



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Svetlana Brenne
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 16.05.2023



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 654 803 | 1 585 476 |
| Sum inntekter | | 1 654 803 | 1 585 476 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 57 050 | 55 050 |
| Annen driftskostnad | | 1 886 257 | 1 224 393 |
| Sum kostnader | | 1 943 307 | 1 279 443 |
| Driftsresultat | | -288 504 | 306 033 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 634 | 709 |
| Sum finansinntekter | | 634 | 709 |
| Annen finanskostnad | | 71 725 | 78 724 |
| Sum finanskostnader | | 71 725 | 78 724 |
| Netto finans | | -71 091 | -78 015 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -359 595 | 228 018 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -359 595 | 228 018 |
| Årsresultat | | -359 595 | 228 018 |
| Totalresultat | | -359 595 | 228 018 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -359 595 | 228 018 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -359 595 | 228 018 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|------------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 1 030 179 | 1 030 179 |
| Sum varige driftsmidler | | 1 030 179 | 1 030 179 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 1 030 179 | 1 030 179 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 34 924 | 33 599 |
| Sum fordringer | | 34 924 | 33 599 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 435 571 | 238 521 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 435 571 | 238 521 |
| Sum omløpsmidler | | 470 495 | 272 120 |
| SUM EIENDELER | | 1 500 674 | 1 302 299 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------|------|-------------------|------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 1 040 251 | 680 656 |
| Sum opptjent egenkapital | | -1 040 251 | -680 656 |
| Sum egenkapital | | -1 040 251 | -680 656 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 2 369 614 | 1 959 720 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 2 369 614 | 1 959 720 |
| Sum langsiktig gjeld | | 2 369 614 | 1 959 720 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 2 713 | 381 |
| Leverandørgjeld | | 21 911 | 7 386 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 44 | 44 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 146 643 | 15 423 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 171 311 | 23 235 |
| Sum gjeld | | 2 540 925 | 1 982 955 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 500 674 | 1 302 299 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 230229

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Svetlana Brenne
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 19.05.2022



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

RESULTATREGNSKAP

| <u>Beløp i: NOK</u> | <u>Note</u> | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|--|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 654 803 | 1 585 476 |
| Sum inntekter | | 1 654 803 | 1 585 476 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 57 050 | 55 050 |
| Annen driftskostnad | | 1 886 257 | 1 224 393 |
| Sum kostnader | | 1 943 307 | 1 279 443 |
| Driftsresultat | | -288 504 | 306 033 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 634 | 709 |
| Sum finansinntekter | | 634 | 709 |
| Annen finanskostnad | | 71 725 | 78 724 |
| Sum finanskostnader | | 71 725 | 78 724 |
| Netto finans | | -71 091 | -78 015 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -359 595 | 228 018 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -359 595 | 228 018 |
| Årsresultat | | -359 595 | 228 018 |
| Totalresultat | | -359 595 | 228 018 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -359 595 | 228 018 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -359 595 | 228 018 |



| | | |
|-----------------------------------|-------------------|------------------|
| Udekket tap | 1 040 251 | 680 656 |
| Sum opptjent egenkapital | -1 040 251 | -680 656 |
| Sum egenkapital | -1 040 251 | -680 656 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 2 369 614 | 1 959 720 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 2 369 614 | 1 959 720 |
| Sum langsiktig gjeld | 2 369 614 | 1 959 720 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 2 713 | 381 |
| Leverandørgjeld | 21 911 | 7 386 |
| Skyldige offentlige avgifter | 44 | 44 |
| Annen kortsiktig gjeld | 146 643 | 15 423 |
| Sum kortsiktig gjeld | 171 311 | 23 235 |
| Sum gjeld | 2 540 925 | 1 982 955 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 1 500 674 | 1 302 299 |



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

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

7069 SE Westye Egebergsgt 7A/B og 8





Til seksjonseierne i SE Westye Egebergsgt 7A/B og 8

Velkommen til årsmøte, 31.03.22kl. 18:00 i Gamle Aker menighet, Akersbakken 30, 0172 Oslo.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte SE Westye Egebergsgt 7A/B og 8 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i SE Westye Egebergsgt 7A/B og 8
avholdes 31.03.22 18:00 Akersbakken 30.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 1 og 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 og 2 år
- D) Valg av valgkomité
- E) Valg av andre utvalg/komiteer

