



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 034 392
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET VØYENSVINGEN 21
Forretningsadresse: v/BORI BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

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: Jørn Vidar Lillestrand
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.04.2023

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, 07.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 040 217	803 680
Sum inntekter		1 040 217	803 680
Kostnader			
Lønnskostnad		77 588	77 474
Annen driftskostnad		1 109 895	562 789
Sum kostnader		1 187 483	640 263
Driftsresultat		-147 266	163 418
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		332	345
Annen finansinntekt		7 397	24 143
Sum finansinntekter		7 729	24 489
Annen rentekostnad		75 364	50 430
Annen finanskostnad		8 136	1 650
Sum finanskostnader		83 500	52 080
Netto finans		-75 771	-27 591
Ordinært resultat før skattekostnad		-223 037	135 826
Ordinært resultat etter skattekostnad		-223 037	135 826
Årsresultat		-223 037	135 826
Totalresultat		-223 037	135 826
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-223 037	135 826
Sum overføringer og disponeringer		-223 037	135 826



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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			
Kundefordringer		4 860	4 693
Andre fordringer		236 352	215 377
Sum fordringer		241 212	220 069
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		430 688	225 591
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		430 688	225 591
Sum omløpsmidler		671 900	445 660
SUM EIENDELER		671 900	445 660

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			
Annen egenkapital		-1 259 482	-1 036 445
Sum opptjent egenkapital		-1 259 482	-1 036 445
Sum egenkapital		-1 259 482	-1 036 445
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 752 789	1 414 136
Sum annen langsiktig gjeld		1 752 789	1 414 136
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		110 491	60 383
Annen kortsiktig gjeld		68 102	7 586
Sum kortsiktig gjeld		178 593	67 969
Sum gjeld		1 931 382	1 482 105
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		671 900	445 660



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 606994

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 034 392
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET VØYENSVINGEN 21
Forretningsadresse: v/ Sebra Forvaltning AS
Gladengveien 1
0661 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: Jørn Vidar Lillestrand
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.04.2023

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, 25.07.2023



Organisasjonsnr: 976 034 392
SAMEIET VØYENSVINGEN 21

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 040 217	803 680
Sum inntekter		1 040 217	803 680
Kostnader			
Lønnskostnad		77 588	77 474
Annen driftskostnad		1 109 895	562 789
Sum kostnader		1 187 483	640 263
Driftsresultat		-147 266	163 418
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		332	345
Annen finansinntekt		7 397	24 143
Sum finansinntekter		7 729	24 489
Annen rentekostnad		75 364	50 430
Annen finanskostnad		8 136	1 650
Sum finanskostnader		83 500	52 080
Netto finans		-75 771	-27 591
Ordinært resultat før skattekostnad		-223 037	135 826
Ordinært resultat etter skattekostnad		-223 037	135 826
Årsresultat		-223 037	135 826
Totalresultat		-223 037	135 826
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-223 037	135 826
Sum overføringer og disponeringer		-223 037	135 826



Organisasjonsnr: 976 034 392
SAMEIET VØYENSVINGEN 21

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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			
Kundefordringer		4 860	4 693
Andre fordringer		236 352	215 377
Sum fordringer		241 212	220 069
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		430 688	225 591
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		430 688	225 591
Sum omløpsmidler		671 900	445 660
SUM EIENDELER		671 900	445 660
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 259 482	-1 036 445
Sum opptjent egenkapital		-1 259 482	-1 036 445



Sum egenkapital	-1 259 482	-1 036 445
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 752 789	1 414 136
Sum annen langsiktig gjeld	1 752 789	1 414 136
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	110 491	60 383
Annen kortsiktig gjeld	68 102	7 586
Sum kortsiktig gjeld	178 593	67 969
Sum gjeld	1 931 382	1 482 105
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	671 900	445 660



Organisasjonsnr: 976 034 392
SAMEIET VØYENSVINGEN 21

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
1

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



Til generalforsamlingen i Sameiet Vøyensvingen 21

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Vøyensvingen 21' årsregnskap som består av balanseoppstilling per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endringer i egenkapital for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til regnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av det resultatet for det avsluttende 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 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

Ansvar til ledelsen og de som har overordnet ansvar for styring og kontroll for regnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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 årsregnskap

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter 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>

