



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 278 250
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 1
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Inger Lundanes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

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, 27.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 905 909	3 338 998
Sum inntekter		3 905 909	3 338 998
Kostnader			
Lønnskostnad		398 341	355 968
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		18 620	13 591
Annen driftskostnad		4 202 062	2 063 015
Sum kostnader		4 619 022	2 432 574
Driftsresultat		-713 113	906 424
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		62 050	23 398
Sum finansinntekter		62 050	23 398
Annen finanskostnad		689 806	405 753
Sum finanskostnader		689 806	405 753
Netto finans		-627 756	-382 355
Resultat før skattekostnad		-1 340 869	524 069
Årsresultat		-1 340 869	524 069
Totalresultat		-1 340 869	524 069
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 340 869	524 069
Sum overføringer og disponeringer		-1 340 869	524 069



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		78 953	52 573
Sum varige driftsmidler		78 953	52 573
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		78 953	52 573
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		4 929	
Andre fordringer		150 487	86 889
Sum fordringer		155 416	86 889
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 975 126	1 009 072
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 975 126	1 009 072
Sum omløpsmidler		3 130 542	1 095 961
SUM EIENDELER		3 209 495	1 148 534

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		10 785 734	9 444 865
Sum opptjent egenkapital		-10 785 734	-9 444 865
Sum egenkapital		-10 785 734	-9 444 865
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 265 152	10 341 506
Sum annen langsiktig gjeld		13 265 152	10 341 506
Sum langsiktig gjeld		13 265 152	10 341 506
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		124 098	2 918
Leverandørgjeld		499 017	170 016
Skyldige offentlige avgifter		50 217	26 263
Annen kortsiktig gjeld		56 745	52 695
Sum kortsiktig gjeld		730 077	251 893
Sum gjeld		13 995 229	10 593 399
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 209 495	1 148 534



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 371253

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 278 250
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET WESTYE EGBERGSGATE 1
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Inger Lundanes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

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, 22.05.2024



Organisasjonsnr: 971 278 250
SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 905 909	3 338 998
Sum inntekter		3 905 909	3 338 998
Kostnader			
Lønnskostnad		398 341	355 968
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		18 620	13 591
Annen driftskostnad		4 202 062	2 063 015
Sum kostnader		4 619 022	2 432 574
Driftsresultat		-713 113	906 424
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		62 050	23 398
Sum finansinntekter		62 050	23 398
Annen finanskostnad		689 806	405 753
Sum finanskostnader		689 806	405 753
Netto finans		-627 756	-382 355
Resultat før skattekostnad		-1 340 869	524 069
Årsresultat		-1 340 869	524 069
Totalresultat		-1 340 869	524 069
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 340 869	524 069
Sum overføringer og disponeringer		-1 340 869	524 069



Organisasjonsnr: 971 278 250
SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 1

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		78 953	52 573
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		78 953	52 573
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
		4 929	
Andre fordringer		150 487	86 889
Sum fordringer		155 416	86 889
Investeringer			
Sum investeringer			
		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		2 975 126	1 009 072
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 975 126	1 009 072
Sum omløpsmidler		3 130 542	1 095 961
SUM EIENDELER		3 209 495	1 148 534
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	10 785 734	9 444 865
Sum opptjent egenkapital	-10 785 734	-9 444 865
Sum egenkapital	-10 785 734	-9 444 865
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	13 265 152	10 341 506
Sum annen langsiktig gjeld	13 265 152	10 341 506
Sum langsiktig gjeld	13 265 152	10 341 506
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	124 098	2 918
Leverandørgjeld	499 017	170 016
Skyldige offentlige avgifter	50 217	26 263
Annen kortsiktig gjeld	56 745	52 695
Sum kortsiktig gjeld	730 077	251 893
Sum gjeld	13 995 229	10 593 399
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 209 495	1 148 534



Organisasjonsnr: 971 278 250
SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 1

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5324

Westye Egebergsgt. 1 Sameie



Velkommen til årsmøte i Westye Egebergsgt. 1 Sameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endre vedtektene om sammenslåing og reseksjonering av leiligheter
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Westye Egebergsgt. 1 Sameie



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Martina Helene Baldacchino fra OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Velges på årsmøte



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets underskudd mot egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5324 Årsrapport 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 100.000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 100.000



Sak 7

Endre vedtektene om sammenslåing og reseksjonering av leiligheter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret fremmer forslag om å endre vedtektene om sammenslåing og reseksjonering av leiligheter, for at styret skal få bedre kontroll over eventuelle reseksjoneringer i framtiden. Vi foreslår derfor å sette inn følgende paragraf i sameiet sine vedtekter:

§5 Ved reseksjonering skal seksjonseier søke styret om godkjenning og avklaring før prosessen om reseksjonering igangsettes. Videre følger reseksjoneringen bestemmelsene som fremkommer i Eierseksjonsloven kapittel 4.

