



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 720 039
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET VIBESGATE 31
Forretningsadresse: c/o Ask Jarl Tjørn
Vibes gate 31B
0356 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: Kristine Fjeldberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.06.2023

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, 24.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 161 212	952 162
Sum inntekter		1 161 212	952 162
Kostnader			
Lønnskostnad		35 956	34 082
Annen driftskostnad		2 365 757	1 357 504
Sum kostnader		2 401 713	1 391 586
Driftsresultat		-1 240 501	-439 424
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		35 825	29 932
Sum finansinntekter		35 825	29 932
Annen finanskostnad		103 599	24 516
Sum finanskostnader		103 599	24 516
Netto finans		-67 774	5 416
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 308 275	-434 008
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 308 275	-434 008
Årsresultat		-1 308 275	-434 008
Totalresultat		-1 308 275	-434 008
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 308 275	-434 008
Sum overføringer og disponeringer		-1 308 275	-434 008



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		461 780	505 860
Sum finansielle anleggsmidler		461 780	505 860
Sum anleggsmidler		461 780	505 860
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		67 136	57 173
Sum fordringer		67 136	57 173
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		233 718	221 091
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		233 718	221 091
Sum omløpsmidler		300 854	278 264
SUM EIENDELER		762 634	784 124

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		1 621 851	313 577
Sum opptjent egenkapital		-1 621 851	-313 577
Sum egenkapital		-1 621 851	-313 577
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 240 628	646 432
Sum annen langsiktig gjeld		2 240 628	646 432
Sum langsiktig gjeld		2 240 628	646 432
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		719	6 687
Leverandørgjeld		115 254	353 916
Annen kortsiktig gjeld		27 885	90 666
Sum kortsiktig gjeld		143 858	451 269
Sum gjeld		2 384 486	1 097 701
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		762 634	784 124



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 551083

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 720 039
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET VIBESGATE 31
Forretningsadresse: c/o Ask Jarl Tjørn
Vibes gate 31B
0356 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: Kristine Fjeldberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.06.2023

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, 06.07.2023



Organisasjonsnr: 975 720 039
SAMEIET VIBESGATE 31

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 161 212	952 162
Sum inntekter		1 161 212	952 162
Kostnader			
Lønnskostnad		35 956	34 082
Annen driftskostnad		2 365 757	1 357 504
Sum kostnader		2 401 713	1 391 586
Driftsresultat		-1 240 501	-439 424
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		35 825	29 932
Sum finansinntekter		35 825	29 932
Annen finanskostnad		103 599	24 516
Sum finanskostnader		103 599	24 516
Netto finans		-67 774	5 416
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 308 275	-434 008
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 308 275	-434 008
Årsresultat		-1 308 275	-434 008
Totalresultat		-1 308 275	-434 008
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 308 275	-434 008
Sum overføringer og disponeringer		-1 308 275	-434 008



Organisasjonsnr: 975 720 039
SAMEIET VIBESGATE 31

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		461 780	505 860
Sum finansielle anleggsmidler		461 780	505 860
Sum anleggsmidler		461 780	505 860
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		67 136	57 173
Sum fordringer		67 136	57 173
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		233 718	221 091
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		233 718	221 091
Sum omløpsmidler		300 854	278 264
SUM EIENDELER		762 634	784 124
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 621 851	313 577
Sum opptjent egenkapital		-1 621 851	-313 577



Sum egenkapital	-1 621 851	-313 577
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 240 628	646 432
Sum annen langsiktig gjeld	2 240 628	646 432
Sum langsiktig gjeld	2 240 628	646 432
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	719	6 687
Leverandørgjeld	115 254	353 916
Annen kortsiktig gjeld	27 885	90 666
Sum kortsiktig gjeld	143 858	451 269
Sum gjeld	2 384 486	1 097 701
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	762 634	784 124



Organisasjonsnr: 975 720 039
SAMEIET VIBESGATE 31

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



Årsmøte 2023

Sameiet Vibesgate 31

26. juni 2023

Selskapsnummer: 4638





Velkommen til årsmøte i Sameiet Vibesgate 31

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:

26. juni 2023 kl. 18:00, Bakgården Vibes Gate 31 A/B.

