



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 957 923
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET VOSSEGATEN 22
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 255 464	1 211 127
Sum inntekter		1 255 464	1 211 127
Kostnader			
Lønnskostnad	3	50 800	79 576
Annen driftskostnad	3	1 153 497	1 503 333
Sum kostnader		1 204 297	1 582 908
Driftsresultat		51 167	-371 781
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 449	13 379
Sum finansinntekter		14 449	13 379
Annen finanskostnad		45 804	29 909
Sum finanskostnader		45 804	29 909
Netto finans		-31 355	-16 530
Ordinært resultat før skattekostnad		19 812	-388 312
Ordinært resultat etter skattekostnad		19 812	-388 312
Årsresultat		19 812	-388 312
Totalresultat		19 812	-388 312
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		19 812	-388 312
Sum overføringer og disponeringer		19 812	-388 312



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		58 475	122 419
Sum fordringer		58 475	122 419
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		567 478	482 773
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		567 478	482 773
Sum omløpsmidler		625 953	605 192
SUM EIENDELER		625 953	605 192

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		590 423	610 235
Sum opptjent egenkapital		-590 423	-610 235
Sum egenkapital		-590 423	-610 235
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 166 708	1 189 653
Sum annen langsiktig gjeld		1 166 708	1 189 653
Sum langsiktig gjeld		1 166 708	1 189 653
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		256	251
Leverandørgjeld		31 765	5 863
Skyldige offentlige avgifter		363	1 481
Annen kortsiktig gjeld		17 285	18 179
Sum kortsiktig gjeld		49 668	25 774
Sum gjeld		1 216 376	1 215 427
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		625 953	605 192



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 298570

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 957 923
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET VOSSEGATEN 22
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.06.2022



Organisasjonsnr: 982 957 923
SAMEIET VOSSEGATEN 22

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 255 464	1 211 127
Sum inntekter		1 255 464	1 211 127
Kostnader			
Lønnskostnad	3	50 800	79 576
Annen driftskostnad	3	1 153 497	1 503 333
Sum kostnader		1 204 297	1 582 908
Driftsresultat		51 167	-371 781
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 449	13 379
Sum finansinntekter		14 449	13 379
Annen finanskostnad		45 804	29 909
Sum finanskostnader		45 804	29 909
Netto finans		-31 355	-16 530
Ordinært resultat før skattekostnad		19 812	-388 312
Ordinært resultat etter skattekostnad		19 812	-388 312
Årsresultat		19 812	-388 312
Totalresultat		19 812	-388 312
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		19 812	-388 312
Sum overføringer og disponeringer		19 812	-388 312



Organisasjonsnr: 982 957 923
SAMEIET VOSSEGATEN 22

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		58 475	122 419
Sum fordringer		58 475	122 419
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		567 478	482 773
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		567 478	482 773
Sum omløpsmidler		625 953	605 192
SUM EIENDELER		625 953	605 192
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		590 423	610 235
Sum opptjent egenkapital		-590 423	-610 235



Sum egenkapital	-590 423	-610 235
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 166 708	1 189 653
Sum annen langsiktig gjeld	1 166 708	1 189 653
Sum langsiktig gjeld	1 166 708	1 189 653
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	256	251
Leverandørgjeld	31 765	5 863
Skyldige offentlige avgifter	363	1 481
Annen kortsiktig gjeld	17 285	18 179
Sum kortsiktig gjeld	49 668	25 774
Sum gjeld	1 216 376	1 215 427
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	625 953	605 192



