



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 298 947
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET CASPAR WESSELS VEI 3-85
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bente Krogstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 16.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 236 854	1 126 022
Sum inntekter		1 236 854	1 126 022
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	66 060
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		308 771	308 771
Annen driftskostnad		781 694	649 091
Sum kostnader		1 158 925	1 023 922
Driftsresultat		77 929	102 101
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		820	1 461
Sum finansinntekter		820	1 461
Annen finanskostnad		37 983	45 505
Sum finanskostnader		37 983	45 505
Netto finans		-37 163	-44 044
Ordinært resultat før skattekostnad		40 766	58 057
Ordinært resultat etter skattekostnad		40 766	58 057
Årsresultat		40 766	58 057
Totalresultat		40 766	58 057
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		40 766	58 057
Sum overføringer og disponeringer		40 766	58 057



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		257 309	566 080
Sum varige driftsmidler		257 309	566 080
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		257 309	566 080
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		52 023	52 401
Sum fordringer		52 023	52 401
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		768 620	497 857
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		768 620	497 857
Sum omløpsmidler		820 643	550 258
SUM EIENDELER		1 077 952	1 116 338

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		96 618	55 852
Sum opptjent egenkapital		96 618	55 852
Sum egenkapital		96 618	55 852
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		922 483	1 020 358
Sum annen langsiktig gjeld		922 483	1 020 358
Sum langsiktig gjeld		922 483	1 020 358
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		202	214
Leverandørgjeld		47 426	22 474
Annen kortsiktig gjeld		11 223	17 440
Sum kortsiktig gjeld		58 851	40 128
Sum gjeld		981 334	1 060 486
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 077 952	1 116 338



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 239173

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 298 947
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET CASPAR WESSELS VEI 3-85
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bente Krogstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.05.2022



Organisasjonsnr: 922 298 947
SAMEIET CASPAR WESSELS VEI 3-85

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 236 854	1 126 022
Sum inntekter		1 236 854	1 126 022
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	66 060
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		308 771	308 771
Annen driftskostnad		781 694	649 091
Sum kostnader		1 158 925	1 023 922
Driftsresultat		77 929	102 101
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		820	1 461
Sum finansinntekter		820	1 461
Annen finanskostnad		37 983	45 505
Sum finanskostnader		37 983	45 505
Netto finans		-37 163	-44 044
Ordinært resultat før skattekostnad		40 766	58 057
Ordinært resultat etter skattekostnad		40 766	58 057
Årsresultat		40 766	58 057
Totalresultat		40 766	58 057
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		40 766	58 057
Sum overføringer og disponeringer		40 766	58 057



Organisasjonsnr: 922 298 947
SAMEIET CASPAR WESSELS VEI 3-85

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		257 309	566 080
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		257 309	566 080
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		52 023	52 401
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		768 620	497 857
Sum omløpsmidler		820 643	550 258
SUM EIENDELER		1 077 952	1 116 338
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	96 618	55 852
Sum opptjent egenkapital	96 618	55 852
Sum egenkapital	96 618	55 852
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	922 483	1 020 358
Sum annen langsiktig gjeld	922 483	1 020 358
Sum langsiktig gjeld	922 483	1 020 358
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	202	214
Leverandørgjeld	47 426	22 474
Annen kortsiktig gjeld	11 223	17 440
Sum kortsiktig gjeld	58 851	40 128
Sum gjeld	981 334	1 060 486
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 077 952	1 116 338



Organisasjonsnr: 922 298 947
SAMEIET CASPAR WESSELS VEI 3-85

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

7950 SE Caspar Wessels Vei 3-85





Til seksjonseierne i SE Caspar Wessels Vei 3-85

Velkommen til årsmøte, torsdag 21.04.2022 kl. 17.00 i Pepperstad grendehus.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte SE Caspar Wessels Vei 3-85 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i SE Caspar Wessels Vei 3-85
avholdes torsdag 21.04.2022 kl. 17.00 i Pepperstad grendehus.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Nytt avsnitt, under pkt. 3-1 (3) - endring av vedtekter 2/3 flertall
 - B) Varmepumper – endring av vedtekter 2/3 flertall
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Ingen på valg.