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. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Gjesteparkerin
5. Valg av tillittsvalgte
6. Ekstra kompensasjon til Ask Tjøm

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Vibesgate 31



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. Årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital

Vedlegg

- 1. 4638 Årsregnskap 2022.pdf
- 2. Årsregnskap signert av styre.pdf
- 3. Fullstendighetserklæring.pdf
- 4. SE Vibesgt 2022 rev.beretning.pdf



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 4

Gjesteparkerin

Forslag fremmet av:

Reidar Martin Rødland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg mener det bør absolutt følge med noen gjesteoarkeringplasser til leilighetene. Hvordan kan det la seg ordne? Har alle bil eller rr det mulig at styret kan «administrere» /holde en viss oversikt over ledige plasser som kan benyttes av gjester

Forslag til vedtak

Styret orienterer

Sak 5

Valg av tillittsvalgte

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av styreleder, ett styremedlem og ett varamedlem

Forslag til vedtak

Kandidater velges på møte



Sak 6

Ekstra kompensasjon til Ask Tjøm

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

En gangs utbetaling



SAMEIET VIBESGATE 31
ORG.NR. 975 720 039, KUNDENR. 4638

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 161 212	949 042	0	0
Andre inntekter		0	3 120	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 161 212	952 162	0	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 443	-4 212	0	0
Styrehonorar	4	-31 513	-29 870	0	0
Revisjonshonorar	5	-9 500	-9 125	0	0
Regnskapsførerhonorar		-38 816	-37 613	0	0
Konsulenthonorar	6	-4 658	-3 873	0	0
Drift og vedlikehold	7	-1 423 003	-455 597	0	0
Forsikringer		-115 446	-99 202	0	0
Kommunale avgifter	8	-171 746	-164 178	0	0
Energiføring	9	-374 756	-368 772	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-116 186	-107 126	0	0
Andre driftskostnader	10	-111 645	-112 019	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 401 713	-1 391 586	0	0
DRIFTSRESULTAT		-1 240 501	-439 424	0	0
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	35 825	29 932	0	0
Finanskostnader	12	-103 599	-24 516	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-67 774	5 416	0	0
ARSRESULTAT		-1 308 275	-434 008	0	0
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-120 431		
Udekket tap		-1 308 275	-313 577		



SAMEIET VIBESGATE 31
ORG.NR. 975 720 039, KUNDENR. 4638

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Langsiktige fordringer	13	461 780	505 860
SUM ANLEGGSMIDLER		461 780	505 860
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		123	0
Forskuddsbetalte kostnader		67 013	57 173
Driftskonto OBOS-banken		213 058	200 602
Sparekonto OBOS-banken		20 660	20 489
SUM OMLØPSMIDLER		300 854	278 264
SUM EIENDELER		762 634	784 124
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-1 621 851	-313 577
SUM EGENKAPITAL		-1 621 851	-313 577
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 240 628	646 432
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 240 628	646 432
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 975	10 464
Leverandørgjeld		115 254	353 916
Påløpte renter		719	2 046
Påløpte avdrag		0	4 641
Annen kortsiktig gjeld	16	11 910	80 202
SUM KORTSIKTIG GJELD		143 858	451 269
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		762 634	784 124
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2023
Styret i Sameiet Vibesgate 31

Magnus Aarheim

Cato Brøgger Langfeldt

Thi Bich Hong Pham

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	533 808
Oppvarming	332 022
Lån 3	138 040
Get TV/Nett	116 138
Lån	34 004
Leie bod	7 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 161 212

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 443
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 443

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 31 513.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 500.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -4 658

SUM KONSULENTHONORAR -4 658

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør I, Oslo Fasade AS -1 395 938

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -1 395 938

Drift/vedlikehold bygninger -10 781

Drift/vedlikehold brannsikring -16 285

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -1 423 003

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -109 261

Feieavgift -4 489

Renovasjonsavgift -57 996

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -171 746

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi -13 927

Fjernvarme -360 829

SUM ENERGI / FYRING -374 756

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester -52 000

Renhold ved firmaer -54 638

Andre fremmede tjenester -407

Andre kontorkostnader 0

Kontingenter -1 890

Bank- og kortgebyr -2 710

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -111 645

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken 344

Renter av sparekonto i OBOS-banken 171

Renter av for sent innbetalte felleskostnader 284

Kundeutbytte fra Gjensidige 11 108

Andre renteinntekter 23 918

SUM FINANSINTEKTER 35 825

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

DNB		-462
DNB		-133
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken		-74 611
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken		-22 015
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken		-6 378
SUM FINANSKOSTNADER		-103 599

