



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 048 927
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: VESTHEIM BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 19.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 093 924	5 170 737
Sum inntekter		5 093 924	5 170 737
Kostnader			
Annen driftskostnad		3 787 154	4 493 176
Sum kostnader		3 787 154	4 493 176
Driftsresultat		1 306 770	677 561
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 720	4 483
Sum finansinntekter		8 720	4 483
Annen finanskostnad		338 565	258 559
Sum finanskostnader		338 565	258 559
Netto finans		-329 845	-254 076
Ordinært resultat før skattekostnad		976 925	423 485
Ordinært resultat etter skattekostnad		976 925	423 485
Årsresultat		976 925	423 485



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		12 416	17 934
Sum varige driftsmidler		12 416	17 934
Sum anleggsmidler		12 416	17 934
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		330 852	620 754
Sum fordringer		330 852	620 754
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 261 374	634 207
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 261 374	634 207
Sum omløpsmidler		1 592 226	1 254 961
SUM EIENDELER		1 604 642	1 272 895
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-6 306 583	-7 283 509
Sum opptjent egenkapital		-6 306 583	-7 283 509
Sum egenkapital		-6 306 583	-7 283 509



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		7 528 251	7 872 974
Sum annen langsiktig gjeld		7 528 251	7 872 974
Sum langsiktig gjeld		7 528 251	7 872 974
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld		382 974	683 430
Sum kortsiktig gjeld		382 974	683 430
Sum gjeld		7 911 225	8 556 404
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 604 642	1 272 895



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 434446

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 048 927
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: VESTHEIM BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 10.06.2023



Organisasjonsnr: 983 048 927
VESTHEIM BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 093 924	5 170 737
Sum inntekter		5 093 924	5 170 737
Kostnader			
Annen driftskostnad		3 787 154	4 493 176
Sum kostnader		3 787 154	4 493 176
Driftsresultat		1 306 770	677 561
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 720	4 483
Sum finansinntekter		8 720	4 483
Annen finanskostnad		338 565	258 559
Sum finanskostnader		338 565	258 559
Netto finans		-329 845	-254 076
Ordinært resultat før skattekostnad		976 925	423 485
Ordinært resultat etter skattekostnad		976 925	423 485
Årsresultat		976 925	423 485



Organisasjonsnr: 983 048 927
VESTHEIM BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
		12 416	17 934
Sum varige driftsmidler		12 416	17 934
Sum anleggsmidler		12 416	17 934
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			
		330 852	620 754
Sum fordringer		330 852	620 754
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		1 261 374	634 207
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 261 374	634 207
Sum omløpsmidler		1 592 226	1 254 961
SUM EIENDELER		1 604 642	1 272 895
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			
		-6 306 583	-7 283 509
Sum opptjent egenkapital		-6 306 583	-7 283 509
Sum egenkapital		-6 306 583	-7 283 509
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
		7 528 251	7 872 974
Sum annen langsiktig gjeld		7 528 251	7 872 974



Sum langsiktig gjeld	7 528 251	7 872 974
Kortsiktig gjeld		
Annen kortsiktig gjeld	382 974	683 430
Sum kortsiktig gjeld	382 974	683 430
Sum gjeld	7 911 225	8 556 404
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 604 642	1 272 895



Organisasjonsnr: 983 048 927
VESTHEIM BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

