



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 994 627 783  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET WELHAVENSGATE 9  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anette Bryn Hansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 06.08.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		857 616	857 616
<b>Sum inntekter</b>		<b>857 616</b>	<b>857 616</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		38 794	41 418
Annen driftskostnad		680 425	658 544
<b>Sum kostnader</b>		<b>719 219</b>	<b>699 962</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>138 397</b>	<b>157 654</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		22 325	12 925
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>22 325</b>	<b>12 925</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>22 325</b>	<b>12 925</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>160 722</b>	<b>170 579</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>160 722</b>	<b>170 579</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>160 722</b>	<b>170 579</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		160 722	170 579
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>160 722</b>	<b>170 579</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		16 519	10 665
Sum fordringer		16 519	10 665
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		850 376	685 793
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		850 376	685 793
Sum omløpsmidler		866 895	696 458
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>866 895</b>	<b>696 458</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		825 382	664 660
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>825 382</b>	<b>664 660</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>825 382</b>	<b>664 660</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		19 132	27 238
Skyldige offentlige avgifter		15 514	
Annen kortsiktig gjeld		6 867	4 560
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>41 513</b>	<b>31 798</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>41 513</b>	<b>31 798</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>866 895</b>	<b>696 458</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 650039

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 994 627 783  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET WELHAVENSGATE 9  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Anette Bryn Hansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2024

**Grunnlag for avgivelse**

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 06.08.2024



Organisasjonsnr: 994 627 783  
EIERSEKSJONSSAMEIET WELHAVENSGATE 9

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		857 616	857 616
<b>Sum inntekter</b>		<b>857 616</b>	<b>857 616</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		38 794	41 418
Annen driftskostnad		680 425	658 544
<b>Sum kostnader</b>		<b>719 219</b>	<b>699 962</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>138 397</b>	<b>157 654</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		22 325	12 925
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>22 325</b>	<b>12 925</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>22 325</b>	<b>12 925</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>160 722</b>	<b>170 579</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>160 722</b>	<b>170 579</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>160 722</b>	<b>170 579</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		160 722	170 579
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>160 722</b>	<b>170 579</b>



Organisasjonsnr: 994 627 783  
EIERSEKSJONSSAMEIET WELHAVENSGATE 9

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		16 519	10 665
Sum fordringer		16 519	10 665
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		850 376	685 793
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		850 376	685 793
Sum omløpsmidler		866 895	696 458
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>866 895</b>	<b>696 458</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		825 382	664 660
Sum opptjent egenkapital		825 382	664 660



Sum egenkapital	825 382	664 660
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	19 132	27 238
Skyldige offentlige avgifter	15 514	
Annen kortsiktig gjeld	6 867	4 560
Sum kortsiktig gjeld	41 513	31 798
Sum gjeld	41 513	31 798
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>866 895</b>	<b>696 458</b>



Organisasjonsnr: 994 627 783  
EIERSEKSJONSSAMEIET WELHAVENSGATE 9

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 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 4407

Eierseksjonsse.Welhavensgate 9



## Velkommen til årsmøte i Eierseksjonsse.Welhavensgate 9

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 10. april kl. 09:00 og lukker 13. april kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4407>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Valg av protokollvitner
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av verv

Med vennlig hilsen,

Styret i Eierseksjonsse.Welhavensgate 9



Sak 1

### **Valg av protokollvitner**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak  
[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 2

### **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 3

### **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. 4407 Årsrapport (2).pdf



Sak 4

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000

Sak 5

### **Valg av verv**

#### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år  
Følgende stiller til valg som styreleder :

- Josephine Stubs

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år  
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Alexander Antonetti
- Terje Riskedal



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Josephine Stubs	Welhavens Gate 9 A
Styremedlem	Alexander Antonetti	Welhavens Gate 9 A
Styremedlem	Terje Riskedal	Welhavens Gate 9 A

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [welhavensgate9@styrerommet.no](mailto:welhavensgate9@styrerommet.no).

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Eierseksjonsse.Welhavensgate 9

Sameiet består av 27 seksjoner.

Eierseksjonsse.Welhavensgate 9 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 994627783, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

214 434

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

Eierseksjonsse.Welhavensgate 9 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er ERNST & YOUNG AS.



## Styrets arbeid

2023/2024 har vært et travelt år for styret. Vi har fått Alexander Antonetti som nytt styremedlem og en ny vaktmester gjennom Rene Bygårder.

Det har i flere år vært problemer med porttelefon i oppgang til Welhavens gate 9a, i vinteren og høst 2023 har vi hatt teknikker innom flere ganger, som dessverre ikke klarte å rette opp i dette. Vi har derfor innhentet flere tilbud for et nytt system, og har til slutt landet på et nytt system fra Unloc som i dag leverer «Obos nøkkel» til sameiet og som kommer til å levere et prisgunstig digitalt åpningsystem til sameiet. Systemet har også som fordel at seksjonseiere kan åpne døren via mobilen sin selv om de ikke er hjemme, noe som kan være praktisk når man har gjester eller skal slippe inn postbud eller teknikker.

I januar 2024 har vi fått ekstremt store snømengder, noe som dessverre førte til takras fra vårt tak som ikke ble fanget opp av våre snøfangere. For å unngå ytterlig rasfare har vi bestilt snøfjerning fra taket, og er i dialog med vaktmesteren om å utbedre snøfangerne som i dag er installert på taket. Med dette tiltaket håper vi å unngå videre takras i framtiden.

