



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 516 876
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET VESTERÅSVEIEN 14
Forretningsadresse: 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: Karoline Rud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2024

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, 23.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 446 091	1 703 427
Sum inntekter		2 446 091	1 703 427
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Annen driftskostnad		1 619 182	1 427 875
Sum kostnader		1 653 412	1 462 105
Driftsresultat		792 679	241 322
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 581	13 452
Sum finansinntekter		18 581	13 452
Annen finanskostnad		139 595	123 986
Sum finanskostnader		139 595	123 986
Netto finans		-121 014	-110 534
Resultat før skattekostnad		671 665	130 788
Årsresultat		671 665	130 788
Totalresultat		671 665	130 788
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		671 665	130 788
Sum overføringer og disponeringer		671 665	130 788



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		2	2
Sum varige driftsmidler		2	2
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2	2
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			36 637
Andre fordringer		61 475	109 351
Sum fordringer		61 475	145 988
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		266 151	395 657
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		266 151	395 657
Sum omløpsmidler		327 625	541 644
SUM EIENDELER		327 627	541 646

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		1 219 152	1 890 816
Sum opptjent egenkapital		-1 219 152	-1 890 816
Sum egenkapital		-1 219 152	-1 890 816
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 467 403	2 352 650
Sum annen langsiktig gjeld		1 467 403	2 352 650
Sum langsiktig gjeld		1 467 403	2 352 650
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		31 038	754
Leverandørgjeld		35 988	72 127
Annen kortsiktig gjeld		12 350	6 932
Sum kortsiktig gjeld		79 376	79 813
Sum gjeld		1 546 779	2 432 463
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		327 627	541 646



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 366383

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 516 876
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET VESTERÅSVEIEN 14
Forretningsadresse: 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: Karoline Rud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2024

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, 14.05.2024



Organisasjonsnr: 994 516 876
SAMEIET VESTERÅSVEIEN 14

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 446 091	1 703 427
Sum inntekter		2 446 091	1 703 427
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Annen driftskostnad		1 619 182	1 427 875
Sum kostnader		1 653 412	1 462 105
Driftsresultat		792 679	241 322
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 581	13 452
Sum finansinntekter		18 581	13 452
Annen finanskostnad		139 595	123 986
Sum finanskostnader		139 595	123 986
Netto finans		-121 014	-110 534
Resultat før skattekostnad		671 665	130 788
Årsresultat		671 665	130 788
Totalresultat		671 665	130 788
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		671 665	130 788
Sum overføringer og disponeringer		671 665	130 788



Organisasjonsnr: 994 516 876
SAMEIET VESTERÅSVEIEN 14

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		2	2
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		2	2
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
			36 637
Andre fordringer		61 475	109 351
Sum fordringer		61 475	145 988
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		266 151	395 657
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		266 151	395 657
Sum omløpsmidler		327 625	541 644
SUM EIENDELER		327 627	541 646
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	1 219 152	1 890 816
Sum opptjent egenkapital	-1 219 152	-1 890 816
Sum egenkapital	-1 219 152	-1 890 816
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 467 403	2 352 650
Sum annen langsiktig gjeld	1 467 403	2 352 650
Sum langsiktig gjeld	1 467 403	2 352 650
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	31 038	754
Leverandørgjeld	35 988	72 127
Annen kortsiktig gjeld	12 350	6 932
Sum kortsiktig gjeld	79 376	79 813
Sum gjeld	1 546 779	2 432 463
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	327 627	541 646



Organisasjonsnr: 994 516 876
SAMEIET VESTERÅSVEIEN 14

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



Til seksjonseierne i Sameiet Vesteråsveien 14

Velkommen til ordinært årsmøte onsdag 3. april 2024 klokken 18.00 i Samfunnshus Vest, Røa.

Møtet avholdes i Hjørnestuen, annen etasje.

Innkallelsen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2023. Styret håper alle viser sin interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte sameiet det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Det kan kun avgis én stemme per seksjon. Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



**Registreringsblankett ved ordinært årsmøte i
Sameiet Vesteråsveien 14**

Fyll ut med blokkbokstaver og levér blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjonsnummer:

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Seksjonseieren gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på ordinært årsmøte i Sameiet Vesteråsveien 14, onsdag 3. april 2024.

