



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 466 825
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET VØYENSVINGEN 19 B
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gunnar Bostrøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 25.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 072 318	1 037 063
Sum inntekter		1 072 318	1 037 063
Kostnader			
Lønnskostnad		125 510	91 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 635	6 635
Annen driftskostnad		2 784 365	2 373 092
Sum kostnader		2 916 510	2 471 007
Driftsresultat		-1 844 192	-1 433 944
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 168	6 647
Sum finansinntekter		19 168	6 647
Annen finanskostnad		176 075	36 168
Sum finanskostnader		176 075	36 168
Netto finans		-156 907	-29 521
Resultat før skattekostnad		-2 001 099	-1 463 465
Årsresultat		-2 001 099	-1 463 465
Totalresultat		-2 001 099	-1 463 465
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 001 099	-1 463 465
Sum overføringer og disponeringer		-2 001 099	-1 463 465



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		4 685	11 320
Sum varige driftsmidler		4 685	11 320
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 685	11 320
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		239	
Andre fordringer		52 517	63 313
Sum fordringer		52 756	63 313
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		973 092	1 605 226
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		973 092	1 605 226
Sum omløpsmidler		1 025 848	1 668 539
SUM EIENDELER		1 030 533	1 679 859

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 671 838	670 739
Sum opptjent egenkapital		-2 671 838	-670 739
Sum egenkapital		-2 671 838	-670 739
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 321 823	2 334 145
Sum annen langsiktig gjeld		3 321 823	2 334 145
Sum langsiktig gjeld		3 321 823	2 334 145
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		20 968	786
Leverandørgjeld		344 326	10 449
Annen kortsiktig gjeld		15 254	5 218
Sum kortsiktig gjeld		380 548	16 453
Sum gjeld		3 702 371	2 350 598
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 030 533	1 679 859



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 444691

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 466 825
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET VØYENSVINGEN 19 B
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gunnar Bostrøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 975 466 825
SAMEIET VØYENSVINGEN 19 B

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 072 318	1 037 063
Sum inntekter		1 072 318	1 037 063
Kostnader			
Lønnskostnad		125 510	91 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 635	6 635
Annen driftskostnad		2 784 365	2 373 092
Sum kostnader		2 916 510	2 471 007
Driftsresultat		-1 844 192	-1 433 944
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 168	6 647
Sum finansinntekter		19 168	6 647
Annen finanskostnad		176 075	36 168
Sum finanskostnader		176 075	36 168
Netto finans		-156 907	-29 521
Resultat før skattekostnad		-2 001 099	-1 463 465
Årsresultat		-2 001 099	-1 463 465
Totalresultat		-2 001 099	-1 463 465
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 001 099	-1 463 465
Sum overføringer og disponeringer		-2 001 099	-1 463 465



Organisasjonsnr: 975 466 825
SAMEIET VØYENSVINGEN 19 B

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		4 685	11 320
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 685	11 320
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		239	
Andre fordringer		52 517	63 313
Sum fordringer		52 756	63 313
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		973 092	1 605 226
Sum omløpsmidler		1 025 848	1 668 539
SUM EIENDELER		1 030 533	1 679 859
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	2 671 838	670 739
Sum opptjent egenkapital	-2 671 838	-670 739
Sum egenkapital	-2 671 838	-670 739
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 321 823	2 334 145
Sum annen langsiktig gjeld	3 321 823	2 334 145
Sum langsiktig gjeld	3 321 823	2 334 145
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	20 968	786
Leverandørgjeld	344 326	10 449
Annen kortsiktig gjeld	15 254	5 218
Sum kortsiktig gjeld	380 548	16 453
Sum gjeld	3 702 371	2 350 598
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 030 533	1 679 859



Organisasjonsnr: 975 466 825
SAMEIET VØYENSVINGEN 19 B

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7545

Sameiet Vøyensvingen 19 B



Velkommen til årsmøte i Sameiet Vøyensvingen 19 B

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:

14. mai 2024 kl. 18:00, Fellesrommet ved siden av sportsbodene (Etasje U.) - Vøyensvingen 19B.

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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Vøyensvingen 19 B



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

Andreas Mossige er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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 Andreas Mossige foreslått. Protokollvitner velges på årsmøte.



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 mot egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes med egenkapital.

Vedlegg
1. 7545 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 110 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Der det mangler kandidater, vil det måtte forslås via benkeforslag på årsmøte.



Dersom ingen melder sitt kandidatur, vil styre ha et ulovlig satt styre som vil medføre ekstraordinært årsmøte når kandidater er klare, samt forsinkelsesgebyr fra Brønnøysundregistrene på opptil kr 66 404 dersom det ikke blir en lovlig styresammensetning.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

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



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Thea-Sofie Koren Brekke	Vøyensvingen 19 B
Styremedlem	Sondre Evjen	Vøyensvingen 19 B
Styremedlem	Vegard Line	Vøyensvingen 19 B
Varamedlem	Øyvind Magnus Brovold	Vøyensvingen 19 B

Valgkomiteen

Ingvild Carlsen	Vøyensvingen 19 B
Vibeke Thuve	Vøyensvingen 19 B

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post voyensvingen19B@styreverrommet.no. Se Sameiet Vøyensvingen 19 Bs hjemmeside på www.vibbo.no/7545 for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.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.