Forslag til vedtak

Endre vedtektene om sammenslåing og reseksjonering av leiligheter

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kandidat 1

Valg av 3 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kandidat 3
- Kandidat 4
- Kandidat 2

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kandidat 5
- Kandidat 6

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Kandidat 7
- Kandidat 8



Valgkomiteens innstilling til styre i Westye Egebergs gate 1 Sameie

Følgende kandidater innstilles til valg ved sameiets årsmøte 2024.

Alle kandidater velges for ett år ad gangen i perioden 2024-2025

Styre

Funksjon	Navn	Adresse	Ny/gjenvalg
Styreleder	Jakob Ørmen	Westye Egebergs gate 1 B	Gjenvalg
Styremedlem	Marie Thulin Eikrem	Westye Egebergs gate 1 A	Gjenvalg
Styremedlem	Aleksander Stein Engvoll	Westye Egebergs gate 1 C	Gjenvalg
Styremedlem	Trond Eskeland	Welding Olsens Vei 44	Ny

Vara

Funksjon	Navn	Adresse	Ny/gjenvalg
Varamedlem	Bente Nærup Hefte	Westye Egebergs gate 1 A	Gjenvalg
Varamedlem	Kari Mette Monsen	Westye Egebergs gate 1 C	Ny

Valgkomité

Funksjon	Navn	Adresse	Ny/gjenvalg
Medlem	Øyvind Dragsten	Westye Egebergs gate 1 C	Gjenvalg
Medlem	Steinar Sættem	Westye Egebergs gate 1 A	Gjenvalg

Vennlig hilsen valgkomiteen,

Øyvind Dragsten, Westye Egebergs gate 1 C

og Steinar Sættem, Westye Egebergs gate 1 A

Oslo, 24. februar 2024





ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jakob Ørmen	Westye Egebergs Gate 1 B
Styremedlem	Marie Thulin Eikrem	Westye Egebergs Gate 1 A
Styremedlem	Aleksander Engvoll	Westye Egebergs Gate 1 C
Styremedlem	Espen Gleditsch	Westye Egebergs Gate 1 A
Varamedlem	Bente Nærup Hefte	Westye Egebergs Gate 1 A
Varamedlem	Alexander Even Henriksen	Westye Egebergs Gate 1 A

Valgkomiteen

Øyvind Dragsten	Westye Egebergs Gate 1 C
Steinar Sættem	Westye Egebergs Gate 1 A

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post we1@styrerommet.no. For praktisk informasjon og andre spørsmål, kan styret også kontaktes via Vibbo.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Westye Egebergsgt. 1 Sameie

Sameiet består av 70 seksjoner.

Westye Egebergsgt. 1 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971278250, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

218 187

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

Westye Egebergsgt. 1 Sameie har to ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC.



Styrets arbeid

Styret har bestått av Jakob Ørmen (styreleder), Espen Gleditsch, Aleksander Engvoll og Marie Thulin Eikrem (styremedlemmer) samt Bente Nærup Hefte (aktivt varamedlem) og Alexander Henriksen (varamedlem). Denne utgaven av Styret har sittet siden 3. mai 2023 og har i denne perioden holdt 10 styremøter. Styret har i tillegg hatt jevnlig kontakt på epost og telefon.

Det viktigste på agendaen i året som har gått, har vært oppgradering av rørsystemet under blokka og oppgradering av heisene i alle oppgangene. Oppgradering av rørsystemet ble gjennomført i uke 26 og 27, sommeren 2023. Samtlige heiser har i løpet av vinteren 23/24 fått nye styringer, ny belysning i heissjaktene og nye heismotorer. Arbeidet med heistablåene i oppgangene er ikke helt ferdige, men dette vil ferdigstilles i løpet av denne våren og sommeren. Styret har dessuten kjøpt inn ny vaskemaskin til vaskekjelleren, der maskinparken i sin helhet nå er oppgradert. Ellers kan det nevnes at styret har etablert IN-ordning etter flertall for dette på forrige årsmøte.