Seksjonseiers signatur

Dato



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Vesteråsveien 14
avholdes onsdag 3. april 2024 klokken 18.00 i Samfunnshus Vest, Røa
Hjørnestuen, annen etasje

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- a. Valg av møteleder
- b. Godkjenning av de stemmeberettigede
- c. Valg av én til å føre protokoll og minst én seksjonseier som protokollvitne
- d. Godkjenning av møteinnkallelsen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2023

- a. Årsrapport og regnskap
- b. Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- a. Valg av fellesabonnement hos ny TV/internett-leverandør
- b. Installasjon av felles opplegg for el-billading
- c. Bruk av bergvarme for oppvarming av varmtvann

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- a. Valg av ett varamedlem for ett år

12. mars 2024
Styret i Sameiet Vesteråsveien 14

Ivar Aavatsmark

Kjell Thoresen

Ivar Sorknes



Årsrapport for 2023

Sameiet Vesteråsveien 14

Tillitsvalgte

Fra forrige ordinære årsmøte frem til september bestod styret av

Ivar Aavatsmark Styreleder

Kjell Thoresen Styremedlem

Stefan Schöllin Styremedlem

Sven Iver Steen Varamedlem

Ivar Sorknes Varamedlem

Kjell Thoresen var fungerende styreleder frem til Ivar Aavatsmark overtok den 1. august. På ekstraordinært årsmøte den 28. september ble Ivar Sorknes valgt til nytt styremedlem. Siden det ekstraordinære årsmøtet har styret bestått av:

Ivar Aavatsmark Styreleder

Kjell Thoresen Styremedlem

Ivar Sorknes Styremedlem

Sven Iver Steen Varamedlem

Generelle opplysninger

Sameiet Vesteråsveien 14 er et eierseksjonssameie som består av 22 seksjoner i Vesteråsveien 14 i Oslo kommune. Eiendommen har gnr. 28 og bnr. 324. Sameiet er registrert i Enhetsregisteret i Brønnøysundregistrene med organisasjonsnummer 994 516 876. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Regnskapsførsel og revisjon

Regnskapsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Oppdragsansvarlig er autorisert regnskapsfører i OBOS, Miglena Todorova. Sameiets revisor er BDO. Styret fungerer som sameiets forretningsfører.

Eiendommen er fullverdiforsikret i IF Skadeforsikring NUF.

Vaktmestertjenester utføres av firma Humlen Jugrin Tre og Have. Asker & Bærum Vaktmesterkompani AS står for snebrøyting.

Økonomi

Sameiets inntekter er i det vesentlige innbetalinger fra sameierne med formål å dekke ordinære driftskostnader i henhold til budsjett. I lys av eiendommens alder har utgifter til nødvendig oppgradering og vedlikehold tiltatt i de senere årene.

På årsmøtet 2023 ble det besluttet å legge nye tepper i trappene og inngangspartiene. Videre gav årsmøtet styret fullmakt til å inngå avtale om felles TV- og internettløsning basert på fiberkabler.

Teppeleggingen med tilhørende maling i inngangspartiene ble gjennomført sommeren 2023. Ny TV- og internettavtale er inngått med Altibox / Viken Fiber. Den nye avtalen blir gjeldende fra 1. juni 2024.

På årsmøtet 2023 ble det besluttet å nedbetale sameiets lån i OBOS-banken i tre ekstraordinære rater, hver på kr 666 666. De to første delene forfalt henholdsvis 1. oktober 2023 og 1. april 2024. Siste del forfaller 1. oktober 2024. Disse ekstraordinære nedbetalingene kommer i tillegg til den ordinære nedbetalingen som dekkes gjennom felleskostnadene. Lånet skal være fullt nedbetalt i oktober 2024.



Sameiets ordinære driftsinntekter for 2023 var kr 1 779 425
Sameiets arbeidskapital per 31.12.2023 var kr 248 249
Sameiets langsiktige gjeld per 31.12.2023 var kr 1 467 403

Styret er av den oppfatning at informasjonen som er gitt i denne årsberetningen, gir en rettviseende oversikt over sameiet Vesteråsveien 14. Forutsetning om videre drift er lagt til grunn for årsregnskapet 2023. Styret vurderer 2023 som et driftsår med høye vedlikeholdsutgifter.

