



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 597 378
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 7 A/B
OG 8
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Svetlana Brenne
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 29.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 881 362	1 654 803
Sum inntekter		1 881 362	1 654 803
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	57 050
Annen driftskostnad		1 664 492	1 886 257
Sum kostnader		1 732 952	1 943 307
Driftsresultat		148 410	-288 504
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 366	634
Sum finansinntekter		1 366	634
Annen finanskostnad		110 502	71 725
Sum finanskostnader		110 502	71 725
Netto finans		-109 136	-71 091
Ordinært resultat før skattekostnad		39 274	-359 595
Ordinært resultat etter skattekostnad		39 274	-359 595
Årsresultat		39 274	-359 595
Totalresultat		39 274	-359 595
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		39 274	-359 595
Sum overføringer og disponeringer		39 274	-359 595



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 030 179	1 030 179
Sum varige driftsmidler		1 030 179	1 030 179
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 030 179	1 030 179
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		41 862	34 924
Sum fordringer		41 862	34 924
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		424 852	435 571
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		424 852	435 571
Sum omløpsmidler		466 714	470 495
SUM EIENDELER		1 496 893	1 500 674

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 000 976	1 040 251
Sum opptjent egenkapital		-1 000 976	-1 040 251
Sum egenkapital		-1 000 976	-1 040 251
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 294 582	2 369 614
Sum annen langsiktig gjeld		2 294 582	2 369 614
Sum langsiktig gjeld		2 294 582	2 369 614
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		761	2 713
Leverandørgjeld		187 315	21 911
Skyldige offentlige avgifter		44	44
Annen kortsiktig gjeld		15 167	146 643
Sum kortsiktig gjeld		203 287	171 311
Sum gjeld		2 497 869	2 540 925
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 496 893	1 500 674



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 376793

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 597 378
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 7 A/B
OG 8
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Svetlana Brenne
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 13.05.2023



Organisasjonsnr: 983 597 378
SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 7 A/B
OG 8

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 881 362	1 654 803
Sum inntekter		1 881 362	1 654 803
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	57 050
Annen driftskostnad		1 664 492	1 886 257
Sum kostnader		1 732 952	1 943 307
Driftsresultat		148 410	-288 504
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 366	634
Sum finansinntekter		1 366	634
Annen finanskostnad		110 502	71 725
Sum finanskostnader		110 502	71 725
Netto finans		-109 136	-71 091
Ordinært resultat før skattekostnad		39 274	-359 595
Ordinært resultat etter skattekostnad		39 274	-359 595
Årsresultat		39 274	-359 595
Totalresultat		39 274	-359 595
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		39 274	-359 595
Sum overføringer og disponeringer		39 274	-359 595



Organisasjonsnr: 983 597 378
SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 7 A/B
OG 8

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 030 179	1 030 179
Sum varige driftsmidler		1 030 179	1 030 179
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 030 179	1 030 179
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		41 862	34 924
Sum fordringer		41 862	34 924
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		424 852	435 571
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		424 852	435 571
Sum omløpsmidler		466 714	470 495
SUM EIENDELER		1 496 893	1 500 674
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	1 000 976	1 040 251
Sum opptjent egenkapital	-1 000 976	-1 040 251
Sum egenkapital	-1 000 976	-1 040 251
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 294 582	2 369 614
Sum annen langsiktig gjeld	2 294 582	2 369 614
Sum langsiktig gjeld	2 294 582	2 369 614
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	761	2 713
Leverandørgjeld	187 315	21 911
Skyldige offentlige avgifter	44	44
Annen kortsiktig gjeld	15 167	146 643
Sum kortsiktig gjeld	203 287	171 311
Sum gjeld	2 497 869	2 540 925
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 496 893	1 500 674



Organisasjonsnr: 983 597 378
SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 7 A/B
OG 8

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

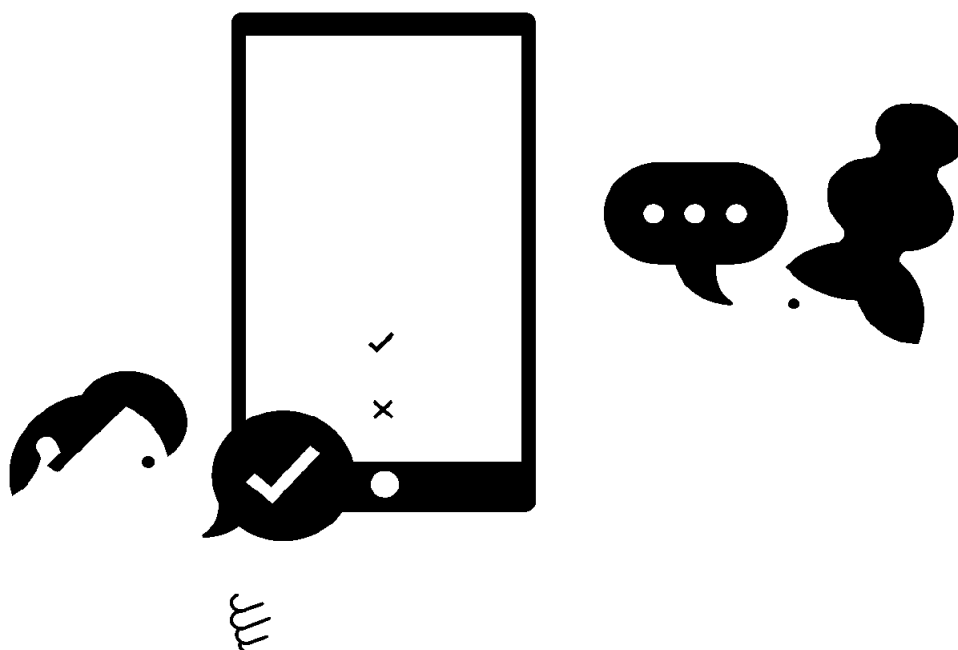
Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