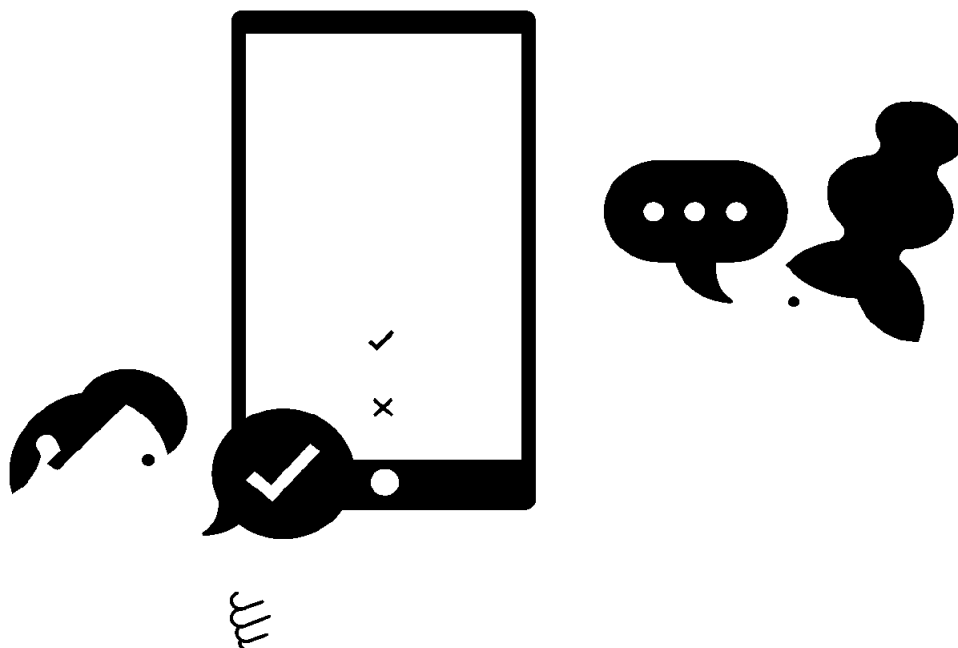
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Årsmøte 2023

Vestheim Boligsameie

10. mai 2023

Selskapsnummer: 1934





Velkommen til årsmøte i Vestheim Boligsameie

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

Dato for årsmøtet:

10. mai 2023 kl. 18:00, Frogner Kirkestue.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Orienteringssak om brannsikkerhet i gården
8. Skifte vinduer
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Vestheim Boligsameie



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Geir Vislie er foreslått

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Geir Vislie foreslått. Protokollvitner blir valgt i møtet



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. Styrets beretning 2022-2023 1934.pdf
- 2. Uavhengig revisors beretning 1934.pdf
- 3. Årsregnskap 2022 Vestheim Boligsameie_signed.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 126 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 126 000,-



Sak 7

Orienteringssak om brannsikkerhet i gården

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jarle Lauvstad fra PTB kommer og orienterer om brannsikkerheten i gården.

Forslag til vedtak

Tatt til orientering

Sak 8

Skifte vinduer

Forslag fremmet av:

Ingebjørg Martha Wesche

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Gårdens vinduer med karmen, er av svært dårlig kvalitet. Levert og montert av Orkla Plastvinduer as, juni/juli 1988. Skal fyringsutgiftene ned, må styret vurdere utskifting. Det trekker, beboerne fryser. Vi fyrer for kråka.

Gården er reg. på byantikvarens Gule liste. Utskiftingen må meldes til Byantikvaren. Vinduene må være mest mulig lik opprinnelige, fra 1938, med listverk i tre.

Styrets innstilling

Vi har hatt befaring av glassmester som har vurdert behovet for å skifte vinduer. Han sier at vi har flotte vinduer uten trekk, og anbefaler derfor ikke å skifte de. Styret følger denne anbefalingen og innstillingen er dermed å ikke gjøre dette i nærmeste fremtid.

Forslag til vedtak

Det foreslås at styret innhenter tilbud på utskifting av vinduer, samt dører, ut til balkongene, der hvor dette er aktuelt.



Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet



1. Generelt	2
2. Økonomi	2
3. Skifte av forretningsfører	2
4. Uteområdet	2
5. Heis	3



1. Generelt

I denne styreperioden har det vært holdt 10 styremøter. Av faste rutineoppgaver kan det nevnes jevnlig kontakt med vaktmester, forretningsfører, rørlegger (Ringside), Elektro-nytt (brannvarslingsanlegg), Norsk Brannvern (årlig kontroll av brannapparater, røykvarslere og fellesområder), Fortum (fjernvarme), Servicesentralen Lås og Nøkkel og Schindler. I forbindelse med ulike prosjekter har styret hatt befaringer og vært i forhandlinger.

I tillegg til større prosjekter, som har egne punkter under, har vi fortsatt arbeidet med å skifte soilrør der det er behov, samt i forbindelse med oppussing av bad. Det har også vært diverse problemer med callinganlegg som har krevd vedlikehold gjennom perioden. I vinter opplevde vi også en lekkasje fra taket i Vestheimgata, men heldigvis slapp vi reelle skader.