Det er i regnskapsåret avsatt kr. 10 841 i honorar til revisor og kr. 30 000 i honorar til styret.

Styrets arbeid

Se avsnittet «Orientering om sameiets drift» bak regnskapet.

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er vist i neste års budsjett.

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

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og er ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld blir kun tatt hensyn til i likviditetsendringen.

Kommentarer til budsjettet

Til orientering for årsmøtet legger styret frem budsjettet for 2024. Året 2023 har vært preget av stigende renter og høye kostnader på energi og vann. Kommunale avgifter stiger sterkere enn alminnelig prisstigning. Dette er det tatt høyde for i budsjettet. Det vedlagte budsjettet legger til grunn at redusert gjeld vil gi lavere renteutgifter, og dette vil kompensere alminnelig prisstigning, slik at felleskostnadene blir uforandret. Budsjettet innbefatter kr 200 000 i kostnader til fremtidige prosjekter innen vedlikehold og oppgradering. Større prosjekter er omtalt i forslagene nevnt i innkallelsen til årsmøtet.

27. februar 2024

Styret i Sameiet Vesteråsveien 14

Ivar Aavatsmark

Kjell Thoresen

Ivar Sorknes



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET VESTERÅSVEIEN 14

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET VESTERÅSVEIEN 14.

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

Budsjettallene 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.

Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er



BDO

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 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>

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: 7XTSX-HHVWf-83MB-IE60-SLJOS-EDXWT



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Sven Mozart Aarvold

Statsautorisert revisor

Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-02-28 13:27:14 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 7XT5X-HHWI-83MIB-IEX60-SLJOS-EDXWT

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



SAMEIET VESTERÅSVEIEN 14
ORG.NR. 994 516 876, KUNDE-NR. 1457

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 769 085	1 658 879	1 776 000	1 787 000
Andre inntekter	3	10 340	44 548	30 000	10 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 779 425	1 703 427	1 806 000	1 797 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 230	-4 230	-5 000	-5 000
Styrehonorar	5	-30 000	-30 000	-30 000	-10 000
Revisjonshonorar	6	-10 841	-12 369	-13 300	-4 000
Regnskapsførerhonorar		-37 804	-36 350	-40 000	-40 000
Konsulent- og forvaltningstjenester	7	-1 494	-7 729	-10 000	-3 000
Drift og vedlikehold	8	-652 510	-492 141	-500 000	-350 000
Forsikringer		-192 996	-184 168	-200 000	-205 000
Kommunale avgifter	9	-295 969	-249 209	-268 000	-347 800
Energi/fyring		-137 250	-170 378	-180 000	-130 000
TV-anlegg/bredbånd		-88 616	-72 442	-92 000	-92 000
Andre driftskostnader	10	-201 701	-203 087	-200 000	-200 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 653 412	-1 462 105	-1 538 300	-1 386 800
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		126 013	241 322	267 700	410 200
Ekstra innbetaling fellesgjeld		666 666	0	666 667	1 333 333
DRIFTSRESULTAT		792 679	241 322	934 367	1 743 533
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	18 581	13 452	7 500	4 000
Finanskostnader	12	-139 595	-123 986	-142 000	-60 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-121 014	-110 534	-134 500	-56 000
ÅRSRESULTAT		671 665	130 788	799 867	1 687 533
Avdrag på lån		-863 911	-218 858	-885 525	-1 488 739
ENDRING AV LIKVIDITET		-192 246	-88 070	-85 658	198 794



SAMEIET VESTERÅSVEIEN 14
ORG.NR. 994 516 876, KUNDE-NR. 1457

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER:			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige anleggsmidler	13	2	2
SUM ANLEGGSMIDLER		2	2
OMLØPSMIDLER			
Leierestanser		15 742	64 668
Kundefordringer		0	36 637
Forskuddsbetalte kostnader		45 733	44 683
Driftskonto OBOS-banken		143 003	274 864
Sparekonto OBOS-banken		123 148	120 793
SUM OMLØPSMIDLER		327 625	541 644
SUM EIENDELER		327 627	541 646
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-1 219 152	-1 890 816
SUM EGENKAPITAL		-1 219 152	-1 890 816
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 467 403	2 352 650
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 467 403	2 352 650
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 350	6 932
Leverandørgjeld		35 988	72 127
Påløpne renter desember		9 702	754
Påløpt avdrag desember		21 336	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		79 376	79 813
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		327 627	541 646
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27. februar 2024
Styret i Sameiet Vesteråsveien 14

