



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 875 545 442
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: VESTLIHAGEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o 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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2024

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, 20.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 094 251	2 841 367
Sum inntekter		3 094 251	2 841 367
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		2 524 489	2 272 690
Sum kostnader		2 627 179	2 375 380
Driftsresultat		467 072	465 987
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 212	956
Sum finansinntekter		5 212	956
Annen finanskostnad		350 664	233 307
Sum finanskostnader		350 664	233 307
Netto finans		-345 452	-232 351
Resultat før skattekostnad		121 620	233 636
Årsresultat		121 620	233 636
Totalresultat		121 620	233 636
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		121 620	233 636
Sum overføringer og disponeringer		121 620	233 636



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		82 076	89 390
Sum fordringer		82 076	89 390
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		286 534	276 889
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		286 534	276 889
Sum omløpsmidler		368 610	366 279
SUM EIENDELER		368 610	366 279

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 198 992	5 320 612
Sum opptjent egenkapital		-5 198 992	-5 320 612
Sum egenkapital		-5 198 992	-5 320 612
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 454 384	5 624 830
Sum annen langsiktig gjeld		5 454 384	5 624 830
Sum langsiktig gjeld		5 454 384	5 624 830
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		46 987	1 664
Leverandørgjeld		1 905	105
Annen kortsiktig gjeld		64 326	60 292
Sum kortsiktig gjeld		113 218	62 061
Sum gjeld		5 567 602	5 686 891
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		368 610	366 279



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 384674

Enheten

Organisasjonsnummer: 875 545 442
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: VESTLIHAGEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o 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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2024

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, 28.05.2024



Organisasjonsnr: 875 545 442
VESTLIHAGEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 094 251	2 841 367
Sum inntekter		3 094 251	2 841 367
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		2 524 489	2 272 690
Sum kostnader		2 627 179	2 375 380
Driftsresultat		467 072	465 987
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 212	956
Sum finansinntekter		5 212	956
Annen finanskostnad		350 664	233 307
Sum finanskostnader		350 664	233 307
Netto finans		-345 452	-232 351
Resultat før skattekostnad		121 620	233 636
Årsresultat		121 620	233 636
Totalresultat		121 620	233 636
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		121 620	233 636
Sum overføringer og disponeringer		121 620	233 636



Organisasjonsnr: 875 545 442
VESTLIHAGEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		82 076	89 390
Sum fordringer		82 076	89 390
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		286 534	276 889
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		286 534	276 889
Sum omløpsmidler		368 610	366 279
SUM EIENDELER		368 610	366 279
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 198 992	5 320 612
Sum opptjent egenkapital		-5 198 992	-5 320 612



Sum egenkapital	-5 198 992	-5 320 612
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 454 384	5 624 830
Sum annen langsiktig gjeld	5 454 384	5 624 830
Sum langsiktig gjeld	5 454 384	5 624 830
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	46 987	1 664
Leverandørgjeld	1 905	105
Annen kortsiktig gjeld	64 326	60 292
Sum kortsiktig gjeld	113 218	62 061
Sum gjeld	5 567 602	5 686 891
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	368 610	366 279



Organisasjonsnr: 875 545 442
VESTLIHAGEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

5276 Vestlihagen B/S







Til seksjonseierne i Vestlihagen B/S

Velkommen til årsmøte, torsdag 11. april 2024 kl. 18:00 på Tokerud skole (aulaen).

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2023. 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 Vestlihagen B/S 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.

Blanketten ligger bak i heftet.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Vestlihagen B/S
avholdes torsdag 11. april 2024 kl. 18:00 på Tokerud skole (aulaen)

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 2023

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

Ingen forslag kommet inn.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 5. mars 2024
Styret i Vestlihagen B/S

Erik Orskaug /s/

Jørn Sand /s/

Ann Cathrin Brustad Kjus /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2023

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Erik Orskaug	Inga Bjørnsons vei 85
Styremedlem	Ann Cathrin Brustad Kjus	Inga Bjørnsons vei 49
Styremedlem	Jørn Sand	Inga Bjørnsons vei 101
Varamedlem	Anett Johansen	Inga Bjørnsons vei 119
Varamedlem	Rachid Elazzouzi	Inga Bjørnsons vei 55

Valgkomiteen

Hanne Lunaas	Inga Bjørnsons vei 121
Nazirou Djin Akpane	Inga Bjørnsons vei 23

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

GENERELLE OPPLYSNINGER OM VESTLIHAGEN B/S

Sameiet består av 62 seksjoner.

Vestlihagen B/S er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 875545442, og ligger i bydel Stovner i Oslo kommune med følgende adresse:

Inga Bjørnsons Vei 3-123

Gårds- og bruksnummer:
99 56

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

Vestlihagen B/S har ingen ansatte.