Ski, 17.03.2022
Styret i SE Caspar Wessels Vei 3-85

Kent Bele Karoline Danielsen Bye-Johnsen Stein Mathisen Roberto Opheim

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kent Bele	Caspar Wessels Vei 47
Styremedlem	Karoline Danielsen Bye-Johnsen	Caspar Wessels Vei 47
Styremedlem	Stein Mathisen	Caspar Wessels Vei 67
Styremedlem	Roberto Opheim	Caspar Wessels Vei 65

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om SE Caspar Wessels Vei 3-85

Sameiet består av 42 seksjoner.

SE Caspar Wessels Vei 3-85 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 922298947, og ligger i VESTBY kommune med følgende adresse:

Caspar Wessels Vei 3 - 85
(oddetall)

Gårds- og bruksnummer:
6 961

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

SE Caspar Wessels Vei 3-85 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.



Styrets arbeid

Våren 2021 stod hele styret på valg, da noen gikk ut på tid, og andre ønsket å trekke seg. Som følge av dette, ble nytt styre valgt, uten varamedlemmer. Det nye styret har bestått av styreleder Kent Bele, og styremedlemmene Stein Mathiesen, Roberto Opheim og Karoline Bye-Johnsen. Det nye styret har hatt konstitueringsmøte etter valget og valgt å videreføre driften av sameiet slik som det har vært ført til nå, med møte når det er behov, og ellers god og jevn dialog om større ting som har dukket opp eller har trengt avgjørelser. Det har ikke blitt besluttet noen større investeringer eller endringer gjennom året, og styret har følgelig heller ikke hatt mange møter. Totalt har det blitt 2 møter siden sist årsmøte, mens resten har løst seg via dialog mellom styreleder og medlemmene med oppdukkende ting.

Ellers har flere seksjonseiere leid ut seksjonene sine, noe som gir litt manglende oversikt for styret over hvem som bor her, og vi anmoder derfor om at alle som tenker å leie ut om å oppdatere styret på mail om dette, samt legge inn leietakere i Vibbo.

Styret ser at plenklipping på fellesarealer (og tidvis foran enkelte seksjoner) utføres av enkeltpersoner – primært styremedlemmene Roberto og Stein. Det vil derfor bli godtgjort slik som tidligere år, gjennom honorar og godtgjørelse. Styret ser derimot behovet for en diskusjon rundt dette, og ønsker å drøfte ordningen med årsmøtet dersom ledig tid. Av hendelser/situasjoner som er av betydning for sameiet, kan det nevnes at det jobbes med å få etablert et «vel» for hele feltet med mulighet for å kommunisere med naboer via f.eks en facebook-gruppe. Vellet må også ta over og drifte vedlikehold, stell og kontroll av fellesareal som lekeplasser og søppelhåndteringsområder. Dette vil medføre kostnad til brøyting langs/ved avfallsplassene, men også trolig en reduksjon i kostnad til vedlikehold av lekeplasser. Dette kommer forhåpentligvis på plass, med virkning fra 1.juli slik at det gjelder fra og med siste halvdel av 2022.

Strømprisene har som kjent løpt løpsk for alle i vinter, også for sameiet. I tillegg til dette har vi også tatt over strømmåler for lysene som lyser opp området innenfor sameiet vårt. Dette har medført litt høyere strømregninger. Dette har gitt noe «tap» i forhold til hva som har kommet inn fra betalingene for lading av elbiler. Det er også ønskelig med tilbakemeldinger fra årsmøtet om hvordan dette systemet fungerer og om styret bør foreta endringer.

Styret har også hatt møte med et brannsikkerhetsfirma og Roberto har vært i dialog med en ansatt i kommunens brannvesen. Styret vil som følge av dette etablere noen enkle, men nødvendige rutiner rundt brannsikkerhet.

