Andre kortsiktige fordringer	14	24 237	5 790
Driftskonto OBOS-banken		331 196	690 766
Sparekonto OBOS-banken		327 671	324 951
SUM OMLØPSMIDLER		688 021	1 027 318
SUM EIENDELER		688 022	1 035 131
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-843 061	-665 662
SUM EGENKAPITAL		-843 061	-665 662
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 126 841	1 265 113
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 126 841	1 265 113
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		27 512	25 738
Leverandørgjeld		131 622	409 599
Påløpte renter		386	277
Påløpte avdrag		0	66
Annen kortsiktig gjeld	17	244 722	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		404 242	435 680
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		688 022	1 035 131
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar			



Gjerdrum, 13. mars 2023
Styret i Sameiet Vestvang

Kasper Nordmelan/s/ Vemund Haagensen/s7 Arild Helgesen/s/

Anne Sigvartsen/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 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 brøk	1 103 084
Felleskostnader brøk	593 986
Felleskostnader likedelt	276 480
TV	216 000
Garasje	185 116
Bredbånd	45 360
Bod	40 344
Strøm elbil	13 250
Felleskostnader likedelt	4 956
MC-parkering	2 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 480 976

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Bod	-984
-----	------

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 479 992
--------------------------------------	------------------

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Brannutrykning	23 700
----------------	--------

Nøkler	2 121
--------	-------

SUM ANDRE INNTEKTER	25 821
----------------------------	---------------

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-19 740
--------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER	-19 740
------------------------------	----------------

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 2021/2022, og er på kr 140 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-14 000
------------------	---------

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 407
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-18 407
-----------------------------	----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-85 237
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold VVS	-182 764
-----------------------	----------

Drift/vedlikehold elektro	-64 425
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 865
-----------------------------------	--------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-84 030
------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-121 931
--------------------------------	----------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-47 678
--------------------------------------	---------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-39 323
---------------------------------	---------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-627 253
---------------------------------	-----------------

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

Kommunale avgifter	-120 000
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-120 000

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 650
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 134
Driftsmateriell	-7 603
Vaktmestertjenester	-56 505
Renhold ved firmaer	-146 590
Snørydding	-13 797
Andre fremmede tjenester	-8 092
Trykksaker	-746
Andre kontorkostnader	-460
Bank- og kortgebyr	-3 299
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-247 875

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	571
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 720
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	522
Andre renteinntekter	145
SUM FINANSINNTEKTER	3 958

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-59 337
SUM FINANSKOSTNADER	-59 337

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Vann- og støvsuger	
Tilgang 2017	93 750
Avskrevet tidligere	-85 938
Avskrevet i år	-7 812
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-7 812
--------------------------------	---------------

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsetning skadedyr 2023	18 267
Avsetning brann	5 970
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	24 237

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.

UNDERSKUDD**EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital Bolig 31.12.2021	-560 076	
Årsresultat Bolig 2022	-138 370	
Underskudd egenkapital Bolig 31.12.2022		-698 446
Opptjent egenkapital Næring 31.12.2021	-433 926	
Årsresultat Næring 2022	-93 637	
Underskudd egenkapital Næring 31.12.2022		-527 563
Opptjent egenkapital Garasje/Bod 31.12.2021	328 339	
Årsresultat Garasje/Bod 2022	54 609	
Opptjent egenkapital Garasje/Bod 31.12.2022		382 948
SUM UNDERSKUDD EGENKAPITAL		-843 061

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,25 %. Løpetiden er 8 år.

Opprinnelig 2021	-1 300 000	
Nedbetalt tidligere	34 887	
Nedbetalt i år	138 272	
		-1 126 841
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-1 126 841



16

Sameiet Vestvang

NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyrer	-400
Fakturagebyr	-294
Strøm	-124 028
Avsatt kommunale avgifter	-120 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-244 722



5. Valg

Styret innstiller følgende personer til valg.

Som styremedlem for 2 år foreslås:

Line Strand Haugerud Vestvang 8

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Kasper Nordmelan
Vemund Haagensen
Arild Helgesen
Stig Allan Utnes

A. Som varamedlem for 2 år foreslås:

Anne Sigvartsen Vestvang 8

Varamedlem som ikke er på valg:

Ingen



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.



7554 Sameiet Vestvang

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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