Tomten er festet av Oslo kommune i 75 år fra 01.08.1971.

Vibbo.no

Du finner informasjon om Vestlihagen B/S og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Sameiets revisor er BDO AS.



STYRETS ARBEID FRA APRIL 2023 TIL APRIL 2024

1. Det er avholdt 7 styremøter i perioden.
2. Gjennomgang av økonomien etter flere kostnadsøkninger (bl.a. økte kommunale avgifter og økte renteutgifter), fellesutgiftene ble satt opp med 25 pst fra 1.1.24.
3. Godkjent ny avtale med Telia om TV og bredbånd.
4. Pusset og malt flaggstanga. Kjøpt nytt flagg og flaggsnor.
5. Revidert heftet «Alt du trenger å vite når du bor i rekkehus».
6. Permanent stenging av enkelte hageporter ut mot gangveien der det ikke er barnelås.
7. Oppfølging der det er utleie, informasjon om forbud mot inngangsparti i kjeller.
8. Gjennomgang av fordelingen av festeavgiften mellom sameiene.
9. Høstdugnad langs Inga Bjørnsons vei og rundt garasjehuset.
10. Rydding rundt lekeplassen.
11. Oppfølging av forsikringsaker (noen flere saker enn året før).
12. Varmepumper, behandlet flere saker om installasjon.
13. Varmepumper, gjennomgang av søknadsskjema.
14. HMS, fulgt opp rapport i forbindelse med den årlige brannvernrunderen.
15. Brukt nettsiden Vibbo i OBOS som ekstra informasjonskanal til beboerne.
16. Rundskriv om «vårrengjøring» mv.
17. Oppnevning av styremedlem til garasjelaget.
18. Diverse henvendelser fra beboere og kommunikasjon om steingjerder og støttemurer.
19. Felles juleannonse i Akers Avis.
20. Satt opp snømåkepinner.
21. Meldt inn brøyteskader til garasjelaget.
22. Tømt og byttet søppelposer i søppelkassene.
23. Julegran med lys satt opp ved styreboden.



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 skyldes låneopptak i forbindelse med takrehabiliteringen og er nærmere omtalt i note 13.

Inntekter

Driftsinntekter i 2023 var til sammen kr 3 091 464, om lag som budsjettet. Økningen på om lag 9 pst sammenliknet med 2022 forklares f.o.f. med økte innkrevde felleskostnader knyttet til rehabiliteringen av takene.

Kostnader

Driftskostnadene i 2023 var til sammen kr 2 627 179, om lag som budsjettet. Kommunale avgifter var noe lavere enn budsjettet, ens TV-anlegg/bredbånd var noe høyere.

Finanskostnadene i 2023 er 22 pst høyere enn budsjettet og 50 pst høyere enn i 2022. Dette skyldes renteoppgangen. Vi betalte 117 000 mer i renteutgifter på rehabiliteringslånet i 2023 sammenliknet med året før.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et overskudd på kr 121 620, og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til, det kommer fram i balansen.

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 255 392.

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det satt av kr 80 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 pst fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på Vestlihagens skadehistorikk.

Lån

Vestlihagen BS har lån i OBOS-Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp, restsaldo og rente henvises det til note 14 i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Likviditeten i 2023 har vært meget stram, og styret har derfor også sett det nødvendig å øke «bufferen». Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 25 pst økning av felleskostnadene fra 1. januar 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i VESTLIHAGEN BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til VESTLIHAGEN BOLIGSAMEIE.

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 rettviseende 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

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

side 1 av 2



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

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



VESTLIHAGEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 875 545 442, KUNDENR. 5276

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 091 464	2 838 580	3 070 000	3 786 000
Andre inntekter	3	2 787	2 787	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 094 251	2 841 367	3 070 000	3 786 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 690	-12 690	-13 000	-13 000
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-12 861	-14 437	-10 000	-19 000
Forretningsførerhonorar		-130 488	-125 450	-129 000	-134 000
Drift og vedlikehold	7	-34 323	-37 278	-80 000	-80 000
Forsikringer		-336 036	-314 044	-336 000	-370 000
Festeavgift		-288 784	-252 861	-289 000	-260 000
Kommunale avgifter	8	-965 135	-816 185	-1 002 000	-1 125 000
Garasjer	9	-434 760	-443 960	-435 000	-470 000
Energi/fyring		-5 000	-3 700	-4 000	-4 000
TV-anlegg/bredbånd		-301 858	-249 887	-250 000	-315 000
Andre driftskostnader	10	-15 245	-14 888	-13 500	-13 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 627 179	-2 375 380	-2 651 500	-2 893 500
DRIFTSRESULTAT		467 072	465 987	418 500	892 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	5 212	956	0	0
Finanskostnader	12	-350 664	-233 307	-286 000	-398 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-345 452	-232 351	-286 000	-398 000
ÅRSRESULTAT		121 620	233 636	132 500	494 500
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		121 620	233 626		



VESTLIHAGEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 875 545 442, KUNDENR. 5276
BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 856	14 227
Forskuddsbetalte kostnader		77 220	75 163
Driftskonto OBOS-banken		171 634	211 366
Sparekonto Vedlikehold		112 539	63 224
Sparekonto OBOS-banken II		2 361	2 299
SUM OMLØPSMIDLER		368 610	366 279
SUM EIENDELER		368 610	366 279
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-5 198 992	-5 320 612
SUM EGENKAPITAL		-5 198 992	-5 320 612
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	5 454 384	5 624 830
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 454 384	5 624 830
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		61 728	54 587
Leverandørgjeld		1 905	105
Påløpte renter		34 265	1 664
Påløpte avdrag		12 722	0
Annen kortsiktig gjeld	15	2 598	5 705
SUM KORTSIKTIG GJELD		113 218	62 061
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		368 610	366 279
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.03.2024

Styret i Vestlihagen Boligsameie

Erik Orskaug/s/

Ann Cathrin Brustad Kjus/s/ Jørn Sand/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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 788 840
Rehabilitering	393 504
Forsikring	336 000
Garasje Vestlimyra	271 440
Garasje Vestliterrassen	153 120
Vedlikeholdsfond	148 560
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 091 464

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Kundereskontro, 2022	2 787
SUM ANDRE INNETEKTER	2 787

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 690

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 90 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 861.

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 642
Drift/vedlikehold brannsikring	-30 963
Kostnader dugnader	-719
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-34 323

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-602 349
Feieavgift	-7 523
Renovasjonsavgift	-355 264
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-965 135

NOTE: 9**GARASJER**

Felleskostnader Vestlimyra Garasjelag og Vestliterrassen	-434 760
SUM GARASJER	-434 760

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 126
Container	-4 530
Andre fremmede tjenester	-995
Trykksaker	-1 625
Andre kontorkostnader	-938
Bank- og kortgebyr	-3 283
Velferdskostnader (juletre)	-1 748
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-15 245

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 137
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 577
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 498
SUM FINANSINNTEKTER	5 212

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-350 664
SUM FINANSKOSTNADER	-350 664

NOTE: 13**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: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,15 %. Løpetiden er 20 år.

	-6 000	
Opprinnelig 2021	000	
Nedbetalt tidligere	375 170	
Nedbetalt i år	170 446	
		-5 454
		384
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-5 454
		384

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fakturagebyr	-98
Utlegg 2023	-2 500
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 598



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Valgkomitéen i Vestlihagen BS har nå forespurt og innstilt kandidater til styreverv for perioden 2024/2025.

Kandidatene er valgt og prioritert ut fra følgende prinsipper:

- Kontinuitet i styrets sammensetning
- Balansert kjønnsrepresentasjon
- Relevant kompetanse for styrets arbeidsoppgaver

Valgkomitéens innstilling:

Rolle	Navn	Adresse	Innstilling
Styreleder	Erik Orskaug	IB 85	Fortsetter 1 år
Styremedlem	Ann Cathrin Brustad Kjus	IB 49	Velges for 1 år
Styremedlem	Petter Wold Bamle	IB 99	Velges for 2 år
Varamedlem	Jørn Sand	IB 101	Fortsetter 1 år
Varamedlem	Marit Charlotte Steinum	IB 107	Velges for 1 år
Styremedlem, Vestlimyra Garasjelag	Mohammad Ismail Sarwar	IB 59	Velges for 1 år
Styremedlem, Vestlimyra Garasjelag	Fulbert Habiyambere	IB 31	Velges for 2 år
Valgkomité 2023			Foreslås i årsmøtet
Valgkomité 2023			Foreslås i årsmøtet

Oslo 05.03.2024

Nazirou Djin Akpane /s/
Hanne Lunaas /s/



ANNEN INFORMASJON OM SAMEIET

Sameiets nettside på Vibbo.no

Sameiet har en nettside på Vibbo.no (finnes også som app) der du kan logge deg inn og finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader, vedtekter, husordensregler, tidligere årsrapporter, protokoller fra årsmøtene og sameiets eget hefte «Alt du trenger å vite når du bor i rekkehus». I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Dugnad

Det er ikke vaktmester/vaktmesterordning i sameiet. Alt felles vedlikehold, utføres på dugnad av seksjonseierne, f.eks. gressklipping, beising mv.

Parkering

Sameiet har parkering og garasjeplasser i Vestlimyra Garasjelag. Det finnes inne- og uteparkeringsplasser. Beboere som ønsker å leie ekstra plasser må ta kontakt med styret i Vestlimyra Garasjelag. Egne gjesteparkeringsplasser er merket med skilt.