2. Økonomi

Etter fullføring av rehabilitering av fasader, oppganger og uteområder i 2022 har styrets innstilling vært å unngå nye prosjekter som ikke er nødvendige for å holde kostnadsnivået nede. Samtidig har perioden vært preget av ekstraordinære høye priser på energi, i tillegg til at heisene våre krever mye vedlikehold. Det var derfor nødvendig med kapitalinnkreving for underskudd knyttet til strøm og varme, samt økning av felleskostnader for å unngå fremtidig underskudd. Gjennom hele perioden har styret jobbet nøye med økonomikontroll, inkludert prognoser og budsjettering for fremtiden. Heldigvis har energiprisene blitt redusert fra pristoppene i 2022, noe som gjør at vi ikke forventer å gå i underskudd på denne kostnadsposten. På andre poster opplever vi ingen viktige avvik. Likviditeten er også tilfredsstillende etter nevnte økning av felleskostnader og kapitalinnkreving på slutten av 2022.

3. Skifte av forretningsfører

Vi var ikke fornøyd med oppfølgingen og de digitale verktøyene hos Boalliansen og valgte derfor å bytte til OBOS. Dermed har vi nå migrert systemer over til Styrerommet, hvor vi administrerer styrearbeid, og Vibbo hvor vi administrerer informasjon og kommunikasjon med beboere og eiere. Med disse verktøyene vil styret være i stand til å gjennomføre arbeidet sitt langt mer effektivt, samt ha mye bedre kontroll over gjøremål, dokumenter og saksbehandling. Det vil også gjøre prosessen med overlevering til fremtidige styreverklærere enklere.

4. Uteområdet

Beplanting og kantlegging av uteområdet på forsiden av gården ble gjort av Vaktmester Andersen i 2020. En del av dette ble aldri bra og etter en lengre reklamasjonsak ble det gjort forbedringer høsten 2022. Det ble lagt ny plen, rullesten på de områdene som hvor ikke noe vil vokse og vi fikk ny beplanting. Vaktmester Andersen skal fullføre nå til våren med påfylling av jord der hvor det trengs mer, så gress og eventuelt legge til flere planter eller skifte ut de som ikke trives.



5. Heis

Heisen i Gabelsgate 45 b har vært litt ustabil i en periode men har nå i ett par mnd vært stabil. Schindler, som har installert heisene og gjør vedlikeholdet, anbefaler å oppgradere alle 3 heisene innen et par år. Styret erkjenner at dette er et reelt fremtidig behov, men siden dette er en stor investering og de nå fungerer, venter vi inntil videre med dette. For at heisene skal fungere er det viktig at man ikke står i veien for metalledørene når de lukker seg og passer på at det ikke ligger småstein på gulvet i heisåpningen.



Bragernes Torg 2A
3017 Drammen
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Vestheim Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Vestheim Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten. 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 i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 boligselskapets 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.



PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

Frode Ludvigsen

Partner

Serial number: 9578-5997-4-2557508

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-17 08:15:30 UTC



Penneo document key: V7OZP-ZZPWf-7BH1C-SPWSS-M745U-A35JL

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

Vedlegg 2

How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at <https://penneo.com/validator>



