



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 440 920
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET VOGTSGATE 44
Forretningsadresse: v/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: Linh Trinh
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2024

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, 18.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		914 028	831 840
Sum inntekter		914 028	831 840
Kostnader			
Lønnskostnad		22 820	19 968
Annen driftskostnad		2 124 135	582 516
Sum kostnader		2 146 955	602 484
Driftsresultat		-1 232 927	229 356
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		27 321	17 152
Sum finansinntekter		27 321	17 152
Annen finanskostnad		144 717	68 545
Sum finanskostnader		144 717	68 545
Netto finans		-117 396	-51 393
Resultat før skattekostnad		-1 350 324	177 963
Årsresultat		-1 350 324	177 963
Totalresultat		-1 350 324	177 963
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 350 324	177 963
Sum overføringer og disponeringer		-1 350 324	177 963



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		59 716	47 431
Sum fordringer		59 716	47 431
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		538 081	964 337
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		538 081	964 337
Sum omløpsmidler		597 797	1 011 768
SUM EIENDELER		597 797	1 011 768

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 898 597	548 273
Sum opptjent egenkapital		-1 898 597	-548 273
Sum egenkapital		-1 898 597	-548 273
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 446 921	1 532 477
Sum annen langsiktig gjeld		2 446 921	1 532 477
Sum langsiktig gjeld		2 446 921	1 532 477
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		22 933	13 353
Leverandørgjeld		3 146	6 605
Annen kortsiktig gjeld		23 395	7 607
Sum kortsiktig gjeld		49 474	27 565
Sum gjeld		2 496 395	1 560 042
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		597 797	1 011 768



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 603917

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 440 920
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET VOGTSGATE 44
Forretningsadresse: v/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: Linh Trinh
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2024

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, 29.07.2024



Organisasjonsnr: 982 440 920
SAMEIET VOGTSGATE 44

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		914 028	831 840
Sum inntekter		914 028	831 840
Kostnader			
Lønnskostnad		22 820	19 968
Annen driftskostnad		2 124 135	582 516
Sum kostnader		2 146 955	602 484
Driftsresultat		-1 232 927	229 356
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		27 321	17 152
Sum finansinntekter		27 321	17 152
Annen finanskostnad		144 717	68 545
Sum finanskostnader		144 717	68 545
Netto finans		-117 396	-51 393
Resultat før skattekostnad		-1 350 324	177 963
Årsresultat		-1 350 324	177 963
Totalresultat		-1 350 324	177 963
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 350 324	177 963
Sum overføringer og disponeringer		-1 350 324	177 963



Organisasjonsnr: 982 440 920
SAMEIET VOGTSGATE 44

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		59 716	47 431
Sum fordringer		59 716	47 431
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		538 081	964 337
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		538 081	964 337
Sum omløpsmidler		597 797	1 011 768
SUM EIENDELER		597 797	1 011 768
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 898 597	548 273
Sum opptjent egenkapital		-1 898 597	-548 273



Sum egenkapital	-1 898 597	-548 273
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 446 921	1 532 477
Sum annen langsiktig gjeld	2 446 921	1 532 477
Sum langsiktig gjeld	2 446 921	1 532 477
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	22 933	13 353
Leverandørgjeld	3 146	6 605
Annen kortsiktig gjeld	23 395	7 607
Sum kortsiktig gjeld	49 474	27 565
Sum gjeld	2 496 395	1 560 042
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	597 797	1 011 768



Organisasjonsnr: 982 440 920
SAMEIET VOGTSGATE 44

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



SAMEIET VOGTSGATE 44

Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Sameiet Vogtsgate 44
avholdes onsdag 29. mai 2024 kl. 18:00, møtested Kafè Grisen.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2023

- A) Årsrapport og regnskap for 2023
- B) Styret foreslår overføring av årets underskudd mot egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styrehonorar kr. 42 000

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Ingen saker er innkommet

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år og 1 styremedlem for 1 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 13. mai 2023
Styret

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jostein Ingvar Lindland	Ole Moes Vei 3 B
Styremedlem	Vilde Karlsdatter Fladseth	Vogts Gate 44 B
Styremedlem	Marte Mariussen	Vogts Gate 44
Varamedlem	Stephen David Allwright	Vogts Gate 44

Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes ved styrerommet.no. Se Sameiet Vogtsgate 44s hjemmeside på Vibbo.no for ytterligere informasjon.