Kjøring på gangveien

Ikke bruk bilen unødig på gangveiene. Det er lov å kjøre opp med varer. Vis hensyn, maks fart er 10 km i timen. Det er ikke lov å kjøre på gangveiene mellom klokka 2300 og 0700.

Flaggheising

Den enkelte rekke må fordele ansvaret seg imellom for flaggheising i løpet av det året rekka har ansvaret. Ansvarlig for 2024 er rekke 109-123. Ansvarlig for 2025 blir rekke 3a-7 osv. Pass på at flagget heises helt til topps og stram snora noen ganger rundt stanga slik at flagget holder seg helt oppe og snora ikke slår og bråker i vinden. Ved avsluttet flagging må snora strammes godt noen ganger rundt flaggstanga før den festes, slik at ikke snora «slår» og bråker. Flagget må tørkes før det legges sammen.

Trefelling

Søknad sendes styret som videresender til Oslo Kommune (tomten er festet av kommunen). Det er ikke søknadspliktig å holde kratt og busker nede.

Utstyr

Sameiet har gressklipper, bord, benker og partytelt som kan brukes av beboerne. Utstyret står i redskapsboden nær flaggstanga. Alt settes tilbake etter bruk.

Tidligere vedtak

- 31. mai 1990: "Retningslinjer for fargesetting av rekkehusene".
- 5. april 1990: "Samlet plan for all utbygging som medfører endring av fasader".
- 11. nov.1991: "Bestemmelser for felling av trær i sameiet": Revidert 2001.
- 25. juni.1992: Plan- og bygningsetaten «Inga Bjørnsons vei 1-127. Bebyggelsesplan-mindre vesentlig endring av reguleringsplan».
- 12.mai.1993: «Vedtekter for utbygging av gavlvegger».
- 12. mai 1993: "Reguleringsplan for utbygging og utnyttelsesgrad for leiligheter med gavlvegger som yttervegg".

Vedtektene ble endret på ordinært sameiermøte 27. april 1999, 13. april 2000, 23. april 2003, 16. mars 2009, 15. mars 2011, ekstraordinært sameiermøte 3. desember 2014, ordinært sameiermøte 19. mars 2015 og ordinært årsmøte 21. mars 2018.



Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer 1947637. Forsikringen dekker bygningene og fellesarealer. 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Den enkelte seksjonseier betaler for brannslukningsutstyret, mens sameiet har ansvar for å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Norsk Brannvern AS bistår styret med å sjekke brannvernet i de enkelte leiligheter, kontrollerer pulverapparatene og bytte batterier i røykvarslerne. Styret følger opp manglene som kommer fram i rapportene fra Norsk Brannvern AS overfor den enkelte sameier.

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 og lekeplassutstyr. 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.

Hunder og katter

De er lov å ha hund og katt i sameiet. Hunder skal holdes i bånd. Hundeeiere skal bruke pose. Katteeiere må følge med på kattens avføringsvaner og fjerne avføring.



STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING

2022 Rehabilitering av lekestativet i «dumpa».

2021 Takrehabilitering. Skiftet fra shingel til AeroDek takplater i stål på hovedtakene, boder og tilbygg. Nye takrenner, nedløp og pipehatter.

2020 Beiset alle seksjoner og boder, samt skiftet råtne bord.

2019 Skifte av vann- og avløpsrør fra kum utenfor IB nr. 35 og fram til offentlig avløp.

2018 Etterisolering og skifte av veggpanel på de syv siste gavlveggene i nr 7, 19, 29 , 47, 49, 107 og 123.

2015 Utskifting av samtlige utvendige hovedstoppekraner (unntatt kran for 85-95 som ble skiftet i 1993 av IB v.85 i forbindelse med utbygging av IB v.85 sin gavlvegg).

2014 Rengjort tak og avløpsrør, samt lagt sinkbeslag på takmønene for å dempe framtidig mose- og algevekst.

2014 Oppgradert vårt interne kabelnett mot Get. (nye utvendige bokser og kabler).

2013 Rehabilitering og beising av lekeplassene, fellesbod og benker.

2010 Beiset alle seksjoner og boder, samt skiftet defekt panel/plank.

2010 Skiftet panel og gavlvegg nord 71 og 73.

2007 Rehabilitering av endevegg IBv nr. 1.

2006 Høytrykksspyling av avløpsrør.

2006 Fornying utvendig avløp IBv nr. 85-95.

2006 – 2007 Drenering langs gavlvegg IBv nr.1 og 19.

2006 Beiset IBv nr. 61-71.

2005 Beiset IBv nr. 37-47, 49-59, 109-123.

2005 Takstiger og stigefester er montert.





5276 Vestlihagen B/S

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse: Inga Bjørnsons vei nr:

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 Vestlihagen BS.

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.