



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	979 425 562
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	VESTHELLINGA BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse:	v/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:	Ramazan Ay
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	16.03.2023

### 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, 10.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 037 011	2 051 577
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 037 011</b>	<b>2 051 577</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		136 920	125 510
Annen driftskostnad		1 917 010	2 006 426
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 053 930</b>	<b>2 131 936</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-16 919</b>	<b>-80 359</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 703	1 339
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 703</b>	<b>1 339</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>5 703</b>	<b>1 339</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-11 216</b>	<b>-79 020</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-11 216</b>	<b>-79 020</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-11 216</b>	<b>-79 020</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-11 216</b>	<b>-79 020</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-11 216	-79 020
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-11 216</b>	<b>-79 020</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		85 000	85 000
Sum varige driftsmidler		85 000	85 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		85 000	85 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		5 175	5 105
Andre fordringer		545 704	439 318
Sum fordringer		550 879	444 422
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		703 575	763 258
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		703 575	763 258
Sum omløpsmidler		1 254 455	1 207 681
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 339 455</b>	<b>1 292 681</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 137 012	1 148 228
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 137 012</b>	<b>1 148 228</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 137 012</b>	<b>1 148 228</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		23 278	28 448
Annen kortsiktig gjeld		179 165	116 005
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>202 443</b>	<b>144 453</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>202 443</b>	<b>144 453</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 339 455</b>	<b>1 292 681</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 460196

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 979 425 562  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: VESTHELLINGA BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: v/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: Ramazan Ay  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2023

**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, 14.06.2023



Organisasjonsnr: 979 425 562  
VESTHELLINGA BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 037 011	2 051 577
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 037 011</b>	<b>2 051 577</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		136 920	125 510
Annen driftskostnad		1 917 010	2 006 426
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 053 930</b>	<b>2 131 936</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-16 919</b>	<b>-80 359</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 703	1 339
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 703</b>	<b>1 339</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>5 703</b>	<b>1 339</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-11 216</b>	<b>-79 020</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-11 216</b>	<b>-79 020</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-11 216</b>	<b>-79 020</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-11 216</b>	<b>-79 020</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-11 216	-79 020
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-11 216</b>	<b>-79 020</b>



Organisasjonsnr: 979 425 562  
VESTHELLINGA BOLIGSAMEIE

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		85 000	85 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		85 000	85 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		5 175	5 105
Andre fordringer		545 704	439 318
Sum fordringer		550 879	444 422
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		703 575	763 258
Sum omløpsmidler		1 254 455	1 207 681
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 339 455</b>	<b>1 292 681</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	1 137 012	1 148 228
Sum opptjent egenkapital	1 137 012	1 148 228
<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 137 012</b>	<b>1 148 228</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	23 278	28 448
Annen kortsiktig gjeld	179 165	116 005
Sum kortsiktig gjeld	202 443	144 453
<b>Sum gjeld</b>	<b>202 443</b>	<b>144 453</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 339 455</b>	<b>1 292 681</b>



Organisasjonsnr: 979 425 562  
VESTHELLINGA BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2023

Vesthellinga Boligsameie

16. mars 2023

Selskapsnummer: 1257





## Velkommen til årsmøte i Vesthellinga 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:

16. mars 2023 kl. 18:00, Grorud flerbrukshall.

### 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.

### Årsmøte avholdes fysisk i Grorud flerbrukshall 16. mars kl. 18.00, med påfølgende beboermøte

Beboermøte etter årsmøte med informasjon om alternativer rundt el-bil lading og valg av arbeidsgrupper.

### Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Vedtektsendring pkt. 8-1
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Vesthellinga Boligsameie**



Sak 1

## Konstituering

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat dekkes av egenkapital]

### Vedlegg

- 1. Årsmøte dokumenter\_1257\_1257 Årsrapport til styrevernet.no.pdf

Sak 3

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000



## Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 120 000

Sak 4

## Vedtektssendring pkt. 8-1

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

For å sikre kontinuitet i styret, slik at ikke hele styret blir byttet samtidig er det forslag om å endre vedtektene rundt valg.

Noen språklige endringer i pkt 8-1 (2) og (3) og nytt pkt (4).

Se vedlegg. Endringer merket med rødt

### Styrets innstilling

Styret foreslår at vedtektene endres slik det er forelagt i saken.

### Forslag til vedtak

Endringer i pkt 8-1 (2) og (3) og nytt pkt (4) godkjennes.

### Vedlegg

2. 230110 Vedtektssendring pkt 8-1.pdf

Sak 5

## Valg av tillitsvalgte

I vedtektene pkt. 8-1 fremkommer det valg av styreleder og styremedlemmer for 2 år og varamedlemmer for 1 år. Det forslås at varamedlemmer velges for 2 år.