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 Sameiet Vogtsgate 44

Sameiet består av 21 seksjoner.

Sameiet Vogtsgate 44 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982440920, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

225 353

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

Sameiet Vogtsgate 44 har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova Sameiets revisor er AS Revision.

Styrets arbeid

Styret har holdt løpende kontakt ved telefon og E-post. Det er ikke aholdt styremøter i perioden. Fordeling av arbeidsoppgavene har skjedd på en smidig og fornuftig måte.

Som et ledd i oppgraderingen av gamle bygårder i Oslo så foretok Brann- og redningsetaten inspeksjon av Vogtsgate 44 i 2022, som medførte pålegg om brannsikringstiltak. Ved det ekstraordinære årsmøtet 11.11.2022 ble det vedtaket å gjennomføre tiltaket med en kostnadsramme på 1,3 mill.kr., og finansiering ved låneopptak på 1 mill.kr. og restbeløpet med egenkapital.

Brannsikringstiltaket ble utført i 2023 av Bygårdsservice AS, og kostnadsført i årsregnskapet (note 7) med kr. 1 415 447.-

Ved prosjektet ble det gjort store utbedringer i kjellertaket slik at en eventuell brann i kjeller ikke skal smitte inn i konstruksjon. Dette er utført ved å brannsikre tak og gjennomføringer.

Alle leiligheter har fått nye brannklassifiserte dører. De gamle dokjernene er brannsikret som egne brannceller, disse rommene er også detektert med nye detektorer som er tilknyttet eksisterende brannalarm anlegg. Næringslokalene er også detektert og knyttet til eksisterende brannalarm anlegg.

Brannsikringsprosjektet har medført at Vogtsgate 44 har blitt en tryggere gård å bo i, som bl.a. har medført at Gjensidige har redusert forsikringspremien til gården.

I perioden er det også utført løpende vedlikehold med bl.a.

-maling av oppgang A og B

-inspeksjon og utbedring av pipeløpene av gårdens 12 piper. På pipene er det også satt på hetter og på taket er gamle/ødelagte taksteiner byttet ut.

Fremtidige planer:

- Bygårdsservice AS har inspisert fasaden i indre gårdsrommet, og vil i løpet av våren 2024 foreta utbedringer av murpuss som har sprukket eller har løsnet fra fasaden.
- Etter at rørleggeren til en av beboerne har påpekt at rørsystemet i gården er gammelt, så har styret fått 3 forskjellige rørleggere til å inspisere både vann- og avløps-rørene. Dette medførte 3 rapporter med følgende konklusjoner:
 - Vann og avløpsstamme er trolig fra byggeår og har overgått forventet levealder. Avløpsstammen i leiligheten er trolig originalrørene, så anbefalingen er å skifte disse etter hvert som beboere pusser opp.
 - Forslag om rensing av avløpssystemet med høytrykkspyledyser, samt systematisk rensing av hele avløpssystemet ut til kommunale tilkoblingspunkter med kontrollert høytrykk. Ved kammerovervåkning vil sprekkedannelser oppdages og være grunnlag for utskiftninger.
 - Gjennomgang av rør-anlegg i kjeller: Kaldt vann hoved-rør: ingen bemerkninger eller ting som bør utbedres med det første.
 - Avløpsrør i kjeller: 1 bemerkning: mye korrosjon på avløpsrør i vaskerom. Snakket med styreleder om dette og ble enig med han om at dette står til det begynner å drippe fra det siden det befinner seg i rom med sluk.
 - Vaskerom i trappe-oppgang: Ingen bemerkninger.
 - Sjekk av leilighet i 2etg:Litt kald trekk i oppleggs sjakt for vannrør, men det har ikke fyrst i løpet av vinteren.

Både vann- og avløpsrørene i kjelleren er skiftet ut i samband med tidligere lekkasjer og derved av ny dato.