Oslo, 11.03.2022

Styret i SE Westye Egebergsgt 7A/B og 8

Nina Lundby Hilde Annette Aakre Trygve Riiser Gundersen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | | |
|-------------|-------------------------|-----------|--------------------------|
| Leder | Nina Lundby | 2021-2022 | Westye Egebergs Gate 7 B |
| Styremedlem | Hilde Annette Aakre | 2021-2022 | Westye Egebergs Gate 8 B |
| Styremedlem | Trygve Riiser Gundersen | 2021-2022 | Westye Egebergs Gate 7 B |
| Varamedlem | Henrik Lenchler Hauge | 2021-2022 | Westye Egebergs Gate 8 B |
| Varamedlem | Ingunn Sjøgreen | 2021-2022 | Westye Egebergs Gate 8 B |

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

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

Sameiet består av 31 seksjoner.

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

Westye Egebergs Gate 7 A
Westye Egebergs Gate 7 B
Westye Egebergs Gate 8 A
Westye Egebergs Gate 8 B
Westye Egebergs Gate 8 C

Gårds- og bruksnummer:

218 191 193

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

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er BDO AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 654 803.
Dette er tilnærmet budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 943 307.
Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader til energi grunnet historisk høye strømkostnader.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 359 595 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 299 184.

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

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 400 000 til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i SE Westye Egebergsgt 7A/B og 8.

Lån

SE Westye Egebergsgt 7A/B og 8 har lån i OBOS banken.

Det er et annuitetslån med 4,05% flytende rente og forventes å være nedbetalt i 2041.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 01.03.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

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

Konklusjon

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

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnrøkke: USPBW-TPEUE-GWMSX-KG3Z5-NPNDX-SVJPS



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."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-04 07:10:34 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: USPBW-TPEUE-GWMSX-KG3Z5-NPNDX-SVJPS

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/validate>



RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 | Budsjett 2021 | Budsjett 2022 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 654 803 | 1 585 476 | 1 651 000 | 1 901 000 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 1 654 803 | 1 585 476 | 1 651 000 | 1 901 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -7 050 | -5 050 | -7 500 | -7 000 |
| Styrehonorar | 4 | -50 000 | -50 000 | -50 000 | -50 000 |
| Revisjonshonorar | 5 | -8 008 | -5 924 | -5 000 | -5 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -95 003 | -92 370 | -95 000 | -98 000 |
| Konsulenthonorar | 6 | -5 173 | -6 255 | -15 000 | -15 000 |
| Kontingenter | | -1 490 | -1 490 | 0 | -1 500 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -479 180 | -277 570 | -500 000 | -505 000 |
| Forsikringer | | -182 637 | -26 071 | -100 000 | -100 000 |
| Kommunale avgifter | 8 | -194 299 | -238 061 | -182 000 | -204 000 |
| Energi/fyring | 9 | -630 123 | -299 102 | -475 000 | -475 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -134 026 | -131 721 | -130 000 | -135 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -156 318 | -145 829 | -151 500 | -143 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -1 943 307 | -1 279 443 | -1 711 000 | -1 738 500 |
| DRIFTSRESULTAT | | -288 504 | 306 033 | -60 000 | 162 500 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 634 | 709 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -71 725 | -78 724 | -68 000 | -69 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -71 091 | -78 015 | -68 000 | -69 000 |
| ÅRSRESULTAT | | -359 595 | 228 018 | -128 000 | 93 500 |
| Overføringer: | | | | | |
| Reduksjon udekket tap | | 0 | 228 018 | | |
| Udekket tap | | -359 595 | 0 | | |



7

SE Westye Egebergsgt 7A/B og 8

| BALANSE | | | |
|----------------------------------|-------------|-------------------|------------------|
| | Note | 2021 | 2020 |
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Tomt | | 1 030 179 | 1 030 179 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 1 030 179 | 1 030 179 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 200 | 92 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 34 724 | 33 507 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 384 063 | 187 124 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 51 508 | 51 397 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 470 495 | 272 120 |
| SUM EIENDELER | | 1 500 674 | 1 302 299 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Udekket tap | 13 | -1 040 251 | -680 656 |
| SUM EGENKAPITAL | | -1 040 251 | -680 656 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 14 | 2 369 614 | 1 959 720 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 2 369 614 | 1 959 720 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 7 988 | 15 111 |
| Leverandørgjeld | | 21 911 | 7 386 |
| Skyldige offentlige avgifter | 15 | 44 | 44 |
| Påløpte renter | | 2 713 | 381 |
| Annen kortsiktig gjeld | 16 | 138 656 | 313 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 171 311 | 23 235 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 500 674 | 1 302 299 |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | | |

Oslo, 01.03.2022

Styret i Sameiet Westye Egebergsgate 7 A/B Og 8

Nina Lundby/s/

Hilde Annette Aakre/s/

Trygve Riiser Gundersen/s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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 | 1 389 579 |
| Oppvarming | 252 264 |
| Bod | 11 520 |
| Strømuttak | 1 440 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 1 654 803 |

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift | -7 050 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -7 050 |

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 2020/2021, og er på kr 50 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 008.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|---------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -5 173 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -5 173 |

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -446 183 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -30 160 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -469 |
| Drift/vedlikehold vaskerianlegg | -2 369 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -479 180 |

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift | -140 778 |
| Renovasjonsavgift | -53 521 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -194 299 |

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Elektrisk energi | -24 047 |
| Fjernvarme | -606 076 |
| SUM ENERGI / FYRING | -630 123 |

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Container | -8 093 |
| Vaktmestertjenester | -92 806 |
| Renhold ved firmaer | -51 075 |
| Trykksaker | -632 |
| Porto | -891 |
| Bank- og kortgebyr | -2 821 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -156 318 |

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

| | |
|------------------------------------|-----|
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 111 |
|------------------------------------|-----|



| | |
|---|------------|
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 523 |
| SUM FINANSINNEKTER | 634 |

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -66 990 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -4 713 |
| Renter på leverandørgjeld | -22 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -71 725 |

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

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

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

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

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,80 %. Løpetiden er 20 år.

| | |
|---------------------|------------|
| Opprinnelig 2015 | -2 500 000 |
| Nedbetalt tidligere | 540 280 |
| Nedbetalt i år | 1 959 720 |

0

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,80 %. Løpetiden er 20 år.

| | |
|------------------|------------|
| Opprinnelig 2021 | -2 369 614 |
| Nedbetalt i år | 0 |

-2 369 614

| | |
|------------------------------------|-------------------|
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | -2 369 614 |
|------------------------------------|-------------------|

NOTE: 15**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

| | |
|----------------------------|-----|
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -44 |
|----------------------------|-----|



| | |
|---|------------|
| SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER | -44 |
|---|------------|

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

| | |
|-------------|------|
| Feriepenger | -313 |
|-------------|------|

| | |
|-------------------|----------|
| Fortum Oslo Varme | -138 343 |
|-------------------|----------|

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -138 656 |
|-----------------------------------|-----------------|



Annen informasjon om sameiet

Styrets arbeid

- * 8 Styremøter
- * 1 Dugnad

Vedlikeholdsarbeider utover normalt vedlikehold.

- Etter oppgraderingen av soilrørene som ble utført av Olimb i 2020, ble det avdekket ytterligere et problem i røranlegget i sameiet: bunnrørene under de to gårdene. Disse rørene var de eneste som stod igjen urørt av det opprinnelige røranlegget. Det hastet med utbedring, og disse rørene ble skiftet over en periode på 6 dager i desember 2021. Utskiftningen ble den store vedlikeholdskostnaden på budsjettet for 2021, og endte med en totalpris på 363 655 kroner.
- Sameiet mottok i september 2021 et påbud fra vår nabo SSB om beskjæring av trærne som vender mot deres lokaler: *Nedfall fra deres trær kan være til skade for parkerte biler, biler til vår varelevering og sykler parkert på sykkelparkeringen. Videre henger flere av trærne så tett inntil vårt bygg at det begynner å gro på fasadeplater og tak. Vi har en stor årlig kostnad kun knyttet til fjerning av løv og kvister. Totalt sett bidrar trærne deres til en forringelse av vår eiendom.* Dette påbudet gikk også til 7C. Det ble utført en beskjæring av Norsk Trepleie AS i okt/nov til en kostnad på 18 000kr.
- Rørlegger (Pentex) har isolert vannrørene i begge bygårder
- Styret arbeider med å bedre brannsikkerheten i gårdene. I 2021 ble det installert brannvarslere i kjellere og på loft.
- Det ble gjennomført dugnad våren 2021