Generelle opplysninger om Sameiet Vøyensvingen 19 B

Sameiet består av 28 seksjoner.

Sameiet Vøyensvingen 19 B er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975466825, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

219 264

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

Sameiet Vøyensvingen 19 B har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

I løpet av denne styreperioden har vi i styret i Vøyensvingen 19 B hatt et omfattende hovedprosjekt, nemlig installasjonen av en ny heis. Dette har vært en stor og viktig investering for sameiet. Ved siden av dette har styret kontinuerlig arbeidet med generell drift, administrasjon og vedlikehold av bygget for å sikre at alle aspekter av sameiets forvaltning fungerer best mulig. Vi har fulgt opp henvendelser fra beboere, deltatt i arbeidsmøter og stilt opp på befaringer i forbindelse med pågående prosjekter. Totalt har styret gjennomført 10 styremøter.

En av de første tiltakene vi gjennomførte var installasjonen av flaggholdere på fasadeveggen ut mot Vøyensvingen for alle seksjoner. Samtidig ble det distribuert flagg til hver leilighet. For seksjoner med balkong eller vinduer vendt mot bakhagen, ble flaggholdere også utlevert, slik at beboerne selv kan montere disse etter behov.

Etter flere år med store utgifter og tekniske problemer knyttet til den gamle heisen, besluttet styret høsten 2022 å gå til innkjøp av ny heis. Heisen, av type Schindler 3000, ble montert denne høsten. Heisen er finansiert med lån, og har totalt kostet ca. 2 mill. kr. Vi opplevde noen innledende utfordringer med heisen, hvor den blant annet stoppet helt opp et par ganger. Dette resulterte i at vi skiftet ut en del, og heisen har siden vært i full drift.

I vinter møtte vi utfordringer med at store mengder papp samlet seg i søppelrommet, noe som skapte problemer for både beboere og vedlikehold. For å adressere denne situasjonen, har vi vært i tett dialog med renovasjonsetaten. Som en løsning på problemet, har vi bestilt nye containere med låsbare lokk og smale «luker» hvor pappen kan kastes gjennom. Vi opplever at dette tiltaket har sikret og fremmet en mer effektiv og ryddig avfallshåndtering blant beboerne.

Vi har også utført en HMS-gjennomgang av bygget for å sikre at alle fellesarealer og rom oppfyller de gjeldende sikkerhetsstandardene som kreves av oss.

Over de siste årene har styret jobbet målrettet med å bytte ut inngangsdørene til leilighetene for å øke både sikkerheten i bygget. Til nå har de fleste dørene blitt erstattet, og det gjenstår kun tre dører. Vi har innhentet tilbud fra flere leverandører og er i den avsluttende fasen av forhandlingene for å velge en leverandør som kan installere de tre siste dørene.

Etter serviceinspeksjon av garasjeporten, ble det oppdaget en ulyd i motoren, og det ble anbefalt at den ble byttet ut. En ny motor er bestilt, og vi forventer at den vil bli installert i løpet av mai.

I løpet av året har vi bevisst forsøkt å holde antallet nye prosjekter til et minimum, ettersom sameiet har vært engasjert i det omfattende og kostbare prosjektet med utskifting av heisen. Dette prosjektet, sammen med fjorårets oppussing, representerte betydelige investeringer for sameiet. Gitt den generelle økningen i priser og kostnader, har styret valgt å ikke påta seg ytterligere store og kostbare prosjekter dette året for å sikre økonomisk stabilitet og ansvarlig forvaltning av sameiets ressurser.

Videre ser vi at det i løpet av de kommende årene, kan bli behov for å kartlegge tilstanden på vinduene i bygget. Det er kjent at flere av vinduene ble byttet ut rundt 2013, men det siste året har det også vært nødvendig å bytte ut ett vindu fra byggets opprinnelse i en av leilighetene. Dette indikerer at det kan være behov for ytterligere utskiftninger eller vedlikehold, men det er ikke tatt noen beslutninger eller startet noen arbeider rundt dette.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er noe lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak innkrevde felleskostnader på internett ble endret fra kr 298 til kr 199 underveis i året etter at budsjettet ble fastsatt.

Driftskostnadene er vesentlig høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak utskifting av heis som endte opp på nærmere 2 millioner kroner.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak låneopptaket som ble gjort i forbindelse med heis-prosjektet som bevisst ikke ble budsjettert for, da anbudet ikke var fullstendig klart når budsjettering ble foretatt høsten 2022.

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 sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 645 199.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Vøyensvingen 19 B.