Styret har også avholdt vårdugnad og høstdugnad, med godt oppmøte fra andre sameiere og leieboere. Styret har også vært opptatt av godt sosialt miljø blant beboerne. Sammen med vaktmester og Westye Egebergs gate 3 har styret vært engasjert i julegrantenningen, og tilrettelegging for utendørs gårdsmarked, noe som ble gjennomført med stor tilslutning og godt oppmøte.

Styreleder har hatt kontakt med styrelederne i de andre blokkene for samkjøring av felles prosjekter og felles utfordringer. Det har i denne perioden ikke vært noen større saker der vi har hatt sammenfallende interesser, men det har likevel vært nyttig med kontakt i forhold til felles ansvarsområder som renovasjon, søppelanlegg, oppgradering av heis, vaktmestertjenester etc.

Fremtidige planer

Dørene til takterrassen bør skiftes i alle oppganger, mange av dørene ut til

brannbalkongene er nedslitte eller ødelagte og dørene til maskinrommene til heisene i oppgang A og C bør også skiftes ut. Vi har fått priser på dette, og håper å kunne gjennomføre noen av disse oppgraderingene i tiden framover. Vi har også jobbet med mulighetene for å sette opp en sykkelbod på området. Her har vi ikke konkludert, men vi vil fortsette å se på mulighetene for å sette opp en felles sykkelbod.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 2 400 465.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

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

Lån

Westye Egebergsgt. 1 Sameie har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Westye Egebergsgate 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Westye Egebergsgate 1 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 9324 Årsrapport 2024.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 12. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



SAMEIET WESTYE EGBERGSGATE 1 ORG.NR. 971 278 250, KUNDENR. 5324

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 699 528	3 216 888	3 699 000	4 105 596
Andre inntekter	3	206 381	122 110	123 000	150 000
SUM DRIFTSINTEKTER		3 905 909	3 338 998	3 822 000	4 255 596
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-298 341	-255 968	-359 000	-362 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	14	-18 620	-13 591	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 000	-8 500	-7 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-116 138	-111 655	-116 000	-122 000
Konsulenthonorar	7	-26 502	-13 861	-10 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-2 538 688	-547 783	-2 572 000	-2 192 000
Forsikringer		-203 506	-183 826	-200 000	-225 000
Kommunale avgifter	9	-459 310	-380 875	-439 000	-542 000
Energi/fyring	10	-563 434	-559 994	-740 000	-570 000
TV-anlegg/bredbånd		-231 308	-189 879	-195 000	-224 000
Andre driftskostnader	11	-54 176	-66 642	-48 000	-44 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 619 022	-2 432 574	-4 786 000	-4 406 000
DRIFTSRESULTAT		-713 113	906 424	-964 000	-150 404
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	62 050	23 398	0	0
Finanskostnader	13	-689 806	-405 753	-619 000	-1 022 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-627 756	-382 355	-619 000	-1 022 000
ÅRSRESULTAT		-1 340 869	524 069	-1 583 000	-1 172 404
Overføringer:					
Udekket tap		-1 340 869	0		
Reduksjon udekket tap		0	524 069		



BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	78 953	52 573
SUM ANLEGGSMIDLER		78 953	52 573
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		498	200
Kundefordringer		4 929	0
Forskuddsbetalte kostnader		86 500	78 476
Andre kortsiktige fordringer	15	63 489	8 212
Driftskonto OBOS-banken		220 042	332 899
Skattetrekkkonto OBOS-banken		32 864	14 966
Sparekonto OBOS-banken		2 722 221	661 208
SUM OMLØPSMIDLER		3 130 542	1 095 961
SUM EIENDELER		3 209 495	1 148 534
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	16	-10 785 734	-9 444 865
SUM EGENKAPITAL		-10 785 734	-9 444 865
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	13 265 152	10 341 506
SUM LANGSIKTIG GJELD		13 265 152	10 341 506
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 925	25 498
Leverandørgjeld		499 017	170 016
Skyldige offentlige avgifter	18	50 217	26 263
Påløpte renter		80 492	2 918
Påløpte avdrag		43 606	0
Annen kortsiktig gjeld	19	30 820	27 197
SUM KORTSIKTIG GJELD		730 077	251 893
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 209 495	1 148 534
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 28.02.2024
Styret i Sameiet Westye Egebergsgate 1

Jakob Ørmen/s/

Marie Thulin Eikrem/s/

Aleksander Engvoll/s/

Espen Gleditsch/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	3 663 312
Leie	36 216
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 699 528

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	73 049
Viderefakturert jobb med avfallssystemet	4 000
Westye Egebergsgate 2-4, vaktmesterleilighet 2023	119 340
Viderefakturert utlegg WE 2-4	1 541
Barnevogngarasjer	4 416
Regnskapskorrigeringer	35
Skilt	4 000
SUM ANDRE INNTEKTER	206 381