SE Westye Egebergsgt 7A/B og 8

17. april 2023

Selskapsnummer: 7069





Velkommen til årsmøte i SE Westye Egebergs gt 7A/B og 8

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 2023 kl. 18:00, Menighetslokalet Akersbakken 30.

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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SE Westye Egebergs gt 7A/B og 8



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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Velges på årsmøtet

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste 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

Protokollfører og vitne velges på årsmøtet



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 resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 7069 - Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 60.000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Kandidater velges på årsmøtet

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Nina Lundby	Westye Egebergs Gate 7 B
Styremedlem	Anne-Margrete Berentsen	Westye Egebergs Gate 7 A
Styremedlem	Trygve Riiser Gundersen	Westye Egebergs Gate 7 B
Varamedlem	Henrik Lenchler Hauge	Westye Egebergs Gate 8 B
Varamedlem	Ingunn Sjøgreen	Westye Egebergs Gate 8 B

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.

Generelle opplysninger om SE Westye Egebergsgt 7A/B og 8

Sameiet består av 31 seksjoner.

SE Westye Egebergsgt 7A/B og 8 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983597378, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

218 191 193

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

SE Westye Egebergsgt 7A/B og 8 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

- 8 styremøter
- 1 dugnad

Vedlikeholdsarbeider utover normalt vedlikehold

- Det største vedlikeholdsarbeidet som ble utført dette året var utvendig maling av alle vinduer/dører samt pussing og maling av eksisterende inngangsdører til alle oppganger. Arbeidet ble utført over en periode på ca 6 uker i juli/august, entreprenør var Buma, og totalpris for arbeidet endte på ca 310 000 kr i henhold til kontrakt.
- På bestilling fra styret gjennomførte OBOS Prosjektavdeling en befaring i november i 2022 med mål om å utarbeide en langsiktig vedlikeholdsplan for sameiet vårt. Dette for å bedre planlegge fremtidige kostnader og kommende prosjekter. Rapporten ble levert styret i februar 2023 og legger grunnlaget for styrets fokusområder for dette året og kommende år. Rapporten kostet 29 700 kr ekskl MVA.
- Det har blitt installert høysensitive seriekoblede røykvarslere i alle oppganger, kjellere og loft.
- Det ble gjennomført dugnad våren 2022

Annet som kan være av interesse for beboerne

- Det ble i 2021 vedtatt en årlig økning i felleskostnadene i takt med lønns- og prisstigningen i samfunnet. Denne ordningen videreføres, og gjorde det mulig for sameiet å håndtere den store økningen i fjernvarmekostnadene også dette året. Kostnadene ble budsjettert til 475 000 kr etter den kraftige økningen som kom i 2021, men endte allikevel på 603 000 kr for 2022.
- Det har blitt utført service på alle maskiner i fellesvaskeriet, og det har blitt kjøpt inn et nytt tørkeskap til 30 000 kr.
- Avtaler med vår leverandør for renhold videreføres, det samme gjelder videreføring av avtalen med Telia om levering av TV og bredbånd samt leverandør av vaktmestertjenester Bygårdsservice AS.

Styrets arbeid 2023

- Styrets arbeid for 2023 baseres i stor grad på vedlikeholdsplanen som ble etablert av OBOS Prosjektavdeling. Det ble utarbeidet en prioriteringsliste, og på toppen av denne lista ligger brannsikkerhet, som blir styrets fokus i første del av 2023. Vi ønsker å få utarbeidet en brannteknisk tilstandsvurdering av gårdene, kostnaden for dette er estimert til ca 50 000 kr. I rapporten fra OBOS ble det bl.a. avdekket at dører på loft og i kjeller ikke var brannklassifiserte, og dette er en prioritet å få utbedret.
- Den østlige fasaden i nr 8 må utbedres ilet sommeren da det drysser murstein fra et hull i veggen. Samtidig med dette vurderes det å vaske fasadene som et preventivt



vedlikehold av teglstein, da man uansett må leie lift for å utbedre skadene i veggen. Totalprisen for dette vedlikeholdet vil ende på ca 150 000 - 200 000 kr etter OBOS' beregninger, men her vil styret måtte kjøre en anbudsrunde i forkant.