BankID Signing
Aksel Petter Spence
2023-04-11

BankID Signing
Linn Krest
2023-04-12

BankID Signing
Kristin Laseeth Nerseeth
2023-04-13

RESULTATREGNSKAP

Vestheim Boligsameie

	Noter	Regnskap 2021	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Avvik (B-R)	
Inntekter felleskostnader	1	3,670,908	4,106,693	4,102,574	-4,119	4,404,770
Innkrevde felleskost. eks vedl.fond		2,190,597	2,281,727	2,290,581	8,854	2,299,706
Felleskost. andel renter ordinære lå		672,255	672,212	672,132	-80	672,132
Innkrevd andel oppvarming		501,788	794,381	775,145	-19,236	1,064,004
Innkrevd andel TV		280,255	333,171	338,436	5,265	343,728
Innkrevd andel brannalarm		25,203	25,202	25,200	-2	25,200
Innkrevd andel bod		810	0	1,080	1,080	0
Andre inntekter	2	1,499,829	987,231	740,000	-247,231	45,000
Annen driftsrelatert inntekt		25,300	13,118	10,000	-3,118	15,000
Engangsinnbetaling iht vedtak fra årsmøt		0	0	700,000	700,000	0
Innflyttingsgebyr for utleie av seksjon		51,000	24,000	30,000	6,000	30,000
Kapitalinnkrev. iht vedtak fra årsmøte		1,423,529	0	0	0	0
Kapitalinnkrev. for underdekning		0	950,113	0	-950,113	0
Sum driftsinntekter		5,170,737	5,093,924	4,842,574	-251,350	4,449,770
Lønn og personalkostnader	3	128,647	124,369	129,920	5,551	147,189
Annen fordel i arbeidsforhold		3,000	0	3,000	3,000	3,000
Styreonorar		109,000	109,000	110,000	1,000	128,000
Arbeidsgiveravgift		15,792	15,369	16,920	1,551	18,189
Gaver til ansatte		855	0	0	0	0
Avskrivning av driftsmidler og	6	5,518	5,518	4,770	-748	4,770
Avskrivning på inventar		5,518	5,518	4,770	-748	4,770
Driftskostnader	3	2,570,933	2,872,327	2,719,059	-153,268	2,853,850
Elektrisitet		147,016	198,097	178,500	-19,597	190,000
Fjernvarme		913,576	1,205,031	1,039,000	-166,031	1,100,000
Renovasjonsavgift		166,786	168,607	173,000	4,393	175,000
Vann- og avløpsavgift		228,267	242,918	236,500	-6,418	255,000
Feieavgift		10,901	10,901	11,500	599	11,500
Renhold		107,983	82,621	110,000	27,380	114,400
Vaktmestertjenester		187,335	127,166	150,000	22,834	156,000
Skadedyrarbeid		22,711	4,845	10,500	5,655	10,500
Driftsmateriale		717	445	5,000	4,556	5,000
Honorar Revisjon		12,500	18,900	13,000	-5,900	16,250
Forretningsførerhonorar		92,001	94,722	94,723	2	120,000
Honorar for økonomisk rådgivning		1,541	12,419	6,200	-6,219	6,200
Honorar for juridisk bistand, fradragsbe		0	0	20,000	20,000	10,000
Konsulenttjenester		60,000	0	10,000	10,000	10,000
Kontorrekvisita		240	899	1,000	101	1,000
Data/EDB kostnad		19,200	30,351	28,800	-1,551	0
Internett / TV		317,651	363,495	343,336	-20,159	360,000
Porto		360	114	500	386	0
Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig		165	0	0	0	0
Reisekostnad, ikke oppgavepliktig		38	0	0	0	0
Velferdskostnader		795	0	0	0	0
Gave, fradragsberettiget		0	1,239	0	-1,239	1,000
Forsikring		266,018	290,936	275,500	-15,436	295,000
Årsmøter / Generalforsamlinger		6,278	6,269	6,000	-269	6,000
Øres avrundning		13	40	0	-40	0
Bank- og kortgebyr		5,974	6,496	6,000	-496	6,000
Fakturagebyr		1,044	295	0	-295	0
Annen kostnad		1,742	5,451	0	-5,451	5,000
Rydding i reskonro		82	72	0	-72	0
Reparasjon og vedlikehold	4	1,788,078	784,940	677,000	-107,940	744,700
Reparasjon og vedlikehold bygninger		823,486	253,955	252,000	-1,955	200,000
Drift/vedlikehold VVS		77,574	135,019	50,000	-85,019	85,000
Drift/vedlikehold elektro		245,115	148,215	70,000	-78,215	100,000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg		331,969	41,736	20,000	-21,736	11,700
Drift/vedlikehold heisanlegg		155,897	137,031	170,000	32,969	170,000
Drift/vedlikehold brannsikring		154,036	60,984	110,000	49,017	75,000
Periodisk vedlikehold		0	0	0	0	100,000
Egenandel forsikring		0	10,000	0	-10,000	0
Kostnader dugnader		0	0	5,000	5,000	3,000
Sum driftskostnader		4,493,176	3,787,154	3,530,749	-256,405	3,750,509
Driftsresultat		677,561	1,306,770	1,311,825	5,055	699,261
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER						
Annen renteinntekt		2,172	6,585	1,000	-5,585	3,000
Renteinntekter bank		2,172	6,585	1,000	-5,585	3,000
Annen finansinntekt		2,311	2,135	0	-2,135	0
Annen finansinntekt		2,311	2,135	0	-2,135	0
Annen rentekostnad		258,236	329,528	261,239	-68,289	365,965
Renter lån		258,236	329,528	261,239	-68,289	365,965
Annen finanskostnad		323	9,037	600	-8,437	0
Annen finanskostnad		323	9,037	600	-8,437	0
Resultat av finansposter	5	-254,076	-329,845	-260,839	69,006	-362,965
Resultat før skattekostnad		423,485	976,925	1,050,986	74,061	336,296
Resultat		423,485	976,925	1,050,986	74,061	336,296
Årsresultat	9	423,485	976,925	1,050,986	74,061	336,296