NOTE: 13**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode av sameiere 01.01	505 860	
Nedbetalt i år	-44 080	
Til gode av sameiere, tilsvarer lån i OBOS		461 780
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER		461 780

NOTE: 14**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: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLAN**

Dnb

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,90 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2018	-691 876	
Nedbetalt tidligere	188 995	
Nedbetalt i år	502 881	0

Dnb

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,90 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2018	-205 384	
Nedbetalt tidligere	61 833	
Nedbetalt i år	143 551	0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,85 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2022	-1 337 250	
------------------	------------	--



Oppkvittert 2022	-375 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	49 804	-1 662 446
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,85 %. Løpetiden er 9 år.		
Opprinnelig 2022	-507 912	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	46 132	-461 780
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,85 %. Løpetiden er 5 år.		
Opprinnelig 2022	-145 802	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	29 400	-116 402
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-2 240 628
NOTE: 16		
ANNEN KORTSIKTIG GJELD		
Avregning lån sameiere, saldo 01.01	-14 218	
Avregnet i år	2 308	
Avregningskonto, fornye innbetalt til lån		-11 910
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-11 910



**SAMEIET VIBESGATE 31
ORG.NR. 975 720 039, KUNDENR. 4638**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 161 212	949 042	0	0
Andre inntekter		0	3 120	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 161 212	952 162	0	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 443	-4 212	0	0
Styrehonorar	4	-31 513	-29 870	0	0
Revisjonshonorar	5	-9 500	-9 125	0	0
Regnskapsførerhonorar		-38 816	-37 613	0	0
Konsulenthonorar	6	-4 658	-3 873	0	0
Drift og vedlikehold	7	-1 423 003	-455 597	0	0
Forsikringer		-115 446	-99 202	0	0
Kommunale avgifter	8	-171 746	-164 178	0	0
Energi/fyring	9	-374 756	-368 772	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-116 186	-107 126	0	0
Andre driftskostnader	10	-111 645	-112 019	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 401 713	-1 391 586	0	0
DRIFTSRESULTAT		-1 240 501	-439 424	0	0
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	35 825	29 932	0	0
Finanskostnader	12	-103 599	-24 516	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-67 774	5 416	0	0
ÅRSRESULTAT		-1 308 275	-434 008	0	0
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-120 431		
Udekket tap		-1 308 275	-313 577		

Årsregnskap signert av styre.pdf

12 av 23

Vedlegg 2



SAMEIET VIBESGATE 31
ORG.NR. 975 720 039, KUNDENR. 4638

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Langsiktige fordringer	13	461 780	505 860
SUM ANLEGGSMIDLER		461 780	505 860
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		123	0
Forskuddsbetalte kostnader		67 013	57 173
Driftskonto OBOS-banken		213 058	200 602
Sparekonto OBOS-banken		20 660	20 489
SUM OMLØPSMIDLER		300 854	278 264
SUM EIENDELER		762 634	784 124
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-1 621 851	-313 577
SUM EGENKAPITAL		-1 621 851	-313 577
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 240 628	646 432
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 240 628	646 432
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 975	10 464
Leverandørgjeld		115 254	353 916
Påløpte renter		719	2 046
Påløpte avdrag		0	4 641
Annen kortsiktig gjeld	16	11 910	80 202
SUM KORTSIKTIG GJELD		143 858	451 269
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		762 634	784 124
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2023
Styret i Sameiet Vibesgate 31

Magnus Aarheim

Cato Brøgger Langfeldt

Thi Bich Hong Pham

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	533 808
Oppvarming	332 022
Lån 3	138 040
Get TV/Nett	116 138
Lån	34 004
Leie bod	7 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 161 212

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 443
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 443

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 31 513.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 500.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 658
SUM KONSULENTHONORAR	-4 658

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør I, Oslo Fasade AS	-1 395 938
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 395 938
Drift/vedlikehold bygninger	-10 781
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 285
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 423 003

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-109 261
Feieavgift	-4 489
Renovasjonsavgift	-57 996
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-171 746

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-13 927
Fjernvarme	-360 829
SUM ENERGI / FYRING	-374 756

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-52 000
Renhold ved firmaer	-54 638
Andre fremmede tjenester	-407
Andre kontorkostnader	0
Kontingenter	-1 890
Bank- og kortgebyr	-2 710
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-111 645

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	344
Renter av sparekonto i OBOS-banken	171
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	284
Kundeutbytte fra Gjensidige	11 108
Andre renteinntekter	23 918
SUM FINANSINNTEKTER	35 825