Styreleder, ett styremedlem og ett varamedlem velges i oddetallsår. Ett styremedlem og ett varamedlem velges i partallsår. På denne måten sikres noe kontinuitet ved valg. I år risikerer man med dagens ordning å sitte igjen med ett styremedlem for ett år og fire nye i styret.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Trude Johnsen



**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Helge Olesen

**Valg av 1 varamedlem a** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem a:

- Sarah Shrestha-Howlett

**Valg av 1 varamedlem b** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem b:

- Trine Marie Røllheim Ford

**Valg av 2 valgkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Grethe Nilsen
- Heidi Hårstad



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Trude Johnsen	Bergensveien 46 B
Styremedlem	Marianne F Kristoffersen	Bergensveien 42 Q
Styremedlem	Helge Olesen	Bergensveien 44 J
Varamedlem	Trine Maria Røllheim Ford	Bergensveien 46 C
Varamedlem	Trond Wiker	Bergensveien 42 L

### Valgkomiteen

Heidi Hårstad	Bergensveien 46 A
Grethe Nilsen	Bergensveien 44 E

### Kontaktinformasjon

#### 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 Vesthellinga Boligsameie

Sameiet består av 46 seksjoner.

Vesthellinga Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 979425562, og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

94 662

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

Vesthellinga Boligsameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er EY.



## Styrets arbeid

Styret har i løpet av 2022 avholdt 14 styremøter og ett beboermøte vedrørende carport.

## Forsikringer

Styret har felles retningslinjer for behandling/varsling av forsikringssaker, for å sikre at saker som kan koste mindre å reparere selv (for sameiet) ikke blir rapportert inn som forsikringssak. Det vil være med på å holde antall meldte saker nede og spare sameiet for økte forsikringspremier. Forsikringspremien har for inneværende år økt med ytterligere kr 130.000,- som er hensyntatt i budsjett.

Styret har i løpet av 2022 vurdert å bytte forsikringsselskap, men IF er fremdeles vår beste tilbyder. Styret har derfor valgt å behold IF som forsikringsselskap.

## Maling av boligmassen

De to siste seksjonene er malt. Noe fellesareal gjenstår til sommeren 2023 og en endevegg.

### Dette gjenstår

I tillegg kommer det mer utgifter på det som er umulig å ta innenfor normal dugnad. Det betyr innleie av stillas, profesjonelle malere og snekkerarbeid. Kostnadsoverslag på dette var kr. 100-150.000,-. Når tilbudet kom på en endevegg og reparasjoner var det endret til kr. 500.000,-, noe styret avsto. Det har vært vanskelig å få tak i gode håndverkere til å ta reparasjonsarbeidet til en fornuftig pris. Styret tror vi skal finne dette i 2023, da markedet i byggebransjen er noe annerledes.

I det som gjenstår er det:

- En endevegger som vi må ha stillas og profesjonelle malere på
- Vedlikehold/bytting av flere vindskier i møner
- Bytting av bord rundt vinduer
- Maling av nytt materiale/treverk
- Maling av felles sykkelbod - dugnad

I budsjettet for 2022 hadde vi satt av kr. 350.000,- til maling og vedlikehold. Det ble brukt rundt kr. 70.000,- og kr. 300.000,- er videreført til 2023 til dette og annet vedlikehold.

## TV- og internett

Vi inngikk ny kontrakt i 2020. De ble kjøpt opp av Telia, men vi har samme avtale om pris. Avtalens utløper sommeren 2023, og styret vil gå ut på nytt tilbud om kabel-tv/internett.

## El-bil lading

Kapasiteten til lading av EL-bil i sameiet er overskredet. Det er i dag allerede koblet til flere ladere enn vi har kapasitet til samlet. Dette fører til at sikringene løser ut enkelte ganger når mange lader bil samtidig.

Styret jobber med endring/utvidelse av infrastrukturen for dette. Frem til dette er på plass kan det dessverre ikke installeres flere EL-bil ladere i sameiet. Vi ser på flere alternativer



rundt dette. Vi kan mest trolig øke kapasiteten inn til garasjeanlegget noe, men vi får uansett ikke nok kapasitet til at alle kan montere separate løsninger slik det er i dag.

Dette betyr at vi må installere en ny infrastruktur med nye ladere som fordeler effekten ut fra hvor mange som lader samtidig (laststyring). Vi har kontaktet flere aktører som vil gi oss pris på dette.

Det vil bli fremlagt en kostnadsoversikt på beboermøtet etter årsmøtet. Styret sjekker samtidig om det er noen støtteordninger som bidra til å redusere kostnadsbilde.

## Dugnader

Det er avholdt tre dugnader siste år. En på våren og to på høsten. For å holde kostnader til vedlikehold av felles- og uteområdene nede, er vi fortsatt avhengig av alle beboere bidrar på fellesdugnader.