- Et siste vedlikeholdsprosjekt for 2023 vil være å rengjøre ventilasjonskanalene i begge gårder for å hindre fremtidige fuktskader og sikre god gjennomstrømning. Kostnader her ligger på rundt 30 000 - 40 000 kr.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak postene drift og vedlikehold samt forsikringer.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteøkning.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 263 427,-

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 362.000,- til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten 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 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i SE Westye Egebergsgt 7A/B og 8.

Lån

SE Westye Egebergsgt 7A/B og 8 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 2023.

Budsjettet er basert på 3,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Westye Egebergsgate 7 A/B og 8

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Westye Egebergsgate 7 A/B og 8.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022, 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: CYDZJ-0424-3KK8O-FZTFM-F5PJP-SBUC4



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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: CYDZJ-0424-3KK80-FZTFM-F5PJP-SBUC4



SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 7 A/B OG 8 ORG.NR. 983 597 378, KUNDENR. 7069

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 881 362	1 654 803	1 901 000	1 973 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 881 362	1 654 803	1 901 000	1 973 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 460	-7 050	-7 000	-8 460
Styrehonorar	4	-60 000	-50 000	-50 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-6 876	-8 008	-5 000	-8 500
Forretningsførerhonorar		-97 760	-95 003	-98 000	-103 000
Konsulenthonorar	6	-9 396	-5 173	-15 000	-15 000
Kontingenter		0	-1 490	-1 500	0
Drift og vedlikehold	7	-363 681	-479 180	-505 000	-362 000
Forsikringer		-119 140	-182 637	-185 000	-132 000
Kommunale avgifter	8	-176 476	-194 299	-204 000	-216 000
Energi/fyring	9	-603 874	-630 123	-475 000	-601 700
TV-anlegg/bredbånd		-146 817	-134 026	-135 000	-158 000
Andre driftskostnader	10	-140 473	-156 318	-143 000	-141 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 732 952	-1 943 307	-1 823 500	-1 805 660
DRIFTSRESULTAT		148 410	-288 504	77 500	167 340
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 367	634	0	0
Finanskostnader	12	-110 502	-71 725	-69 000	-132 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-109 136	-71 091	-69 000	-132 000
ÅRSRESULTAT		39 274	-359 595	8 500	35 340
Overføringer:					
Udekket tap		0	-359 595		
Reduksjon udekket tap		39 274	0		



BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Tomt		1 030 179	1 030 179
SUM ANLEGGSMIDLER		1 030 179	1 030 179
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		198	200
Forskuddsbetalte kostnader		41 664	34 724
Driftskonto OBOS-banken		372 912	384 063
Sparekonto OBOS-banken		51 940	51 508
SUM OMLØPSMIDLER		466 714	470 495
SUM EIENDELER		1 496 893	1 500 674
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-1 000 977	-1 040 251
SUM EGENKAPITAL		-1 000 977	-1 040 251
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 294 582	2 369 614
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 294 582	2 369 614
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 854	7 988
Leverandørgjeld		187 315	21 911
Skyldige offentlige avgifter	15	44	44
Påløpte renter		761	2 713
Annen kortsiktig gjeld	16	313	138 656
SUM KORTSIKTIG GJELD		203 287	171 311
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 496 893	1 500 674
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 14.03.2023

Styret i Sameiet Westye Egebergsgate 7 A/B Og 8

Nina Lundby/s/

Anne-margrete Berentsen/s/

Trygve Riiser Gundersen/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 KLASIFISERING 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 447 988
Oppvarming	420 414
Bod	11 520
Strømuttak	1 440
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 881 362

**NOTE: 3****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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 60 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 876.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 396
SUM KONSULENTHONORAR	-9 396

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-308 798
Drift/vedlikehold VVS	-12 375
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 924
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-17 456
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 414
Kostnader dugnader	-6 715
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-363 681

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-122 420
Renovasjonsavgift	-54 056
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-176 476

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-28 912
Fjernvarme	-574 961
SUM ENERGI / FYRING	-603 874

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

Container	-8 700
Driftsmateriell	-786
Lyspærer og sikringer	-653
Vaktmestertjenester	-81 761
Renhold ved firmaer	-40 100
Andre fremmede tjenester	-2 582
Trykksaker	-611
Andre kontorkostnader	-224
Porto	-340
Kontingenter	-1 890
Bank- og kortgebyr	-2 827
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-140 473

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	611
Renter av sparekonto i OBOS-banken	432
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	324
SUM FINANSINNEKTER	1 367

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-110 502
SUM FINANSKOSTNADER	-110 502

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,05 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2021

-2 369 614

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

75 032

-2 294 582**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-2 294 582****NOTE: 15****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift

-44

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**-44****NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger

-313

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-313**



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6596943. 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.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 17.04.23

Selskapsnummer: 7069 **Selskapsnavn:** SE Westye Egebergsgt 7A/B og 8

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



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.