Oslo, 14.mars 2023

Nordstrand Revisjon AS

Harald Messel

Statsautorisert revisor

Storasveien 5, 1169 Oslo. Telefon: 22 62 24 55. Telefax: 22 62 54 51. Kontonr. 5063.05.15308

OLE-PETTER ALFSTAD
Registrert revisor
Direkte: 48 09 07 85
opa@getmail.no

HARALD MESSEL
Registrert revisor
Direkte: 48 08 78 90
harald.messel@getmail.no

Org.nr. 958 246 595 MVA



Årsregnskap

Sameiet Vøyensvingen 21

2022



Sameiet Vøyensvingen 21

Resultatregnskap 2022

	Note	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Inntekter:				
Felleskostnader		561 924	561 591	561 924
Avdrag og renter på lån		137 342	185 018	156 328
Andre inntekter		276 692	215 200	25 200
Kabel-TV		64 260	64 000	60 228
Sum inntekter	2	1 040 217	1 025 809	803 680
Kostnader:				
Lønnskostnader	3	77 588	91 280	77 474
Driftskostnader	4	489 277	529 110	308 663
Vedlikeholdskostnader	5	430 073	50 900	96 998
Honorarer	6	73 907	55 700	53 843
Forsikringer	7	79 708	86 000	73 598
Andre kostnader	8	36 929	25 500	29 688
Sum kostnader		1 187 483	838 490	640 263
Driftsresultat		-147 266	187 319	163 418
Finansinntekter	9	7 729	8 000	24 489
Finanskostnader	10	83 500	61 209	52 080
Sum finansinnt.- og kostnader		-75 771	-53 209	-27 591
Resultat		-223 037	134 110	135 826
Avdrag		338 653	122 179	103 817
Resultat etter avdrag		-561 690	11 931	32 009



Sameiet Vøyensvingen 21

Balanse

	Note	2022	2021
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		4 860	4 693
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader		236 352	215 377
Bank	11	430 688	225 591
Sum omløpsmidler		671 900	445 660
Sum eiendeler		671 900	445 660
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital		-1 036 445	-1 036 445
Periodens resultat		-223 037	0
Sum egenkapital	12	-1 259 482	-1 036 445
Langsiktig gjeld:			
Lån		1 752 789	1 414 136
Sum langsiktig gjeld	13	1 752 789	1 414 136
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		110 491	60 383
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 900	6 492
Påløpte renter		1 933	989
Annen kortsiktig gjeld		44 269	105
Sum kortsiktig gjeld		178 593	67 969
Sum gjeld og egenkapital		671 900	445 660
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		671 900	445 660
Kortsiktig gjeld		178 593	67 969
Sum Arbeidskapital		493 307	377 691

Oslo, 13.03.2023
Sameiet Vøyensvingen 21

Anita Vestnes
Styrets leder

Stian Feigum-Johansen
Styremedlem

Ellen Medhus
Styremedlem

Torkil Kvernberg Saastad
Styremedlem



Noter til regnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2022 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde felleskostnader. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ, fordi eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Ansatte

Det er ingen faste ansatte i sameiet, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenestepensjon -OTP.

Egenkapital

Sameiets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarer årets endring i egenkapitalen.

Inntekter

Felleskostnader er utfakturert etter gjeldende eierbrøk basert på seksjonsbegjæringen. Inntektsføringen av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Inntektene bokføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Note 2 Inntekter

Felleskostnader	561 924
Avdrag og renter på lån	137 342
Andre inntekter	276 692
Kabel-TV	64 260
Sum inntekter	1 040 217

Note 3 Lønnskostnader

Arbeidsgiveravgift	9 588
Styrehonorar	68 000
Sum lønnskostnader	77 588

Note 4 Driftskostnader

Containerleie, avfallshåndtering	4 950
Fjernvarme	247 615
Offentlige avgifter	135 620
Renhold	47 857
Strøm/nettleie	32 498
Tv, bredbånd	-10 887



Vaktmestertjeneste	31 625
Sum driftskostnader	489 277

Note 5 Vedlikeholdskostnader

Vaskeri	5 877
Vedlikehold bygninger	406 502
Vedlikehold elektrisk anlegg	17 400
Vedlikehold uteanlegg	294
Sum vedlikeholdskostnader	430 073

Note 6 Honorarer

Andre honorar	18 381
Forretningsførsel	36 701
Konsulenthonorar	12 262
Revisjonshonorar	6 562
Sum honorarer	73 907