Organisasjonsnr: 982 957 923
SAMEIET VOSSEGATEN 22

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

3



Lønn og ytelser

Note

3

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

3

Ytelser til andre ledende personer

Note

3

Ytelser til revisjon

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

5

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

4

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

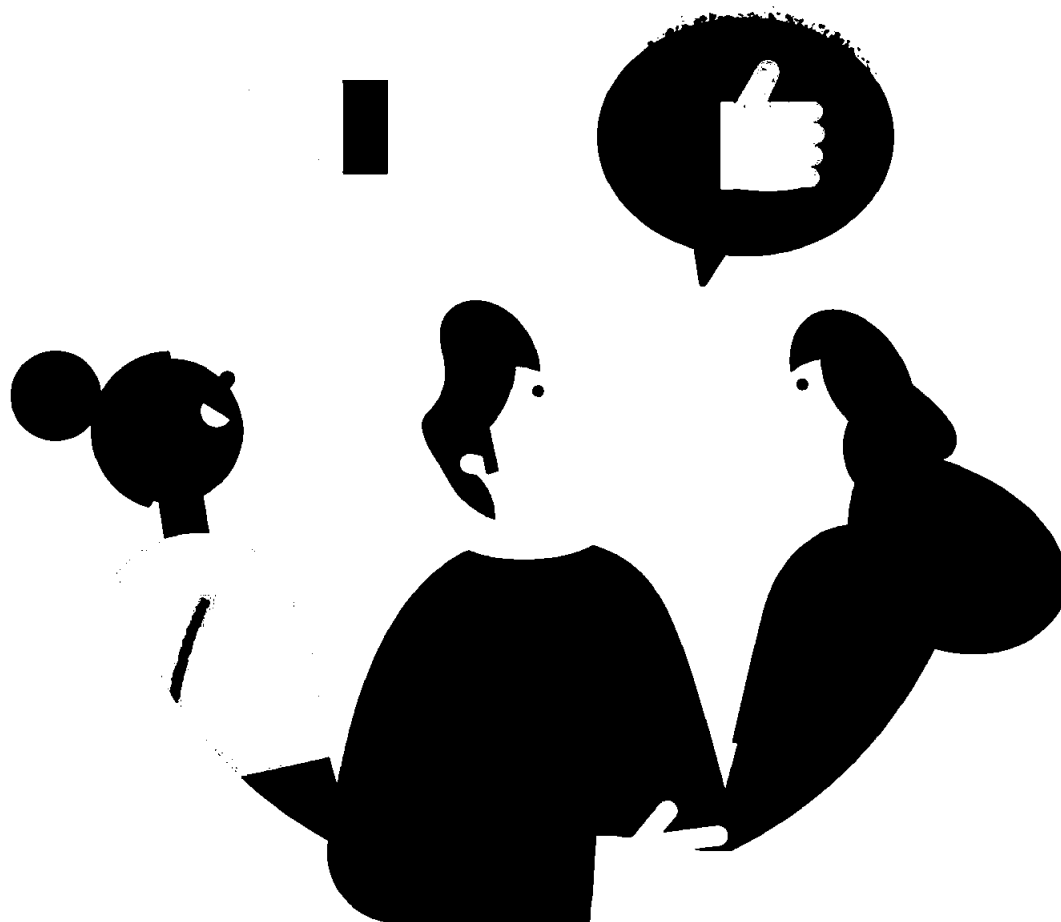
Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
---------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Skattemessig fremf.undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
------------------------------------	------------------	------------------	----------------



Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Årsmøte 2022

2917 Sameiet Vossegaten 22





Til seksjonseierne i Sameiet Vossegaten 22

Velkommen til årsmøte, mandag 9. mai 2022 kl. 18:00-20:00 i hagen til sameiet.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. 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 Vossegaten 22 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 Vossegaten 22
avholdes mandag 9. mai 2022 kl. 18:00-20:00 i hagen til sameiet.

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 FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Heving av balkongrekkverk i de høyere etasjene.
- B) Gjennomgang av husordensregler.
- C) Økning av husleie.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 09.05.2022
Styret i Sameiet Vossegaten 22

Carl Ludvig Corneliussen Tor Martin Antonsen Lillian Trevland

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Carl Ludvig Corneliussen	Vossegata 22
Styremedlem	Tor Martin Antonsen	Vossegata 22
Styremedlem	Lillian Trevland	Vossegata 22

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Sameiet Vossegaten 22

Sameiet består av 23 seksjoner.

Sameiet Vossegaten 22 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982957923, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Vossegata 22

Gårds- og bruksnummer:

225 381

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

Sameiet Vossegaten 22 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har hatt som mål å ha styremøtet en gang hver måned gjennom året. Det har likevel vært et lengre opphold rundt ferier. Ut over dette har det jevnlig blitt avholdt møter samt blitt oppdatert med nyhetsmelding på Vibbo de fleste ganger.

Gjennom året har vi arbeidet med:

- Varmtvann og sirkulasjonspumpe
- Elbil infrastruktur
- Varmepumper
- Heisreparasjon, service og avtaler
- Fuktskade fra tidligere
- Beskjæring av trær
- EI-kontroll med utbedringer
- Bytte av trappevask
- Tiltak mot lyd i fellesarealer

Styret har også merket seg at det er flere eldre avtaler som flyter litt rundt og har store kostnader. Disse ønsker vi at neste styre også skal ha fokus på å bytte ut. Dette gjelder spesielt kostnader rundt heis.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 255 464.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at man startet innkreving for parkering og garasje fra juli i fjor.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 204 297.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det har gått mindre til drift og vedlikehold enn forventet.

Resultat

Årets resultat på kr 19 812 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 576 285.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

Det er budsjettet med kr 230 000 til drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.



Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Det er budsjettert med kr 125 000 i forsikringspremie for 2022. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Vossegaten 22.