## Fremtidige planer:

Det er en del vedlikeholdsoppgaver som styret har planlagt i nærmeste framtid.

- Det har blitt meldt om skade i fasaden i bakgården mot Pilestredet 45, tidligere befaring i 2022 har vist at skaden ikke er stor nok til at det lønner seg å utbedre den til dette tidspunktet. Vi skal bestille ny befaring i år og muligvis få skaden utbedret i år, hvis det er det sakskyndige anbefaler.
- Gjerdet i bakgården til Hegdehaugsveien 1 begynner å bli råttent, i samarbeid med sameiet i Hegdehaugsveien 1 skal vi vurdere å installere ny gjerdet
  - o Vi har fått anmodning mot å ha syklene stående i portrommet pga at de er i vei for rømningsvei, dersom vi installere nytt gjerde skal det vurderes å installere tak for syklene i bakgården, ellers skal vi installere hengende sykkelstativer, slik at rømningsveien blir bred nok.
- Snøfangerne på taket skal utbedres.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er kr 80 299 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere drifts og vedlikeholdskostnader enn budsjettert for.

### 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. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 286 678.

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet ordinær drift og vedlikehold i 2024.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at 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 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Eierseksjonsse.Welhavensgate 9.

### Lån

Eierseksjonsse.Welhavensgate 9 har ikke lån.

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader, men økning av Tv/ bredbånd tilsvarende kostanden og nytt beløp er kr 435 pr seksjon fra februar 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B  
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Welhavensgate 9

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameiet Welhavensgate 9 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

### Grunnlag for konklusjon

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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better  
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 2. april 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Arve Willumsen  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: JM40C-W41AB-7UW3C-W8ZSK-K173N-GL56L



**EIERSEKSJONSSAMEIET WELHAVENSGATE 9**  
**ORG.NR. 994 627 783, KUNDENR. 4407**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	857 616	857 616	858 000	879 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>857 616</b>	<b>857 616</b>	<b>858 000</b>	<b>879 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-4 794	-5 118	-5 120	-5 600
Styreonorar	4	-34 000	-36 300	-36 300	-40 000
Revisjonshonorar	5	-6 375	-6 313	-7 000	-7 000
Regnskapsførerhonorar		-80 980	-77 855	-81 750	-86 000
Konsulenthonorar	6	-1 375	0	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	7	-58 972	-54 624	-120 500	-95 500
Forsikringer		-95 932	-87 880	-96 668	-105 500
Kommunale avgifter	8	-171 095	-151 248	-173 520	-209 931
Energi/fyring		-29 818	-38 993	-45 000	-45 000
TV-anlegg/bredbånd		-121 039	-138 710	-122 400	-139 200
Andre driftskostnader	9	-114 839	-102 921	-108 260	-116 650
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-719 219</b>	<b>-699 962</b>	<b>-799 518</b>	<b>-853 381</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>138 397</b>	<b>157 654</b>	<b>58 482</b>	<b>25 619</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	22 325	12 925	0	10 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>22 325</b>	<b>12 925</b>	<b>0</b>	<b>10 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>160 722</b>	<b>170 579</b>	<b>58 482</b>	<b>35 619</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		160 722	170 579		



**EIERSEKSJONSSAMEIET WELHAVENSGATE 9  
ORG.NR. 994 627 783, KUNDENR. 4407**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		5 027	70
Forskuddsbetalte kostnader		11 492	10 595
Driftskonto OBOS-banken		511 465	366 242
Skattetrekkskonto OBOS-banken		10 720	0
Sparekonto OBOS-banken		328 191	319 552
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>866 895</b>	<b>696 458</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>866 895</b>	<b>696 458</b>
<hr/>			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		825 382	664 660
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>825 382</b>	<b>664 660</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 867	4 560
Leverandørgjeld		19 132	27 238
Skyldige offentlige avgifter	11	15 514	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>41 513</b>	<b>31 798</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>866 895</b>	<b>696 458</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo21.02.2024

Styret i Eierseksjonssameiet Welhavensgate 9

Josephine Zora Stuebs /s/

Terje Riskedal /s/

Alexander Antonetti /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	739 356
TB/bredbånd	118 260
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>857 616</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 794
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-4 794</b>

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 2022/2023, og er på kr 34 000.

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



Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 375.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 375
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 375</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-21 617
Drift/vedlikehold elektro	-15 574
Drift/vedlikehold heisanlegg	-16 735
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 046
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-58 972</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-103 018
Renovasjonsavgift	-68 077
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-171 095</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-41 553
Renhold ved firmaer	-61 620
Andre fremmede tjenester	-6 901
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 775
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-114 839</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 400
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 639
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	199
Kundeutbytte fra Gjensidige	9 937
Andre renteinntekter	1 150
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>22 325</b>

**NOTE: 11****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-10 720
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 794
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-15 514</b>



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 83083068. 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2019	Rørskap	Merket og utbedret rørskap i samtlige seksjoner
2018	Låssystem	Installert smartkortløsninger på alle 5 fellesdører.
2017	Maling, fasade	Gjerdestolper i bakgård byttet, gjerde og vegger malt. Hovedinngangsdør, port, kjellervinduer, grunnmur mot Welhavensgate: pusset, tett og malt.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 10.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 13.04.24

Selskapsnummer: 4407 Selskapsnavn: Eierseksjonsse.Welhavensgate 9

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av protokollvitner</b></p> <p>[Navn] og [Navn] er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000

For

Mot

**Sak 5 Valg av verv**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Josephine Stubs

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

Alexander Antonetti

Terje Riskedal



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://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.