Sebra Forvaltning AS er forretningsfører for sameiet.
Revisor for sameiet er Nordstrand Revisjon AS
Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

Note 7 Forsikring

Forsikringspremie	79 689
Øreavrunding	19
Sum forsikring	79 708

Note 8 Andre kostnader

Bankgebyr	4 073
Datakostnader	7 293
Diverse kostnader	23 391
Porto/kopi/arkiv	2 000
Sum andre kostnader	36 757

Note 9 Finansinntekter

Annen finansinntekt (utbytte Gjensidige)	7 397
Annen renteinntekt	332
Motpost rapporteringspliktig inntekt(ikke lig)	-78 000
Rapporteringspliktige inntekter	78 000
Renteinntekt, bank	1
Sum finansinntekter	7 729



Note 10 Finanskostnader

Omkostninger/termingebyr lån	8 136
Rentekostnader lån	70 744
Rentekostnader lån	4 620
Sum finanskostnader	83 500

Note 11 Bankinnskudd

9666.01.54474 Vaskeri innbetalinger	4 736
Driftskonto 8397.11.14099	172
Driftskonto Boligbanken	425 952
Sum bankinnskudd	430 860

Note 12 Egenkapital

	01.01.2022	Bevegelse	31.12.2022
Annen egenkapital	-1 036 445	-222 865	-1 259 310
Sum egenkapital	-1 036 445	-222 865	-1 259 310

Note 13 Langsiktig gjeld

Lån 8397.71.83467 i Handelsbanken
Annuitetslån/serielån med løpetid på 19 år og 4 mnd

Lånesaldo pr. 31.12.22:	1.752.789
Effektiv rente pr. 31.12.22:	5,89 %
Avdrag i 2022:	338.653

Andel av lånet som forfaller senere enn 5 år: kr 1.459.762



Sameiet Vøyensvingen 21

Budsjett 2023

	Budsjett 2023	Regnskap pr. desember	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Inntekter:				
Felleskostnader	583 794	561 924	561 591	561 924
Avdrag og renter på lån	150 000	137 342	185 018	156 328
Andre inntekter	302 796	276 692	215 200	25 200
Kabel-TV	107 100	64 260	64 000	60 228
Sum inntekter	1 143 690	1 040 217	1 025 809	803 680
Kostnader:				
Lønnskostnader	91 280	77 588	91 280	77 474
Driftskostnader	656 310	489 277	529 110	308 663
Vedlikeholdskostnader	55 900	430 073	50 900	96 998
Honorarer	55 400	73 907	55 700	53 843
Forsikringer	96 000	79 708	86 000	73 598
Andre kostnader	28 000	36 929	25 500	29 688
Sum kostnader	982 890	1 187 483	838 490	640 263
Driftsresultat	160 800	-147 266	187 319	163 418
Finansinntekter	7 500	7 729	8 000	24 489
Finanskostnader	99 000	83 500	61 209	52 080
Sum finansinnt.- og kostnader	-91 500	-75 771	-53 209	-27 591
Resultat	69 300	-223 037	134 110	135 826
Avdrag	52 191	338 653	122 179	103 817
Resultat etter avdrag	17 109	-561 690	11 931	32 009



SAMEIET VØYENSVINGEN 21

Til seksjonseiere

22.03.2023

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2023

Onsdag 12. april 2023 kl. 18.00

Møtet avholdes i bomberommet i kjelleren, ta med stol.

Dagsorden:

- 1. Konstituering**
 - a. Valg av møteleder
 - b. Valg av referent
 - c. Fullmakter
 - d. Godkjenning av innkalling og dagsorden
 - e. Valg av seksjonseiere til å undertegne protokollen sammen med møteleder

- 2. Styrets årsberetning 2022**

- 3. Sameiets regnskap 2022**

Styret foreslår å overføre årets resultat til balansens konto for egenkapital.

- 4. Vedlikehold**

- 5. Godtgjørelse til styret og revisor.**

- 6. Budsjett 2023 til orientering.**

- 7. Valg**

Følgende er på valg:

 - 1 styremedlemmer
 - 1 varamedlemmer

Økonomisk ansvarlig og 1 styremedlem tar ikke gjenvalg.
De andre tar gjenvalg.

- 8. Dugnad**

Med vennlig hilsen
Sameiet Vøyensvingen 21
Styret



Årsberetning 2022 Sameiet Vøyensvingen 21

1 GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

EIENDOMMEN

Sameiet Vøyensvingen 21 har gnr. 219 og bnr. 246 i Oslo. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen. Sameiet er registrert i Brønnøysund med org.nr. 976 034 392.