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-200 379
Overtid	-49 996
Påløpte feriepenger	-30 045
Fri bil, tlf etc.	-10 590
Fri bolig	-55 524
Naturalytelser speilkonto	65 416
Arbeidsgiveravgift	-62 899
Refusjon sykepenger	492
Gaver til ansatte	-1 500
Personalopplæring, kurs	-1 300
Arbeidsklær	-2 893
Refusjoner fra andre selskaper	53 628
Andre personalkostnader	-2 750
SUM PERSONALKOSTNADER	-298 341

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 100 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 9 298, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-26 502
SUM KONSULENTHONORAR	-26 502

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Kone AS, oppgradering heis	-1 499 669
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 499 669
Drift/vedlikehold bygninger	-79 372
Drift/vedlikehold VVS	-571 390
Drift/vedlikehold elektro	-4 454
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-24 386
Drift/vedlikehold heisanlegg	-59 297
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-73 272
Drift/vedlikehold brannsikring	-47 725
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-110 294
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-58 231
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-9 943
Kostnader dugnader	-656
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 538 688

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-346 626
Feieavgift	-128
Renovasjonsavgift	-112 557
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-459 310

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-52 004
Strøm oljefyr el.bereder	-511 430
SUM ENERGI / FYRING	-563 434

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

Verktøy og redskaper	-2 651
Driftsmateriell	-4 795
Vakthold	-4 361
Andre fremmede tjenester	-12 082
Trykksaker	-1 775
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 719
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 298
Andre kontorkostnader	-1 503
Telefon/bredbånd	-1 557
Porto	-580
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 904
Bilgodtgjørelse	-4 244
Reisekostnader	-1 883
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-3 411
Velferdskostnader	-423
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-54 176

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 230
Renter av sparekonto i OBOS-banken	37 905
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	971
Kundeutbytte fra Gjensidige	19 944
SUM FINANSINTEKTER	62 050

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-268 670
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-57 098
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-290 106
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-73 932
SUM FINANSKOSTNADER	-689 806

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Dantherm avfukter		
Tilgang 2023	45 000	
Avskrevet i år	-6 250	38 750
Barnevogngarasje		
Tilgang 2017	43 125	
Avskrevet tidligere	-43 124	1
Snøfreser nr. 2		
Tilgang 2022	61 849	
Avskrevet tidligere	-9 277	
Avskrevet i år	-12 370	40 202
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		78 953
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-18 620

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andel kostnader WE 2 SE	14 535
Andel kostnader WE 3 SE	24 477
Andel kostnader WE 4 SE	24 477
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	63 489

NOTE: 16**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: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2016 -1 681 481

Nedbetalt tidligere 696 399

Nedbetalt i år 108 747

-876 335

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,90 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016 -5 981 361

Økning 2017 -2 000 000

Nedbetalt tidligere 3 139 614

Nedbetalt i år 143 797

-4 697 950

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,90 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2023 -3 400 000

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 26 957

-3 373 043

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,90 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2012 -6 527 875

Nedbetalt tidligere 2 013 198

Nedbetalt i år 196 853

-4 317 824

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-13 265 152****NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -32 864

Skyldig arbeidsgiveravgift -17 353

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -50 217**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -30 045

Påløpt kostnad 2023 -775

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -30 820



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82268901. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023 - 2024 Oppgradering av heisene i alle oppgangene
2023 - 2023 Rensing av alle luftekanaler
2023 - 2023 Oppgradering av bunnledninger under bygget
2021 - 2022 Oppussing av fellesvaskeriet
2020 - 2021 Fargerestaurering av oppgangene
2016 - 2017 Rehabilitering av fasader.
2013 - 2014 Bergvarmeprosjekt.
2012 - 2013 Nedgravet avfallssystem
2010 - 2011 Rør- og våtromsrehabilitering
2009 - 2009 Styringsanlegg el-kjele og oljefyr installasjon
2008 - 2008 Nye kjellerdører samt dør til vaskeri
2007 - 2007 Asbestsanering kjeller
2007 - 2008 Oppussing oppganger
2005 - 2005 Rehabilitering fasade og gavlvegger
2005 - 2005 Oppussing vaskekjeller
2001 - 2006 Omtekking av tak
1999 - 2000 Balkongrehabilitering og maling fasade



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 17.04.24

Selskapsnummer: 5324 Selskapsnavn: Westye Egebergsgt. 1 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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