Annet som kan være av interesse for beboerne

- I 2019 installerte styret vannmålere i gårdene ut ifra en forventning om at sameiet ville spare penger hvis vi betalte kommunen for reelt og ikke anslått forbruk. Etter avlesning i desember 2021 viste det seg at dette var en smart investering og at forbruket har vært stipulert langt høyere enn nødvendig. Dette medførte en tilbakebetaling på 197 000 kroner.
- Etter råd fra OBOS vedtok styret i desember 2021 å øke felleskostnadene ifra februar 2022. Økningen er todelt og gjelder de generelle felleskostnadene og oppvarming; det er en egen linje for felleskostnader og en egen linje for oppvarming på fakturaen. Når det gjelder linjen for felleskostnader økes den med 3% Dette er i tråd med tidligere vedtak om å øke felleskostnadene årlig i takt med lønns- og prisstigning. For oppvarming vil det være en økning på 80%. Innkrevingen for oppvarming har ikke blitt justert på flere år og det er ønskelig at innkrevingen i størst mulig grad tilsvarer de faktiske oppvarmingskostnadene sameiet har. De økte strømprisene i 2021 har påvirket fjernvarmekostnadene, som også økte markant i 2021. Etter økningen så vil oppvarming utgjøre i overkant av 20% av de totale felleskostnadene, og til orientering har fjernvarmekostnadene fra 2020-2021 økt med 200 000 kr.



- For å kunne håndtere kostnaden for rørfornyningen i desember 2021, samt for å kunne gjennomføre vedlikehold på vinduer/dører og samtidig håndtere uforutsette økte kostnader som høye strømpriser, har styret tatt opp et lån for å bedre likviditeten. Det ble i desember 2021 tatt opp et lån på 500 000 kroner hos OBOS Bank.
- Det ble utført anbudsrunde på vår leverandør for renhold (Bøtteballetten) i 2020. Disse er konkurransedyktige på pris og kvalitet og vi fortsetter avtalen i 2022. Det samme gjelder videreføring av avtalen med Telia om levering av TV og bredbånd samt leverandør av vaktmestertjenester Bygårdsservice AS.

Styrets arbeid 2022

- For å unngå store uforutsette ekstrakostnader som vi i de siste årene har opplevd både med varmtvannsanlegg og bunnrør, planlegger vi en gjennomgang av gårdene med OBOS prosjekt, slik at de kan bidra til en oversikt over mulig framtidig større vedlikehold, og hjelpe oss å sette opp en prioritert plan over slike arbeider i årene som kommer. Vi har fått et tilbud fra OBOS på tilstandsbefaring og utarbeidelse av langsiktig vedlikeholdsplan pålydende kr 33000 eks mva. Vi tar gjerne imot innspill på dette på årsmøtet.
- På grunn av høye fyringskostnader de siste årene, har styret tidligere vedtatt installere temperaturløpere i et utvalg leiligheter, som gjør det mulig å justere maksnivået for varmeanlegget i gården mer effektivt løpende. Ifølge vår rørlegger Pentex var dette det klart mest effektive tiltaket for energisparing i gården. Målerne er imidlertid ennå ikke installert, vi ønsker å få dette gjennomført i løpet av 2022.
- Styret ønsket i 2021 å gjennomføre en oppgradering av vinduene i sameiet, men dette måtte utsettes pga utskiftningen av bunnrørene. Maling av vinduer og ytterdører til oppgangene vil bli den store utgiftsposten for vedlikehold i 2022. Det ble hentet inn anbud i 2020, men styret vil gjennomføre ny anbudsrunde og forhåpentligvis igangsette malingsarbeidene våren 2022.
- Seriekoplete brannvarslere mellom kjellere, loft og oppganger planlegges for 2022, og vi avventer nå en pris fra vårt vaktmesterfirma Bygårdsservice for dette arbeidet.
- Styret har utarbeidet nye vedtekter for bruk av parsellene som vil bli kommunisert til beboerne våren 2022. Det arbeides også med å opprette et parsellag som vil stå for fordeling og overordnet oppsyn med parsellene.
- Det har blitt påbegynt anbudsrunde for nye systemnøkler da det viser seg at våre gårders inngangsdører ikke har systemnøkkel, men vanlig nøkkel.
- Det har blitt vedtatt å ta i bruk vaktmesterboden i kjelleren av 7'ern som fellesareale, og styret tar gjerne imot innspill på hva beboerne ser for seg at boden kan brukes til.
- Det ble for noen år tilbake innvilget penger til beplantning av eple-/frukttrær langs Kjærlighetsstien, og dette skal gjennomføres i 2022.

**Styret**

Styret har e-post styret@we78.no

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6596943. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om



vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering



7069 SE Westye Egebergsgt 7A/B og 8

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oeef@obos.no

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