Til slutt kan det nevnes at årets budsjett er heller ikke revidert for strømprisene, og at det således er forventet et underskudd sammenlignet med fremlagt budsjett. Dette mener styret likevel vil være akseptabelt og ikke kritisk, da sameiet ligger godt an økonomisk sett. Styret har bestått av bl.a Roberto, Karoline og Kent siden oppstarten av sameiet, og den gang ble det uttalt av styreleder Kent at målet var å sitte med 1 mill NOK på konto for sameiet innen sameiet er 10 år. Dette er et mål vi ligger godt an til å nå, og kanskje sågar også kan doble. Det er enormt positivt og gir handlingsrom, trygghet og forutsigbarhet mtp andre større investeringer/kostnader når det evt måtte komme.

Styret ønsker hjertelig velkommen til årsmøte i Pepperstad grendehus 21.april og håper så mange som mulig kan møte.

Mvh. Styret, v. styreleder Kent Bele



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 236 854.

Andre inntekter består i hovedsak av innbetalinger for el-bil lading.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 158 925.

Resultat

Årets resultat på kr 40 766 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 761 792.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 156 000 til generelt vedlikehold som kan oppstå.

Kommunale avgifter i VESTBY kommune

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med 120 000 i energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 8 456. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i SE Caspar Wessels Vei 3-85.



Lån

SE Caspar Wessels Vei 3-85 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 2022.

Budsjettet er basert på 2 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

Kostnader for kabel-tv/bredbånd økte med 30,- pr.mnd fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Caspar Wessels vei 3-85

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Caspar Wessels vei 3-85 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 40.766. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 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 sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av styrets årsrapport. 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 øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i 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.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 mva



Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, 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>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 mva



Elektronisk signatur

Signert av

Skogly, Roger

Norwegian BankID

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

17.03.2022 11.05.47

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



SAMEIET CASPAR WESSELS VEI 3-85
ORG.NR. 922 298 947, KUNDENR. 7950

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 104 420	987 522	1 109 000	1 139 000
Andre inntekter	3	132 434	138 500	90 000	15 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 236 854	1 126 022	1 199 000	1 154 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-6 060	-9 000	-9 000
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Avskrivninger	13	-308 771	-308 771	0	0
Revisjonshonorar	6	-4 375	-4 063	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-102 735	-100 035	-103 000	-106 000
Konsulenthonorar	7	-8 448	-6 787	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-52 324	-71 668	-201 000	-156 000
Forsikringer		-113 318	-100 652	0	-118 000
Kommunale avgifter	9	-126 124	-105 423	-100 000	-132 000
Energi/fyring		-119 711	-80 116	-100 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-193 481	-153 873	-192 000	-200 000
Andre driftskostnader	10	-61 179	-26 474	-46 000	-44 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 158 925	-1 023 922	-826 000	-960 500
DRIFTSRESULTAT		77 929	102 101	373 000	193 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	820	1 461	0	0
Finanskostnader	12	-37 983	-45 505	-110 000	-72 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-37 163	-44 044	-110 000	-72 000
ÅRSRESULTAT		40 766	58 057	263 000	121 500
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	2 205		
Til opptjent egenkapital		40 766	55 852		



**SAMEIET CASPAR WESSELS VEI 3-85
ORG.NR. 922 298 947, KUNDENR. 7950**

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	257 309	566 080
SUM ANLEGGSMIDLER		257 309	566 080
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		35	8 696
Forskuddsbetalte kostnader		35 709	34 506
Andre kortsiktige fordringer	14	16 279	9 198
Driftskonto OBOS-banken		167 023	147 053
Sparekonto OBOS-banken		601 597	350 804
SUM OMLØPSMIDLER		820 643	550 258
SUM EIENDELER		1 077 952	1 116 338
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		96 618	55 852
SUM EGENKAPITAL		96 618	55 852
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	922 483	1 020 358
SUM LANGSIKTIG GJELD		922 483	1 020 358
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 223	17 440
Leverandørgjeld		47 426	22 474
Påløpte renter		202	214
SUM KORTSIKTIG GJELD		58 851	40 128
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 077 952	1 116 338
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Vestby, 17.03.2022
Styret i Sameiet Caspar Wessels Vei 3-85