Ved at sameiet har rammeavtale med et rørleggerfirma med løpende kontroll av rørsystemet, så vil disse rapportene og fremtidige lekkasjer være grunnlag for eventuelle utskiftninger i fremtiden.



HMS

Sameiet er i henhold til lov pålagt å ha et internt kontrollsystem og styret har prioritert dette.

Sameiet har avtaler med inspeksjon og kontroll av gårdens VVS-system, brannvarslings- og elektriske-anlegg. Rapportene fra disse kontrollene legges til grunn for løpende og fremtidige vedlikehold og HMS-rutiner.

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.

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

Driftsinntektene er kr. 914 028 og er i samsvar med budsjettet.

Driftskostnadene er kr. 2 146 955 og er høyere enn budsjetterte på kr. 645 600, som i hovedsak skyldes Drift/vedlikehold brannsikring kr. 1 415 461, som ikke var tatt med i budsjettet da tiltaket ble vedtatt i årsmøtet 11.11.2022 og derved etter at budsjettet var utarbeidet for 2023.

Finanskostnader er kr. 144 717 og høyre enn budsjettert kr. 83 000 og skyldes i hovedsak rentekostnader på nytt lån på 1 mill.kr. og økning av renteprosenten på opprinnelig lån.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på kr. 1 350 324 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 548 474.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Driftsinntekter

Driftsinntektene er budsjettert til kr. 1 100 000 2024, mot kr. 914 028 i 2023. Økningen skyldes økning av Innkrevde felleskostnader med 20% fra 1.1.2024.

Sum driftskostnader

Sum driftskostnader er på kr. 838 000 og var på kr. 645 000 i 2023.



Økningen skyldes i hovedsak

- Styrehonorar har økt fra kr. 20 000 til kr. 42 000. Hovedgrunnen til økningen er større arbeids oppgaver i 2023 og de kommende årene.
- Drift og vedlikehold er beregnet til kr. 145 000 som skyldes bl.a. vedlikehold av pipeløp, fasade og andre løpende vedlikeholdstiltak.
- Kommunale avgifter
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.

Budsjettert resultat 2024

Resultatet for 2024 er budsjettert til et overskudd på kr. 103 00, og etter fradrag av avdrag på lån i 2024 på kr. 100 000, så er økningen av arbeidskapitalen på kr. 3 000 i budsjettet i 2024.

Lån

Sameiet Vogtsgate 44 har to lån i Handelsbanken. Som nevnt overfor så har sameiet i 2023 tatt opp et nytt lån på 1 mill.kr., og rentekostnader på dette lånet og renteøkning på opprinnelig lån medfører budsjetterte rentekostnader på 179 000.

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 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



SAMEIET VOGTSGATE 44 ORG.NR. 982 440 920, KUNDENR. 7602

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	914 028	831 840	914 000	1 100 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		914 028	831 840	914 000	1 100 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 820	-2 468	-2 600	-6 000
Styrehonorar	4	-20 000	-17 500	-18 000	-42 000
Revisjonshonorar	5	-9 375	-8 125	-8 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-53 960	-51 878	-55 000	-60 000
Konsulenthonorar	6	-13 663	-660	0	0
Drift og vedlikehold	7	-1 541 461	-38 532	-45 000	-145 000
Forsikringer		-142 229	-139 332	-120 000	-150 000
Festeavgift		-132 707	-124 585	-140 000	-150 000
Kommunale avgifter	8	-139 608	-135 778	-150 000	-160 000
Energi/fyring		-17 710	-19 765	-25 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-11 128	-10 267	-12 000	-15 000
Andre driftskostnader	9	-62 295	-53 595	-70 000	-75 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 146 955	-602 484	-645 600	-838 000
DRIFTSRESULTAT		-1 232 927	229 356	268 400	262 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	27 321	17 152	0	20 000
Finanskostnader	11	-144 717	-68 545	-83 000	-179 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-117 396	-51 393	-83 000	-159 000
ÅRSRESULTAT		-1 350 324	177 963	185 400	103 000
Overføringer:					
Udekket tap		-1 350 324	0		
Reduksjon udekket tap		0	177 963		