## Trapp ned til elva

Styret planlegger å sikre trappa, med å erstatte den med en smalere variant. Det legges ikke opp til at man kan ta med barnevogn, trappen er for bratt til at dagens løsning fungerer. I 2022 var det ikke økonomi til dette. Vi vurderer nå en enkel reparasjon på dugnad til vesentlig rimeligere variant enn å bygge ny trapp.

Bymiljøetaten har kontaktet oss og pålagt oss for å utbedre eller rive trappa. Sameiet har tidligere fått avslag på tilskudd til dette.

## Brannvern

Brannvernrunderen utføres av Norsk Brannvern. De sikrer også at det byttes batterier i røykvarslere. En del boenheter fikk mangler på siste runde. Mangler må utbedres av den enkelte eier, og gjentatte brudd setter hele rekka i fare. Det vises til Vedtektene pkt. 5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten.

Styret har kartlagt piper og ildsteder i sameiet og meldt inn til Oslo kommune, Brann- og redningsetaten med ønske om feiing. Det er noe ventetid på dette, men de har fått kartleggingen og kommer fortløpende våren 2023.

## Carport

Styret har utredet og kommer med forslag om carportløsning på taket av garasjen for de som ikke har plass i garasjen. Dette ble tatt opp på et beboermøte, før eventuelt realisering og er avhengig av nok interessenter blant de som ikke har garasjeplass i dag. Etter utredning og ferdig tegning var det ikke nok interessenter til å iverksette prosjektet. Prosjektet ble derfor skrinlagt.

## Skadedyr

Det er observert både rotter og mus i sameiet. Første tiltak blir bekjempelse med rottefeller ute i kasser ute. Beboere må selv sette opp musefeller der det er behov. Det er inngått en avtale med Anticimex for 2 år. Så lenge tilgangen på søppel fortsetter (overfylte søppeldunker og søppel utenfor søppeldunkene) så blir vi ikke kvitt rottene. Det er brudd



på Husordensreglene å sette fra seg søppel utenfor dunkene og å overfylle dem. Dette vil bli strengere fulgt opp av alle, og må rapporteres/tilsnakkes.

## Jubileumsfest

Det ble avholdt jubileumsfest den 18. august med lett servering og mulighet for grilling. Beboere bidro med fine aktiviteter for barna og de og det var quiz om sameiet og nærområdet. Veldig hyggelig å møte naboer til en prat og samvær, selv om det var regnvær. Styret har gått innkjøp av telt, så vi også fremover kan holde sommerfester uavhengig av været.

## Julelystening

27.november (1. søndag i advent) ble julelysene tent. De ble slukket 6. februar 2023.

## Fellesutgifter

Med årsmøte vedtak i 2022, ble det vedtatt at fellesutgiftene skulle KPI-justeres hvert år.

## Sameiets økonomi og sparekonto

Sameiet ble bygget i 1997. Vi har per desember 2022 en sparekonto med kr. 540.844,- som buffer for uforutsette kostnader.

Styret har forsøkt å forutse de større kostnadene som ligger i 2023, men erfaringen fra 2022 tilsier at boligmassen eldes og uforutsette hendelser kommer sjelden alene. Vi går derfor i underskudd i 2022 ift budsjett. Det ligger an til et budsjettert i balanse for 2023, etter at vi har øket felleskostnadene med 7,52 %. Sparepengene blir raskt borte.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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.

## Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vesthellinga Boligsameie.

### 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 2023.

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnadene tilsvarende KPI.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B  
8006 Bodø

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

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Vesthellinga Boligsameie

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vesthellinga Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

### Grunnlag for konklusjon

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Vedlegg 1

11.07.2023 14:21:11 1257\_1257 Årsrapport til styrerommet.no.pdf

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Pemneo Dokumentnøkkelt: YWFFO-0V3HY-CLZ20-16Z02-6U80K-FWE1W



Building a better  
working world

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

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

Bodø, 14. februar 2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Arve Willumsen  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: YWFFO-0V3HY-CLZ20-16Z02-6U80K-FWE1W