Lån

Sameiet Vossegaten 22 har lån i OBOS.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikta
01 21 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Vossegaten 22

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Vossegaten 22.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av mistligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av mistligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

16703-2023-0761176701-120422-SvAarvold-20230421



SAMEIET VOSSEGATEN 22
ORG.NR. 982 957 923, KUNDENR. 2917

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 255 464	1 208 634	1 249 000	1 276 000
Andre inntekter		0	2 493	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 255 464	1 211 127	1 249 000	1 276 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-19 300	-29 576	-32 980	-4 500
Styrehonorar	4	-31 500	-50 000	-31 500	-31 500
Revisjonshonorar	5	-21 233	-15 250	-6 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-70 853	-82 841	-72 000	-72 000
Konsulenthonorar	6	-30 113	-50 509	-15 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-237 245	-636 495	-363 667	-230 000
Forsikringer		-117 059	-110 957	-125 000	-125 000
Festeavgift		-263 656	-263 656	-263 656	-293 000
Kommunale avgifter	8	-164 114	-160 378	-162 100	-169 000
Energi/fyring		-122 652	-64 649	-90 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-112 762	-110 878	-114 000	-115 000
Andre driftskostnader	9	-13 812	-7 721	-5 900	-43 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 204 297	-1 582 908	-1 281 803	-1 188 000
DRIFTSRESULTAT		51 167	-371 781	-32 803	88 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	14 449	13 379	12 100	15 000
Finanskostnader	11	-45 804	-29 909	-46 000	-47 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-31 355	-16 530	-33 900	-32 000
ÅRSRESULTAT		19 812	-388 312	-66 703	56 000
Overføringer:					
Udekket tap		0	-388 312		
Reduksjon udekket tap		19 812	0		



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		103	124
Forskuddsbetalte kostnader		58 372	122 295
Driftskonto OBOS-banken		567 478	482 110
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	663
SUM OMLØPSMIDLER		625 953	605 192
<hr/>			
SUM EIENDELER		625 953	605 192
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-590 423	-610 235
SUM EGENKAPITAL		-590 423	-610 235
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 166 708	1 189 653
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 166 708	1 189 653
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 838	9 511
Leverandørgjeld		31 765	5 863
Skyldige offentlige avgifter	14	363	1 481
Påløpte renter		256	251
Annen kortsiktig gjeld	15	1 447	8 668
SUM KORTSIKTIG GJELD		49 668	25 774
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		625 953	605 192
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.04.2022

Styret i Sameiet Vossegaten 22

Carl Ludvig Corneliussen/s/

Tor Martin Antonsen/s/

Lillian Trevland/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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 135 464
TV/Bredbånd	112 200
Garasje	6 000
Parkering	1 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 255 464

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-11 573
Påløpte feriepenger	-1 447
Arbeidsgiveravgift	-6 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-19 300

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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 31 500.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 21 233.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Andre konsulentonorarer	-30 113
SUM KONSULENTHONORAR	-30 113

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-106 533
Drift/vedlikehold elektro	-43 845
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-30 520
Drift/vedlikehold heisanlegg	-27 123
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 358
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-17 867
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-237 245

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-103 997
Feieavgift	-4 703
Renovasjonsavgift	-55 414
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-164 114

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-966
Renhold ved firmaer	-7 925
Trykksaker	-11
Porto	-283
Drivstoff biler, maskiner osv.	-91
Kontingenter	-1 490
Gaver	-345
Bank- og kortgebyr	-2 702
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-13 812

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	173
Andre renteinntekter	14 276
SUM FINANSINTEKTER	14 449

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-45 804
SUM FINANSKOSTNADER	-45 804

NOTE: 12**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: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2019	-500 000
Økning i 2020	-700 000
Nedbetalt tidligere	10 347
Nedbetalt i år	22 945
	-1 166 708
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 166 708

NOTE: 14**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-363
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-363



NOTE: 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-1 447
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 447



4. Godtgjørelse til styret

Ref. regnskapets «Note 4» er styrets honorarer i dag på kr 31 500. Dette skal vurderes i årets årsmøte.

Forslag til vedtak: Styrets honorar økes i henhold til konsumprisindeks 01.01.21 – 01.01.22 (3,24%).

5. Inntømte saker

Heving av balkongrekkverk

Det er meldt inn sak om heving av balkongrekkverk i de høyere etasjer. Det innebærer at rekkverk heves til dagens forskrift.

- (3) *Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde*
a) *minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m*
b) *minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.*

Forslag til vedtak:

- A) Det utnevnes en komite for å utarbeide et reglement med eventuelle estetiske valg og godkjenninger for fasadeendringer. Uten en komite på minimum to personer kan ikke tiltaket gjennomføres. Endelig «beslutning» godkjennes av styret. Etter beslutning står seksjonseiere fritt til å gjennomføre tiltak i henhold til reglement på egen regning.
- B) Vi beholder rekkverk slik det er i dag uten endringer.

Gjennomgang av husordensregler

Det har vært flere kommentarer på støy på kveldstid. Det er uklart hva som er gjeldende i husordensreglene. Gjeldende husordensregler finnes på Vibbo.

Forslag til vedtak:

- A) Sameiets husordensregler gjennomgås og revideres.

Øking av husleie

Ved forrige årsmøte ble husleien økt med 2% for å holde følge med øvrig kostnadsutvikling. Det foreslås å justeres opp husleie for å hensynta økte kostnader i markedet.

Forslag til vedtak:

- A) Husordensregler justeres i henhold til konsumprisindeks fra 01.01.21 – 01.01.22 (3,24%).



Annen informasjon om sameiet

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 50563081. 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.

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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



2917 Sameiet Vossegaten 22

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.