Sameiet består av 21 seksjoner. En seksjon forstås eierandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

I tillegg har sameiet en hybelleilighet på ca 14 m2 som er en del av fellesarealet.

2 TILLITSVALGTE

STYRET

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende, valgt på sameiermøtet 29. April 2020

Styrets leder: Anita Vestnes	oppg A
Styrets nestleder: Randi Stang	oppg B
Styremedlem: Stian Feigum-Johansen	oppg A
Styremedlem Amalie Tveit Pedersen	oppg A
Styremedlem Ellen Medhus	oppg A

REGNSKAPSFØRSEL OG REVISJON

Regnskapsføring har vært utført av Sebra Forvaltning AS. De holder til i Gladengveien 1 på Ensjø. Vår regnskapsfører og kontaktperson hos Sebra Forvaltning AS har vært Olga Karlsruud. Hun har sluttet og sameiet har pt ingen kontaktperson hos Sebra Forvaltning AS. Sameiet har ingen forretningsfører og styret utfører de nødvendige oppgaver selv.

Sameiets revisor har under året vært reg. revisor Harald Messel.

SAMEIETS LÅN:

Sameiet har et lån i Handelsbanken med låneenumre: 8397.71.83467. Opplysninger om lånet i sin helhet er oppgitt i notene i årsregnskapet.

ANSATTE

Sameiet har ikke noen ansatte, men kjøper tjenester etter behov.

Sameiets vaktmester og renhold er engasjert av AS Alt i Vaktmestertjenester v/Erik Andersen (AIV). Vaktmesteravtalen gjelder 1 besøk i måneden. Renholdet gjelder vask hver 14 dag hele året.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø for den innleide tjenesten. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.



HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS):

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr.

Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen.

BRANNSIKRINGSUTSTYR:

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslanger i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

FORSIKRING

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i forsikringsselskapet Gjensidige, polisenr. 79678217. Sameiets forsikring ivaretas av Norwegian Broker AS.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer.

En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, for eksempel ved rehabilitering. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse.

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

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret.

EIENDELER OG GJELD

Seksjonseier får tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjonseiers andel av sameiets skattepliktige inntekter, kostnader, formue og gjeld. Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten.

3 STYRETS ARBEID

Det har vært avholdt 8 styremøter og 1 budsjettmøte. I tillegg har styret hatt mye kontakt både på mail og på telefon. Styret har hatt et meget godt samarbeid. Styret har fordelt en del oppgaver seg imellom. Styreleder Anita Vestnes har tatt seg av den daglige driften, Randi Stang og Amalie Tveit Pedersen har hatt ansvaret for sameiets økonomi og Ellen Medhus har vært styrets sekretær. I tillegg har styret fordelt vedlikeholdsoppgaver seg imellom. Stian Feigum-Johansen har vært prosjektleder for rep av vegg i 1. etasje A-oppgang og flisleggingen i trappeoppgangene.

Strømutgiftene.

Styret har fulgt nøye med strømutgiftene fra fjernvarmen.

Det er skrevet en oversikt hver måned for å kunne følge med hva vi betaler i forhold til tidligere år. Det viser seg at pga strømtøtten så har strømutgiftene ikke vært svært mye høyere enn tidligere år. Det vises til vedlagte oversikt.



Brenselregnskap

Seksjonseierne fikk tilsendt varmeregnskap for 2021. Noen seksjonseiere måtte betale og noen fikk refundert noe av forskuddsbetalt beløp. Det avhenger veldig mye av hvor godt leiligheten er isolert og innstilling av radiatorene.

Porten

Porten har i år fungerte bedre etter at dørpumpen ble skiftet. I tillegg blir pumpen smurt hver 14 dag. Både vaktmester og renholder rapporterer jevnlig til styreleder om forholdene i gården.

Nytt brikke/nøkkelsystem

Det nye brikkesystemet har fungert bra. Styret har ikke hatt problemer med brukne brikker eller lign. Noen har vært uheldig å miste sin brikke, og da ble det bestilt ny. Brikkene har nummer og hvis de blir mistet eller ødelagt, blir brikken slettet. Det er viktig at Certogeto får beskjed om dette. Ny brikke må bestilles hos Certogeto og sameier må betale for dette selv. Styret har vedtatt at Certogeto skal ha ansvaret for brikkesystemet vårt og holde det vedlike.