Ivar Aavatsmark

Kjell Thoresen

Ivar Sorknes



NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 382 435
Avdrag fellesgjeld	218 581
Renter og gebyrer fellesgjeld	140 349
Parkering	27 720
SUM	1 769 085

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Salg av vinduer	9 500
Parkering	840
SUM	10 340

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-4 230
--------------------	--------

NOTE 5

STYREHONORAR

Lønn til styret for perioden 2022/23	-30 000
--------------------------------------	---------

I tillegg har styret fått dekket bevertning for året 2023 med kr 4864.

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

-10 841



NOTE 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-269
Konsulentonorar	-1 225
SUM	-1 494

NOTE 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Teppelegging	-328 750
Maling inngangspartier	-143 500
Muring, takteking m.m.	-49 773
VVS	-14 461
Elektro	0
Utvendig anlegg	-10 848
Brannsikring	-3 536
Ventilasjonsanlegg	-74 823
Garasjeanlegg	-22 294
Dugnad	-4 525
SUM	-652 510

NOTE 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann og avløp	-195 196
Feieavgift	-2 168
Renovasjonsavgift	-98 606
SUM	-295 969

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-650
Container	-7 500
Driftsmateriell	-1 580
Vaktmestertjenester	-111 768
Snerydding	-51 772
Andre fremmede tjenester	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 708
Andre kontorkostnader	-7 089
Telefon, annet	-888
Kontingenter, fradragsberettiget	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 721
Velferdskostnader	-4 536
SUM	-201 702



NOTE 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 799
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 355
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	9 293
Andre renteinntekter	5 134
SUM	18 581

NOTE 12

FINANSKOSTNADER

Betalte renter og gebyrer 2023	-130 647
Påløpne renter og gebyrer desember	-9 702
Betalte og påløpne renter og gebyrer	-140 349
Renter påløpt i 2022, betalt i 2023	754
SUM	-139 595

NOTE 13

VARIGE DRIFTSMIDLER

Parkanlegg	1
Sandspreder	1
SUM	2

Ingen avskrivning siste år

NOTE 14

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 eventuell 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 15

LANGSIKTIG GJELD

Pantelån i OBOS-banken 31.12.2022	-2 352 650
Avdrag betalt i 2023	863 911
Pantelån i OBOS-banken 31.12.2023	-1 488 739
Påløpt avdrag desember	21 336
SUM LANGSIKTIG GJELD	-1 467 403

Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Opprinnelig lån i 2021 var -2 664 053. Nominell rentefot per 31.12.2023 var 7,44%. Gjenværende løpetid er fem år.



Orientering om sameiets drift

Drift og vedlikehold

Styret har avholdt seks formelle styremøter i perioden, de fleste hos styreleder. Styret har med få unntak vært fulltallige, og varamedlemmer har deltatt. I tillegg har styret hatt telefonmøter og e-postutveksling med styreleder, som i hovedsak har fulgt opp den daglige driften.

De viktigste sakene har vært:

Legging av tepper i tårnene og maling av tak inngangspartiene. Prosjektet ble gjennomført i sommer.

Ettersyn og vedlikehold av taket. Prosjektet ble fullført i høst.

Vedlikehold av ventilasjonsanlegget og bytte av vifte.

Reparasjon av mur ved innkjørsel (forsikrings sak).

Omlegging av kommunal vannavgift fra arealbasert til målerbasert avgift. Endringen har virkning fra 1. januar 2024.

Oppfølging av vedlikeholdsplan, ordinær drift og ordinært vedlikehold. Styret følger og oppdaterer fortløpende sameiets plan for nødvendig vedlikehold og oppgradering. Byggets og eiendommens alder er høy, og videre tidsmessig oppgradering er fortsatt nødvendig i årene fremover. Yttervegger og tak må etterses og vedlikeholdes jevnlig.