SAMEIET VOGTSGATE 44
ORG.NR. 982 440 920, KUNDENR. 7602

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		59 716	47 431
Driftskonto OBOS-banken		216 118	650 849
Sparekonto OBOS-banken		321 963	313 488
SUM OMLØPSMIDLER		597 797	1 011 768
SUM EIENDELER		597 797	1 011 768
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-1 898 597	-548 273
SUM EGENKAPITAL		-1 898 597	-548 273
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	2 446 921	1 532 477
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 446 921	1 532 477
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 395	7 607
Leverandørgjeld		3 146	6 605
Påløpte renter		15 310	7 436
Påløpte avdrag		7 623	5 917
SUM KORTSIKTIG GJELD		49 474	27 565
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		597 797	1 011 768
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.03.2024
Styret i Sameiet Vogtsgate 44

Jostein Ingvar Lindland

Vilde Karlsdatter Fladseth

Marte Mariussen



**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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	772 620
Seksjonert lokale	131 412
Kabel-TV	9 996
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	914 028

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 820
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 820

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 20 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 375.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-688
Befaring loftsleilighet fra Verditek Kompetanse AS	-12 975
SUM KONSULENTHONORAR	-13 663



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

Drift/vedlikehold bygninger	-101 074
Drift/vedlikehold VVS	-10 770
Drift/vedlikehold elektro	-1 150
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 496
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 415 447
Kostnader dugnader	-524
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 541 461

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-63 189
Feieavgift	-638
Renovasjonsavgift	-75 781
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-139 608

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 600
Driftsmateriell	-3 000
Vaktmestertjenester	-23 271
Renhold ved firmaer	-31 740
Andre fremmede tjenester	-334
Andre kontorkostnader	-27
Bank- og kortgebyr	-2 323
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-62 295

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 686
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 475
Kundeutbytte fra Gjensidige	15 033
Andre renteinntekter	1 127
SUM FINANSINNTEKTER	27 321

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-98 910
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-45 807
SUM FINANSKOSTNADER	-144 717

NOTE: 12**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: 13

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,45 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2016	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	467 523	
Nedbetalt i år	71 285	
		-1 461 192

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,20 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2023	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 000 000	
Nedbetalt i år	-985 729	
		-985 729

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-2 446 921
------------------------------------	--	-------------------





Til årsmøtet i
Sameiet Vogtsgate 44

Godkjent revisjonsselskap
Revisornummer 991 096 957 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Postadresse: Postboks 1018, 1803 Askim

Besøksadresser:
Vangsveien 10, 1814 Askim
Akersgata 41, 0158 Oslo
Storgata 5, 1607 Fredrikstad

Tlf: +47 91 800 500
post@revision.no
www.revision.no

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Vogtsgate 44 som viser et underskudd på kr.1 350 324. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og 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 2023 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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 selskapet 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 25. mars 2024
AS Revision

Kristine Lillo Mørck
Statsautorisert revisor



PENNEO

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

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

Kristine Lillo Mørck

Partner

På vegne av: AS Revision

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1194263

IP: 194.19.xxx.xxx

2024-03-25 14:21:19 UTC



Kristine Lillo Mørck

Statsautorisert revisor

På vegne av: AS Revision

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1194263

IP: 194.19.xxx.xxx

2024-03-25 14:21:19 UTC



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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: 66WXP-E886f-UEAT8-UE7WS-30OU6-LK3DF



Til seksjonseierne i Sameiet Vogtsgate 44

FULLMAKT

Dersom du ikke har anledning til å delta på årsmøte, kan du gi en annen person fullmakt til å stemme for deg. Fullmakten må gis til en navngitt person, f.eks. styreleder, et styremedlem eller en seksjonseier. Fyll ut nedenstående del av skjemaet og lever det til den som får fullmakten.

Jeg gir med dette fullmakt til til å delta og stemme på mine vegne på det ordinære årsmøtet 29.05.2024 i Sameiet Vogtsgate 44

Oslo, den

Eieren underskrift