## VESTHELLINGA BOLIGSAMEIE ORG.NR. 979 425 562, KUNDENR. 1257

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 036 811	1 821 542	1 815 000	6 196 000
Andre inntekter	3	200	230 035	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 037 011</b>	<b>2 051 577</b>	<b>1 815 000</b>	<b>6 196 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-16 920	-15 510	-16 920	-17 000
Styrehonorar	5	-120 000	-110 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-6 474	-6 569	-6 700	-7 000
Forretningsførerhonorar		-79 750	-77 280	-78 500	-85 000
Konsulenthonorar	7	-4 460	-34 491	-7 000	-3 000
Drift og vedlikehold	8	-266 233	-546 847	-414 225	-300 000
Forsikringer		-455 847	-380 908	-401 200	-600 000
Kommunale avgifter	9	-495 956	-476 648	-488 800	-525 000
Energi/fyring		-160 475	-134 419	-80 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-271 998	-262 930	-260 000	-290 000
Andre driftskostnader	10	-175 818	-86 335	-96 500	-65 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 053 930</b>	<b>-2 131 936</b>	<b>-1 969 845</b>	<b>-2 037 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-16 919</b>	<b>-80 359</b>	<b>-154 845</b>	<b>4 159 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	5 703	1 339	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>5 703</b>	<b>1 339</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-11 216</b>	<b>-79 020</b>	<b>-154 845</b>	<b>4 159 000</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-11 216	-5 007		
Negativ opptjent fordelingsfond		0	-4 735		
Fra opptjent fordelingsfond		0	-69 278		

## VESTHELLINGA BOLIGSAMEIE ORG.NR. 979 425 562, KUNDENR. 1257

### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			

Vedlegg 1

13Årsrapport dokumenter\_1257\_1257 Årsrapport til styreverret.no.pdf

**ANLEGGSMIDLER**

Tomt	85 000	85 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>	<b>85 000</b>	<b>85 000</b>

**OMLØPSMIDLER**

Restanser på felleskostnader	29 263	6 305
Kundefordringer	5 175	5 105
Forskuddsbetalte kostnader	516 441	433 013
Driftskonto OBOS-banken	162 731	226 905
Sparekonto OBOS-banken	540 844	536 353
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>	<b>1 254 455</b>	<b>1 207 681</b>

**SUM EIENDELER****1 339 455 1 292 681****EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	1 137 012	1 148 228
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>1 137 012</b>	<b>1 148 228</b>

**GJELD****KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader	179 200	116 005	
Leverandørgjeld	23 278	28 448	
Annen kortsiktig gjeld	12	-35	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>202 443</b>	<b>144 453</b>	

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD****1 339 455 1 292 681**

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 12.02.2023

Styret i Vesthellinga Boligsameie

Trude Johnsen\

Marianne F Kristoffersen\

Helge Olesen\

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

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

**INNEKTER**

Vedlegg 1

14.07.2024 14:21:21 Arkiverte dokumenter\_1257\_1257 Årsrapport til styrerommet.no.pdf



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

F.Utg.Fast	1 271 268
F.Utg.Brøk	628 320
Avregn. strøm elbil	89 223
Strøm elbil	48 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 036 811</b>

### NOTE: 3

#### ANDRE INNTEKTER

Gebyr	200
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>200</b>

### NOTE: 4

#### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-16 920
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-16 920</b>

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: 5

#### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 120 000.

I tillegg har styret fått dekket møtemat for kr 1 961, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 474.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 460
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-4 460</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-120 495
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-15 683
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-103 600
Drift/vedlikehold brannsikring	-23 165
Kostnader dugnader	-3 290
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-266 233</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-294 968
Feieavgift	-9 833
Renovasjonsavgift	-191 155
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-495 956</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-6 562
Driftsmateriell	-174
Vaktmestertjenester	-20 688
Snørydding	-138 095
Andre fremmede tjenester	-894
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 961
Andre kontorkostnader	-400
Porto	-240
Bank- og kortgebyr	-2 594
Velferdskostnader	-4 210
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-175 818</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	668
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 491
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	544
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>5 703</b>



**NOTE: 12**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	35
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>35</b>



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1661931. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Større vedlikehold og rehabilitering

2007 - 2008	Utbedringer setnings-skader	Selvaaggruppen har påtatt seg ansvaret for utbedring av setnings-skader
2007 - 2007	Planlagt utbygging av garasjeanlegg	Ikke godkjent pr. 04.12.07 av plan- og bygning.
2007 - 2007	Øking av innbet. kateg. 106 med kr. 300	Økning fra 01.07.07.
2007 - 2008	Diverse	Nytt tak over søppelcontainere (2004)????? Nye lekeapparater, balansebom, vipper og lekehus satt opp i 2005. Selvaagbygg har rettet opp sykkelboden ved 46 2005.



## Vedtaksendring pkt. 8

### 8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

- (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.
- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ~~ett~~ to år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges på et årsmøte med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt for to år og kan gjenvelges.
- (4) Styret velges slik at det blir mest mulig kontinuitet. Styreleder, et styremedlem og et varamedlem velges for to år samme år. Påfølgende år velges for to år et styremedlem og et varamedlem.
- (5) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (6) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
- (7) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 16.03.23

**Selskapsnummer:** 1257 **Selskapsnavn:** Vesthellinga 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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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