VESTHEIM BOLIGSAMEIE

SIDE 1



BankID Signing
Aksel Petter Spence
2023-04-11

BankID Signing
Linn Krest
2023-04-12

BankID Signing
Kristin Lasseth Nerseih
2023-04-13

BALANSE			
Vestheim Boligsameie			
EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	6	12,416	17,934
Inventar		12,416	17,934
Sum varige driftsmidler		12,416	17,934
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Sum anleggsmidler		12,416	17,934
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	1, 7	135,367	453,907
Kundefordringer		135,367	453,907
Andre kortsiktige fordringer	7	195,485	166,847
Andre forskuddsbetalte kostnader		195,485	166,847
Sum fordringer	9	330,852	620,754
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	1,261,375	634,207
Driftskonto HB (9493.06.08127)		410,166	127,778
Sparekonti HB (9493.06.08100)		797,851	506,428
Driftskonto Obos (9820.47.65421)		53,358	0
Sum omløpsmidler	9	1,592,226	1,254,961
Sum eiendeler		1,604,642	1,272,895

VESTHEIM BOLIGSAMEIE

SIDE 2

Vedlegg 3

14 av 21

Årsregnskap 2022 Vestheim Boligsameie_signed.pdf



BankID Signing
Aksel Petter Spence
2023-04-11

BankID Signing
Linn Krest
2023-04-12

BankID Signing
Kristin Løseth Nerseth
2023-04-13

BALANSE			
Vestheim Boligsameie			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		-6,306,583	-7,283,509
Annen egenkapital		-6,306,583	-7,283,509
Sum opptjent egenkapital		-6,306,583	-7,283,509
Sum egenkapital	9	-6,306,583	-7,283,509
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7,528,251	7,872,974
Gjeld til kredittinstitusjoner		7,528,251	7,872,974
Sum annen langsiktig gjeld	10	7,528,251	7,872,974
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	11	187,084	376,121
Leverandørgjeld		187,084	376,121
Skyldig offentlige avgifter		0	1
Skyldig arbeidsgiveravgift		0	1
Annen kortsiktig gjeld	11	195,890	307,308
Påløpt rente		2,327	1,462
Påløpt kostnad og forskuddsbetalt inntek		193,563	305,846
Sum kortsiktig gjeld	9	382,974	683,430
Sum gjeld		7,911,225	8,556,404
Sum egenkapital og gjeld		1,604,642	1,272,895

Styret i Vestheim Boligsameie

Aksel Petter Spence
styreleder

Linn Krest
styremedlem

Kristin Løseth Nerseth
styremedlem

VESTHEIM BOLIGSAMEIE

SIDE 3



NOTE 0 REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er satt med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.



Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor o.l. med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser over kr 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann o.l. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

NOTE 1 FELLESKOSTNADER

Bokførte felleskostnader (inntekter) i resultatregnskapet viser utfakturerte felleskostnader per desember. Felleskostnader som ikke er innbetalt eller er forskuddsbetalt, påvirker ikke de bokførte inntektene. Ikke innbetalte/forskuddsbetalte felleskostnader i perioden, fremkommer under posten «Kortsiktige fordringer» i balansen, under omløpsmidler.

NOTE 2 ANNEN DRIFTSINNTEKT

Andre inntekter gjelder innflyttingsgebyrer for utleie av seksjon, skiltpakke og kapitalinnkrevningen som følge av underdekning av strømkostnader i 2021.

NOTE 3 LØNN, PERSONALKOSTNADER OG HONORAR REVISOR

Årets resultat gjelder lønnskostnader (styrehonorar) for perioden 2021/2022. Sameiet har ingen faste ansatte. Sameiet er ikke pliktig til å tegne pensjonsforsikring iht. bestemmelsene i obligatorisk tjenestepensjonsordning.