Årlig HMS-inspeksjon og kontroll av brannvarsling og slukkingsutstyr er gjennomført. I gangen ved kjellerbodene er det pulverapparater og signaliserende røykvarslere med skilting.

Sameiets strømleverandør er Fjordkraft. Sameiet har mottatt strømstøtte i perioden.

Som i tidligere år ble det arrangert to dugnader, vårdugnad den 4. mai og høstdugnad den 28. september.

Ytre miljø

Sameiets drift forurenses ikke det ytre miljø.

Arbeidsforhold

Sameiet har ingen ansatte og derfor intet sykefravær.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring NUF med polisenummer SP1578678.7.1. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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



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

Energimerking

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



Innkomne forslag

Valg av fellesabonnement hos TV/internett-leverandør.

Fra 1. juni er vår leverandør av TV/internett-tjenester Altibox / Viken Fiber. Installasjon av fiberkabler koster ingenting, men vi binder oss til et abonnement på tre år. Selskapet tilbyr to abonnementsstyper:

1. Fiberaksess, kr 99/mnd/leilighet, dvs kr 26 136/år for sameiet.
2. Flex M, kr 499/mnd/leilighet, dvs kr 131 736/år for sameiet.

Styret har inngått avtale om abonnementsstypen Fiberaksess. Hensikten med dette abonnementet er å tilby en moderne infrastruktur for beboerne. Alle får tilbud om et raskt og stabilt nett med mulighet for hjemmekontor. Dette øker verdien av leilighetene. Ulempen med denne abonnementsstypen er at de fleste vil ha behov for en tilleggs pakke med forbedret TV- og internett-tilbud.

Abonnementsstypen Flex M er en utvidelse av abonnementet Fiberaksess. Dette abonnementet tilbyr også tilleggs pakker, men for mange vil et abonnement uten tilleggs pakker være tilstrekkelig. Sameiet kan velge å utvide til Flex M i løpet av det første året.

Vi har dermed tre alternativer:

1. Vi kan velge å beholde abonnementet Fiberaksess. Hver enkelt må da tegne den tilleggs pakken som passer.
2. Vi kan utvide til Flex M med én gang. Utvidelsen begynner da å løpe samtidig med at abonnementet begynner (1. juni).
3. Vi kan vente med en avgjørelse om abonnementsstypen til beboerne har fått mer erfaring med ulike løsninger. Dette vil gi et grunnlag for å avgjøre hvilken løsning som passer best. Avgjørelse om utvidelse må fattes i løpet av det første året.

Styret foreslår at vi velger alternativ 3.

Installasjon av felles opplegg for el-billading

Tolv beboere har installert opplegg for el-billading. De fleste har tynne kabler som ikke lenger benyttes ved slike installasjoner. Årsaken er for høyt spenningsfall i ledningene med tilhørende varmeutvikling og brannfare. Det er ikke forbudt å benytte disse installasjonene, men det anbefales å oppgradere dem. Dette blir viktigere etter hvert som flere ønsker opplegg for el-billading, ettersom varmeutviklingen blir størst i de trange kabelgjennomføringene i veggene.

En oppgradering må bestå av tykkere kabler. Disse vil tåle høyere strømstyrke uten at spenningsfallet blir for stort. Dette muliggjør rask og sikker lading av bilene. Når ladetiden går ned, blir det bedre mulighet til å velge ladeperioder hvor strømprisen er lav.

Oslo kommune ønsker å påskynde overgangen til el-biler. I 2024 tilbyr kommunen derfor støtte til ny infrastruktur for el-billading i sameier og borettslag. Støtten gis kun til nytt kabelopplegg, og forutsetningen er at sameiet eller borettslaget blir eier av kablene. Støtten er på 50% av kostnadene.

Styret har innhentet et tilbud fra Elbilgrossisten på ny ladeinstallasjon. Tilbudet er på kr 331 000, og vil gi en fremføring av kabler for samtlige leiligheter. Av dette beløpet vil kommunen dekke halvparten, slik at prisen for sameiet blir kr 165 500. Ettersom det blir svært trangt for kabelgjennomføringen i veggene, må gamle kabler for el-billading fjernes.