Kent Bele /s/

Karoline D. Bye-johnsen /s/

Stein Mathisen /s/

Roberto Opheim /s/

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	772 360
TV/bredbånd	186 480
Etablering av ladestasjoner	145 580
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 104 420

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

Innbetalinger - El-bil lading	123 746
Fakturert for hagestell til nabosameiet	8 688
SUM ANDRE INNTEKTER	132 434

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 60 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 448
SUM KONSULENTHONORAR	-8 448

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-52 324
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-52 324

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-9 832
Renovasjonsavgift	-116 292
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-126 124

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-6 257
Snørydding	-43 884
Andre fremmede tjenester	-7 206
Trykksaker	-226
Andre kontorkostnader	-1 763
Porto	-1 100
Bank- og kortgebyr	-744
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-61 179

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	793
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	27
SUM FINANSINNTEKTER	820

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-37 983
SUM FINANSKOSTNADER	-37 983

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

El-bil ladingsanlegg	
Tilgang 2019	926 313
Avskrevet tidligere	-360 233
Avskrevet i år	-308 771
	257 309
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	257 309

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-308 771
--------------------------------	-----------------

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Inntekt bil lading for desember 2021. Innbetales i januar 2022	16 279
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	16 279



NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken - Lån OBOS02

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2019 -1 500 000

Nedbetalt tidligere 479 642

Nedbetalt i år 97 875

-922 483

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-922 483



[INNKOMNE FORSLAG]

A)

Forslag til endring i sameiets vedtekter:

Nytt avsnitt, under pkt. 3-1 (3):

«... urimelig eller unødvendig måte.»

«Det tillates ikke bruk av kullgrill eller bålpanne i sameiet. Gassgrill kan benyttes til utendørs matlaging.»

B)

Foreslår med dette at følgende endres:

1. Vedtektenes 3-1, pkt (5) kulepunkt 1: «varmepumper» fjernes fra punktet. (Forutsettes at nr.3 vedtas).
2. Punkt om solskjerming endres fra kulepunkt til «(5a)» og punkt om tomeskjerming endres fra kulepunkt til «(5b)». (se eksempel nedenfor)

(...)også innenfor tilleggsdel.

(5a) Solskjerming tillates slik:

* Screen tillates på alle seksjoner som ønsker det. (...)

(5b) Tomeskjerming (iht seksjonens tomtegrense) tillates slik:

*Hekk tillates. (...)

3. Nytt punkt:

(5c) Varmepumpe (luft-til-luft) :

Varmepumpe tillates for den enkelte seksjon som måtte ønske dette.

Varmepumpens utedel skal ha maks støynivå på 50dB og monteres slik:

Seksjoner i 1.etg må støpe betongsåle og montere pumpens utedel på kortvegg ved utebod. Utedelen må kles inn/beskyttes med «varmepumpehus» i samme stil som rekkverk på verandaene i 2.etg.

Seksjoner i 2.etg må montere varmepumpen på taket på sin utebod, eller på veggen over boden. Montering skal utføres av bedrift/fagfolk slik at man har reklamasjon/garanti mot lekkasjer.

Strøm til varmepumpens utedel må hentes enten fra kurs til veranda eller kurs til utebod etter avtale med elektriker/montør.

Sameiets styremedlemmer kan bistå i å peke ut plassering dersom det er usikkerhet rundt dette.

Varmepumpe kan kun monteres etter godkjenning fra styret.



Annen informasjon om sameiet

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7250896. 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.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Energimerking

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



7950 SE Caspar Wessels Vei 3-85

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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