Honorar til revisor utgjør kr 18,900.



NOTE 4 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD

Ved årets slutt er det bokført kostnader med kr 784,940,- på reparasjon og vedlikehold hovedsak gjelder serviceavtaler og mindre reparasjoner.



NOTE 5 FINANSINNTEKT OG -KOSTNAD

Rente- og finansinntekter utgjør kr 8,720,-, mens rente- og finanskostnader utgjør kr 338,565,-, hvorav kr 329,528,- gjelder rentekostnader på lån.

NOTE 6 ANLEGGSMIDLER

Inventar	Vaskemaskin
Anskaffelseskost 01.01.	55 181
Årets tilgang	0
Årets avgang	0
Anskaffelseskost 31.12.	55 181
Akkumulerte avskrivninger 31.12	42 765
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	0
Bokført verdi per 31.12	12 416
Årets avskrivning	5 518
årets avskrivning i %	31 %
Anskaffelsesår:	2015
Antatt levetid i år:	10

Bygningene er ikke avskrevet, men man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet, er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene. Man har derfor valgt å sette avskrivningssats til null - 0 - for bygningene. Virksomheten har balanseført anleggsmidler som er ment til varig eie eller bruk. Anleggsmidlene blir avskrevet over forventet økonomisk levetid.

NOTE 7 FORDRINGER


Kortsiktige fordringer; gjelder kundefordringer (restanser vedr. felleskostnader) som per desember utgjør kr 135 367,-.

Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.; gjelder periodiseringer av betalte fakturaer til skadedyrarbeid, fordelsprogram og Intranett, forsikring og TV/Internett.




NOTE 8 BANKINNSKUDD, KASSE OG LIGNENDE

Sameiet har kr 1,261,375,- disponibelt på konto ved utgangen av året.

 BankID Signing
Aksel Petter Spence
2023-04-11

 BankID Signing
Linn Krest
2023-04-12

 BankID Signing
Kristin Laseeth Nerseeth
2023-04-13

Kontonr	Kontonavn	Bankkontonr.	Regnskap 2022	Regnskap 2021
1920	Driftskonto Handelsbanken	9493.06.08127	410,166	127,778
1921	Sparekonti Handelsbanken	9493.06.08100	797,851	506,428
1922	Driftskonto OBOS	9820.47.65421	53,358	0
1950	Bankinnskudd for skattetrekk HB	9493.06.08119	0	0
			1,261,375	634,207

NOTE 9 EGENKAPITAL OG DISPONIBLE MIDLER

Sameiet har en negativ egenkapital på 6,306,583,- korrigeret for faktisk resultat 2022. Negativ egenkapital er som følge av rehabilitering og vedlikehold. Dette finansieres ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Inngående balanse	-7,283,509	- 7 706 993
Fra årets resultat	976,925	423,485
Faktisk egenkapital hittil år	-6,306,583	-7 283 509

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

DISPONIBLE MIDLER

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr 1,209,252,- per 31.12.2022.

	2022	2021
Varelager og forskudd til leverandører	0	0
Kortsiktige fordringer	135,367	453,907
Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.	195,485	166,847
Bankinnskudd, kontanter og lignende	1,261,375	634,207
Sum omløpsmidler	1,592,226	1,254,961
Leverandørgjeld	-187,084	-376,121
Skattetrekk og andre trekk	0	0
Skyldige offentlige avgifter	0	-1
Annen kortsiktig gjeld	-195,890	-307,308
Disponible midler	1,209,252	571,532



NOTE 10 LANGSIKTIG GJELD

Långiver: Handelsbanken.
Lånnummer 9493.70.41580
Lånetype: Annuitet
Terminlengde: 1 mnd
Årlig rentesats: 5,64 %
Dato siste termin: 30.05.2038

Sameiet refinansierte sin gjeld i Handelsbanken i 2020.

IB 2022	-7,872,974
Nedbetalt i år	344 723
Sum	-7,528,251



NOTE 11 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld; fakturaer som er bokført, men først forfaller etter 31.12.2022.
Annen kortsiktig gjeld; påløpte renter lån, påløpte kostnader for fjernvarme og energi.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 10.05.23

Selskapsnummer: 1934 **Selskapsnavn:** Vestheim Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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