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

DNB		
DNB		-462
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken		-133
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken		-74 611
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken		-22 015
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken		-6 378
SUM FINANSKOSTNADER		-103 599

NOTE: 13**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode av sameiere 01.01	505 860	
Nedbetalt i år	-44 080	
Til gode av sameiere, tilsvarende lån i OBOS		461 780
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER		461 780

NOTE: 14**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: 15**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Dnb

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,90 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2018	-691 876	
Nedbetalt tidligere	188 995	
Nedbetalt i år	502 881	

0

Dnb

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,90 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2018	-205 384	
Nedbetalt tidligere	61 833	
Nedbetalt i år	143 551	

0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,85 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2022	-1 337 250	
------------------	------------	--



Oppkvittert 2022	-375 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	49 804	-1 662 446
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,85 %. Løpetiden er 9 år.		
Opprinnelig 2022	-507 912	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	46 132	-461 780
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,85 %. Løpetiden er 5 år.		
Opprinnelig 2022	-145 802	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	29 400	-116 402
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-2 240 628
NOTE: 16		
ANNEN KORTSIKTIG GJELD		
Avregning lån sameiere, saldo 01.01	-14 218	
Avregnet i år	2 308	
Avregningskonto, formye innbetalt til lån		-11 910
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-11 910

Årsregnskap signert av styre.pdf

17 av 23

Vedlegg 2



Til MPR Revisjon AS

Uttalelse fra ledelsen

Dette brevet sendes i forbindelse med Deres revisjon av regnskapet for Sameiet Vibesgate 31 for året som ble avsluttet den 31. desember 2022 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning, at:

Regnskap

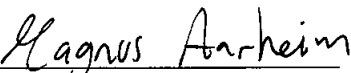
- Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og regnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk.
- Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige.
- Følgende er tilstrekkelig hensyntatt og opplyst om i årsregnskapet:
 - a) Identiteten til samt mellomværende og transaksjoner med nærstående parter.
 - b) Tap som følge av kjøps- og salgsvtaler.
 - c) Avtaler og muligheter til tilbakekjøp av eiendeler som er solgt.
 - d) Eiendeler som er pantsatt eller på en annen måte stilt som sikkerhet.
- Selskapet har eiendomsretten til alle eiendeler som er oppført i balansen. Det er ikke knyttet noen heftelser eller pantsettelsler, herunder eiendomsforhold, til disse eiendeler ut over det som fremgår av årsregnskapet
- Det foreligger ikke forpliktelser, både faktiske og mulige, som ikke er bokført eller opplyst om i note.
- Selskapet er ikke involvert i eller må påregne og bli involvert som part i rettstvister av økonomisk betydning som ikke fremgår av årsregnskapet.
- Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse mv etter årsskiftet som gjør at disponering og utdeling på grunnlag av regnskapet ved årsslutt blir ulovlig jf. aksjeloven § 8-1.
- Alle hendelser etter datoen for regnskapet som medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.
- Virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet. En liste over ikke-korrigert feilinformasjon følger som vedlegg.



Opplysninger som er gitt

- Vi har gitt revisor:
 - Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker,
 - Tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
 - Ubegrenset tilgang til personer i enheten som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket enheten, og som involverer:
 - ledelsen,
 - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller
 - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.
- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket enhetens regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.
- Vi har gitt revisor opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om identiteten til enhetens nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.

Sted: Oslo Dato: 23.03.2023


Magnus Aarheim
styrets leder



MPR Revisjon AS

Statsautoriserte revisorer
Medlem av Den norske Revisorforening



SE Vibesgt 2022 rev.beret

Til årsmøtet i Sameiet Vibesgate 31

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Vibesgate 31 som viser et underskudd på NOK 1 308 275. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse

St. Olavs Gate 28, 0166 Oslo • Postboks 8894 St. Olavs Plass, 0028 Oslo • Tlf. 22 33 60 22 faks 22 33 60 25
revisjon@mprg.no • www.mprg.no
Revisor- og organisasjonsnr. 918 494 138

20 av 23

Vedlegg 4



SE Vibesgt 2022 rev.beretning.pdf

som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 12. april 2023

MPR Revisjon AS

Terje Brevik

Statsautorisert revisor

21 av 23

Vedlegg 4



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 26.06.23

Selskapsnummer: 4638 **Selskapsnavn:** Sameiet Vibesgate 31

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.