Vedlikehold av trapperommene.

Veggen i inngangspartiet i A-oppgangen er reparert og malt. Inngangspartiet, trappene og repoene er flislagt. Dette har blitt veldig bra.

Alle må utvise forsiktighet ved flytting av ting/møbler i oppgangene. Om det oppstår skade på flisene, blir man erstatningsansvarlig og må betale så vel for flisen og flisleggingen.

Punktet om vedlikehold av trapperommene, foreslår jeg. Alle må utvise forsiktighet ved flytting av ting i oppgangene. Om det oppstår skade på flisene blir man erstatningsansvarlig, og må betale så vel flisen som fliseleggingen.

Ringetablå og postkasseskilt

Alle beboere har like navneskilt på ringetablået og postkassen. Nye navneskilt kan bestilles hos vaktmesteren.

Mer lys i Oppgang A

Oppgang A kan være mørk noen steder. Dette ønsker styret å gjøre noe med og det vil bli montert lys i de repoene hvor det er mørkt. Da blir hele trappen godt opplyst. Lyset settes på ved bevegelse.

Dugnader

Det har vært avholdt 1 dugnad over 2 dager. Ting/møbler man vil kvitte seg med, skal fraktes til en miljøstasjon for kast og ikke settes i fellesområdet.

Ytre vedlikehold

Hagen er til stor glede for sameierne og styret takker de som holder det pent og ryddig der. De som bruker uteområdet, har ansvaret for å holde området i ryddig stand slik at det er hyggelig for andre å benytte seg av området. Møbler og puter må taes inn før vinteren.

Hybelen.

Leiekontrakten til hybelen er fornyet med nye 3 år.

Vaskekjeller – betalingssystem.

Det er svært kostbart å installere betalingssystem på vaskemaskin og tørketrommel. Styret har derfor bestemt at de som bruker maskinene må betale kr 20 for vask og kr 30 for tørk. Betalingen skjer med Vipps. Det er opprettet en egen konto til dette.



SALG AV SEKSJONER

Seksjon 1 ble solgt i mai fra H. Tobiassen til Rameen Najam Sheikh og Torkel Kvernberg Saastad.

Seksjon 19 ble solgt i august fra Kristian Amundsen Ruud til Tuva Gjessing Borgheim og Espen Marstrøm.

SAKER UNDER ARBEID:

- Det vil bli montert mer lys i oppgang A

4 REGNSKAPET FOR 2022

Årets regnskap viser et underskudd på - kr 223.037 mot budsjettet overskudd på 134.110. Beløpet føres mot egenkapitalskontoen som blir redusert til - kr 1.259.482.

Underskuddet skyldes flislegging av inngangsparti, trapper og repoer i A og B oppgangene.

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

Forøvrig vises det til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer i notene til regnskapet.

5 BUDSJETTFORSLAG OG STYRETS ARBEID I 2023

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og utgifter i 2023. Felleskostnader er økt med 6 %.

Fyringskostnader blir fordelt mellom seksjonseierne etter forbruk av varme ved årsskiftet. Det som betales inn til fyringsutgiftene er et å konto beløp. Kabel-TV er fordelt med likt beløp på alle seksjonseiere i henhold til kostnaden. Styret legger fram et nøkternt budsjett.

Strømutgiftene har økt i 2022, og kostnadene må sameiet legge ut før vi får det tilbakebetalt i forbindelse med brensel regnskapet. Dette gjør at styret er meget forsiktig med ekstraord. utgifter.

Det er forslag om å anlegge et trimrom i kjelleren. Det viser seg at flere av beboerne har trimapparater som kan benyttes der. I tillegg vil styret gå på Finn for å se om hva som er lagt ut til salgs.

6 KONKLUSJON

Styret mener at det fremlagte resultatregnskap og balanse med noter, gir et korrekt bilde av sameiets virksomhet og stilling.

Oslo, 23.03.2023

Anita Vestnes
Styreleder/s/

Stian Feigum-Johansen
styremedlem/s/

Amalie Tveit Pedersen
styremedlem/s/

Ellen Medhus
Styremedlem/s/

Randi Stang
styrets nestleder/s/



VALG

Styret er sameiets valgkomite.

1 styremedlem – regnskapsmedarbeider og 1 varamedlem er på valg.