Den nye installasjonen vil

1. gi tykke kabler (4x6 mm²) med lavt spenningsfall,
2. tillate høy strømstyrke (32 A i leiligheter med hovedsikringer på 63 A),
3. gi automatisk lastbalansering, slik at en fase som belastes sterkt i husholdningen, ikke benyttes til ladingen.

Det siste punktet er viktig slik at hovedsikringene ikke blir for sterkt belastet. I Sameiets vedtekter (§2.5) heter det at ladeinstallasjoner kan ha en maks belastning på 16 A. Med lastbalansering blir denne bestemmelsen overflødig og kan utgå.

Elbilgrossisten tilbyr også ladebokser som kan utnytte den nye kabelinstallasjonen. Disse koster kr 5990 ferdig installert. Beboere som ønsker å anskaffe ladebokser på et senere tidspunkt, kan bestille disse til en pris av kr 6990 pluss prisstigning som følger konsumprisindeksen. Gamle ladebokser kan ikke benyttes med en strømstyrke på 32 A.

Styret ber om fullmakt til å iverksette prosjektforslaget fra Elbilgrossisten etter at kommunal støtte til prosjektet er innhentet. I fullmakten ligger også en vedtektsendring av §2.5 slik at avsnittet om el-billading får følgende ordlyd:

En seksjonseier kan fritt koble én ladeboks til sameiets infrastruktur for el-billading på sin faste parkeringsplass. Ladeboksen må ha mulighet for automatisk lastbalansering.

Siden vedtektsendringer krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene, må dette prosjektforslaget ha 2/3 flertall for å bli vedtatt.



Bergvarme til oppvarming av varmtvann

Oppvarming av varmtvann i sameiet foregår i elektriske varmtvannsberedere som krever en energi på rundt 70 000 kWh og belaster sameiet med ca kr 100 000 per år. Varmtvannsberederne er gamle (40 år) og modne for utskifting. Vi betaler allerede en forhøyet forsikringspremie på grunn av varmtvannsberedernes alder.

Siden varmtvannsberederne er samlet på ett sted, er det mulig å velge andre løsninger for oppvarmingen. Varmepumpe med luft blir gjerne foreslått som en god løsning for energisparing, men problemet for oss er at det ikke finnes noe egnet sted for slike varmpumper. Varmepumper med luft tar stor plass og bråker mye. På begge sider av bygget er det oppholdsarealer (inngangspartier eller terrasser), og dette gjør denne løsningen lite velegnet for oss. Et alternativt energisparetiltak er å benytte bergvarme. Dette er noe dyrere enn bruk av varmpumper med luft, men løsningen er til gjengjeld helt stillegående. Bergvarmeløsningen krever heller ikke noen synlige inngrep utendørs. Brønner for å hente opp bergvarmen må selvfølgelig bores, men det eneste som syns etter boringen er to kumlukk i asfalten på gårdsplassen.

Vi har innhentet et tilbud på installasjon av bergvarme til oppvarming av varmtvann fra Envieco. Kostnaden beløper seg til snaut 700 000 kroner. Et prosjekt i denne prisklassen har en altfor lang nedbetalingstid til at det kan lønne seg.

Imidlertid gir Enova støtte til energisparetiltak på inntil 30% i år og til neste år, men ikke senere. Med en slik støtte reduserer vår kostnad seg til rundt 500 000 kroner. Dessuten må de gamle varmtvannsberederne snart byttes ut, og nye beredere koster ca kr 200 000, ifølge tilbud fra rørlegger. Netto kostnad for brønner og nye varmtvannsberedere egnet for bergvarme er dermed ca kr 300 000.

Bruk av bergvarme ventes å gi en innsparing i energikostnaden på kr 46 000 per år. Dette gir en nedbetalingstid på bergvarmeanlegget på 6,5 år. Etter den tid blir utgiftene til varmtvannsoppvarmingen omtrent halvert. Energiprisene ventes å stige i årene som kommer, og dette gi vil gi en reduksjon i nedbetalingstiden for anlegget. Her skal også anføres at brønnene blir tilnærmet vedlikeholdsfrie og har en levetid på rundt 200 år.

Styret ber om fullmakt til å iverksette bergvarmeprosjektet innen utgangen av 2025 slik at støtte fra Enova kan innhentes.