Lån

Sameiet Vøyensvingen 19 B har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på endringen som ble varslet i varselbrev 20. november 2023. Økningen er dermed basert på ca. 22 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

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 VØYENSVINGEN 19 B

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET VØYENSVINGEN 19 B.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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.

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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,



og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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 oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 30LXP-7K6YQ-XW1VZ-E1W1I-58D4G-GOZNX



SAMEIET VØYENSVINGEN 19 B
ORG.NR. 975 466 825, KUNDENR. 7545

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 051 238	1 020 180	1 071 000	1 270 000
Ladeinntekter EL-bil		10 213	13 173	8 000	10 000
Andre inntekter	3	10 867	3 710	3 000	3 000
SUM DRIFTSINTEKTER		1 072 318	1 037 063	1 082 000	1 283 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 510	-11 280	-11 280	-15 510
Styrehonorar	5	-110 000	-80 000	-110 000	-110 000
Avskrivninger	13	-6 635	-6 635	-6 635	-1 700
Revisjonshonorar	6	-9 379	-11 120	-8 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-87 008	-83 650	-87 500	-89 600
Konsulenthonorar	7	-17 302	-8 528	-8 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-2 197 227	-1 799 369	-113 500	-140 000
Forsikringer		-57 017	-53 766	-60 000	-62 500
Kommunale avgifter	9	-222 830	-187 827	-222 600	-257 000
Energi/fyring		-40 029	-64 664	-65 000	-55 000
TV-anlegg/bredbånd		-80 699	-92 844	-100 067	-70 000
Andre driftskostnader	10	-72 874	-71 324	-60 850	-78 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 916 510	-2 471 007	-853 432	-912 010
DRIFTSRESULTAT		-1 844 192	-1 433 944	228 568	370 990
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	19 168	6 647	0	0
Finanskostnader	12	-176 075	-36 168	-19 000	-239 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-156 907	-29 521	-19 000	-239 000
ÅRSRESULTAT		-2 001 099	-1 463 465	209 568	131 990
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-792 726		
Udekket tap		-2 001 099	-670 739		



SAMEIET VØYENSVINGEN 19 B
ORG.NR. 975 466 825, KUNDENR. 7545

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	4 685	11 320
SUM ANLEGGSMIDLER		4 685	11 320
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	2 778
Kundefordringer		239	0
Forskuddsbetalte kostnader		52 517	60 535
Driftskonto OBOS-banken		378 366	1 026 155
Sparekonto OBOS-banken		594 726	579 071
SUM OMLØPSMIDLER		1 025 848	1 668 539
SUM EIENDELER		1 030 533	1 679 859
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-2 671 838	-670 739
SUM EGENKAPITAL		-2 671 838	-670 739
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 321 823	2 334 145
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 321 823	2 334 145
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 254	5 218
Leverandørgjeld		344 326	10 449
Påløpte renter		20 968	786
SUM KORTSIKTIG GJELD		380 548	16 453
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 030 533	1 679 859
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.04.2024
Styret i Sameiet Vøyensvingen 19 B

Thea-Sofie Koren Brekke /s/

Sondre Evjen /s/

Vegard Line /s/

Vedlegg 1

13 av 20

7545 Årsrapport.pdf

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	897 366
TV	79 688
Garasjeleie	30 360
Avdrag	26 004
Renter	17 820
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 051 238

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	420
Skilt	239
Vaskeri	10 208
SUM ANDRE INNETEKTER	10 867

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-15 510
SUM PERSONALKOSTNADER	-15 510

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 110 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 379.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 892
Plan- og bygningsetaten	-5 410
SUM KONSULENTHONORAR	-17 302

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

POB Entreprenør AS	-58 569
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-58 569
Drift/vedlikehold bygninger	-105 628
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-649
Drift/vedlikehold heisanlegg	-2 021 517
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-6 362
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 235
Kostnader dugnader	-3 267
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 197 227

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-127 214
Renovasjonsavgift	-95 616
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-222 830

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

Container	-4 818
Renhold ved firmaer	-45 599
Andre fremmede tjenester	-16 968
Andre kontorkostnader	-406
Porto	-20
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-3 073
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-72 874

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 445
Renter av sparekonto i OBOS-banken	15 655
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	68
SUM FINANSINTEKTER	19 168

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-49 851
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-126 224
SUM FINANSKOSTNADER	-176 075

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Vaskemaskin	
Kostpris	46 443
Tilgang 2022	3 028
Avskrevet tidligere	-38 151
Avskrevet i år	-6 635
	4 685
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-4 685

**NOTE: 14****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: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-3 329 280	
Nedbetalt tidligere	3 329 280	
Nedbetalt i år	-3 321 823	-3 321 823

Obos-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,75 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-2 340 091	
Nedbetalt tidligere	5 946	
Nedbetalt i år	2 334 145	0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-3 321 823
------------------------------------	--	-------------------



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7967568. 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.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 14.05.24

Selskapsnummer: 7545 Selskapsnavn: Sameiet Vøyensvingen 19 B

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.