I sameiet er det ønskelig med møtende varamedlem.

Randi Stang tar ikke gjenvalg.

Amalie Tveit Pedersen flytter fra sameiet og trekker seg fra styret.

Styreleder:	Anita Vestnes	ikke på valg
Styremedlem:	Stian Feigum-Johansen	ikke på valg
Styremedlem/sekretær	Ellen Medhus	ikke på valg
Styremedlem		på valg
Varamedlem		på valg



Årsregnskap

Sameiet Vøyensvingen 21

2022

Sameiet Vøyensvingen 21 Org.nr. 976034392

Dokumentet er elektronisk signert



Sameiet Vøyensvingen 21

Resultatregnskap 2022

	Note	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Inntekter:				
Felleskostnader		561 924	561 591	561 924
Avdrag og renter på lån		137 342	185 018	156 328
Andre inntekter		276 692	215 200	25 200
Kabel-TV		64 260	64 000	60 228
Sum inntekter	2	1 040 217	1 025 809	803 680
Kostnader:				
Lønnekostnader	3	77 588	91 280	77 474
Driftskostnader	4	489 277	529 110	308 663
Vedlikeholdskostnader	5	430 073	50 900	96 998
Honorarer	6	73 907	55 700	53 843
Forsikringer		79 708	86 000	73 598
Andre kostnader	7	36 929	25 500	29 688
Sum kostnader		1 187 483	838 490	640 263
Driftsresultat		-147 266	187 319	163 418
Finansinntekter	8	7 729	8 000	24 489
Finanskostnader	9	83 500	61 209	52 080
Sum finansinnt.- og kostnader		-75 770	-53 209	-27 591
Resultat		-223 037	134 110	135 826
Avdrag		338 653	122 179	103 817
Resultat etter avdrag		-561 690	11 931	32 009

Dokumentet er elektronisk signert



Sameiet Vøyensvingen 21

Balanse

	Note	2022	2021
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		4 860	4 693
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader	10	236 352	215 377
Bank	11	430 688	225 591
Sum omløpsmidler		671 900	445 660
Sum eiendeler		671 900	445 660
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital		-1 259 310	-1 036 445
Periodens resultat		-172	0
Sum egenkapital	12	-1 259 482	-1 036 445
Langsiktig gjeld:			
Lån		1 752 789	1 414 136
Sum langsiktig gjeld	13	1 752 789	1 414 136
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		110 491	60 383
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 900	6 492
Påløpte renter		1 933	989
Annen kortsiktig gjeld		44 269	105
Sum kortsiktig gjeld		178 593	67 969
Sum gjeld og egenkapital		671 900	445 660
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		671 900	445 660
Kortsiktig gjeld		178 593	67 969
Sum Arbeidskapital		493 307	377 691

Oslo, 23.03.2023
Sameiet Vøyensvingen 21

Anita Vestnes
Styrets leder

Randi Stang
Nestleder

Stian Feigum-Johansen
Styremedlem

Amalie Tveit Pedersen
Styremedlem

Ellen Medhus
Styremedlem

Helle Ebeltoft Nordbø
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert



Noter til regnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2022 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde felleskostnader. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ, fordi eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Ansatte

Det er ingen faste ansatte i sameiet, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenestepensjon -OTP.

Egenkapital

Sameiets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarer årets endring i egenkapitalen.

Inntekter

Felleskostnader er utfakturert etter gjeldende eierbrøk basert på seksjonsbegjæringen. Inntektsføringen av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Inntektene bokføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Note 2 Inntekter

Felleskostnader	561 924
Avdrag og renter på lån	137 342
Andre inntekter	276 692
Kabel-TV	64 260
Sum inntekter	1 040 217

Note 3 Lønnskostnader

Arbeidsgiveravgift	9 588
Styrehonorar	68 000
Sum lønnskostnader	77 588

Note 4 Driftskostnader

Containerleie, avfallshåndtering	4 950
Fjernvarme	247 615
Offentlige avgifter	135 620
Renhold	47 857
Strøm/nettleie	32 498
Tv, bredbånd	-10 887

Dokumentet er elektronisk signert



Vaktmestertjeneste	31 625
Sum driftskostnader	489 277

Note 5 Vedlikeholdskostnader

Vaskeri	5 877
Vedlikehold bygninger	406 502
Vedlikehold elektrisk anlegg	17 400
Vedlikehold uteanlegg	294
Sum vedlikeholdskostnader	430 073

Note 6 Honorarer

Andre honorar	18 381
Forretningsførsel	36 701
Konsulenthonorar	12 262
Revisjonshonorar	6 562
Sum honorarer	73 907

Sebra Forvaltning AS er forretningsfører for sameiet.
Revisor for sameiet er Nordstrand Revisjon AS
Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

Note 7 Forsikring

Forsikringspremie	79 689
Øreavrundning	19
Sum forsikring	79 708

Note 8 Andre kostnader

Bankgebyr	4 073
Datakostnader	7 293
Diverse kostnader	23 391
Porto/kopi/arkiv	2 000
Sum andre kostnader	36 757

Note 9 Finansinntekter

Annen finansinntekt (utbytte Gjensidige)	7 397
Annen renteinntekt	332
Motpost rapporteringspliktig inntekt(ikke ligg)	-78 000
Rapporteringspliktige inntekter	78 000
Renteinntekt, bank	1
Sum finansinntekter	7 729

Dokumentet er elektronisk signert



Note 10 Finanskostnader

Omkostninger/termingebyr lån	8 136
Rentekostnader lån	70 744
Rentekostnader lån	4 620
Sum finanskostnader	83 500

Note 11 Bankinnskudd

9666.01.54474 Vaskeri innbetalinger	4 736
Driftskonto 8397.11.14099	172
Driftskonto Boligbanken	425 952
Sum bankinnskudd	430 860

Note 12 Egenkapital

	01.01.2022	Bevegelse	31.12.2022
Annen egenkapital	-1 036 445	-222 865	-1 259 310
Sum egenkapital	-1 036 445	-222 865	-1 259 310

Note 13 Langsiktig gjeld

Lån 8397.71.83467 i Handelsbanken
Annuitetslån/serielån med løpetid på 19 år og 4 mnd

Lånesaldo pr. 31.12.22:	1.752.789
Effektiv rente pr. 31.12.22:	5,89 %
Avdrag i 2022:	338.653

Andel av lånet som forfaller senere enn 5 år: kr 1.459.762

Dokumentet er elektronisk signert



Sameiet Vøyensvingen 21

Budsjett 2023

	Budsjett 2023	Regnskap pr. desember	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Inntekter:				
Felleskostnader	583 794	561 924	561 591	561 924
Avdrag og renter på lån	150 000	137 342	185 018	156 328
Andre inntekter	302 796	276 692	215 200	25 200
Kabel-TV	107 100	64 260	64 000	60 228
Sum inntekter	1 143 690	1 040 217	1 025 809	803 680
Kostnader:				
Lønnskostnader	91 280	77 588	91 280	77 474
Driftskostnader	656 310	489 277	529 110	308 663
Vedlikeholdskostnader	55 900	430 073	50 900	96 998
Honorarer	55 400	73 907	55 700	53 843
Forsikringer	96 000	79 708	86 000	73 598
Andre kostnader	28 000	36 929	25 500	29 688
Sum kostnader	982 890	1 187 483	838 490	640 263
Driftsresultat	160 800	-147 266	187 319	163 418
Finansinntekter	7 500	7 729	8 000	24 489
Finanskostnader	99 000	83 500	61 209	52 080
Sum finansinnt.- og kostnader	-91 500	-75 770	-53 209	-27 591
Resultat	69 300	-223 037	134 110	135 826
Avdrag	52 191	338 653	122 179	103 817
Resultat etter avdrag	17 109	-561 690	11 931	32 009

Dokumentet er elektronisk signert



Årsregnskap med...

Name Date
Pedersen, Amalie Tveit 2023-03-02

Identification

 bankID[™] Pedersen, Amalie Tveit

Name Date
Stang, Randi Ramm 2023-03-02

Identification

 bankID[™] Stang, Randi Ramm
PÅ MOBIL

Name Date
Medhus, Ellen 2023-03-13

Identification

 bankID[™] Medhus, Ellen

Name Date
Vestnes, Anita Synnøve Aure 2023-03-09
Norby

Identification

 bankID[™] Vestnes, Anita Synnøve
Aure Norby


Name Date
Nordbø, Helle Ebeltoft 2023-03-03

Identification

 bankID[™] Nordbø, Helle Ebeltoft

Name Date
Feigum-Johansen, Stian 2023-03-03

Identification

 bankID[™] Feigum-Johansen, Stian
PÅ MOBIL



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))