



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 638 663
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 3
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Inger Lundanes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 13.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 880 587	5 858 008
Sum inntekter		3 880 587	5 858 008
Kostnader			
Lønnskostnad		299 799	298 010
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 625	8 625
Annen driftskostnad		2 279 192	2 388 426
Sum kostnader		2 587 617	2 695 061
Driftsresultat		1 292 970	3 162 947
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		26 306	41 826
Sum finansinntekter		26 306	41 826
Annen finanskostnad		472 236	548 181
Sum finanskostnader		472 236	548 181
Netto finans		-445 930	-506 355
Ordinært resultat før skattekostnad		847 040	2 656 592
Ordinært resultat etter skattekostnad		847 040	2 656 592
Årsresultat		847 040	2 656 592
Totalresultat		847 040	2 656 592
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		847 040	2 656 592
Sum overføringer og disponeringer		847 040	2 656 592



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		12 938	21 563
Sum varige driftsmidler		12 938	21 563
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		12 938	21 563
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			210
Andre fordringer		45 203	50 443
Sum fordringer		45 203	50 653
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 197 041	2 334 112
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 197 041	2 334 112
Sum omløpsmidler		2 242 244	2 384 765
SUM EIENDELER		2 255 182	2 406 328

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		13 015 556	13 862 597
Sum opptjent egenkapital		-13 015 556	-13 862 597
Sum egenkapital		-13 015 556	-13 862 597
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 076 379	16 052 861
Sum annen langsiktig gjeld		15 076 379	16 052 861
Sum langsiktig gjeld		15 076 379	16 052 861
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 224	3 254
Leverandørgjeld		95 188	142 284
Skyldige offentlige avgifter		14 804	15 205
Annen kortsiktig gjeld		82 143	55 321
Sum kortsiktig gjeld		194 359	216 064
Sum gjeld		15 270 738	16 268 925
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 255 182	2 406 328



Digitalt årsmøte 2021 i Westye Egebergs gate 3 Sameie

Grunnet den pågående pandemien vil det ordinære årsmøte i Westye Egebergs gate 3 Sameie bli avholdt digitalt på www.vibbo.no.

- **Møtet åpner 7. april kl. 12.00, og er åpen for avstemming i 8 dager.**
- **Møtet lukkes 15. april kl. 12.00.**

Hvordan deltar du?

Gå inn på Vibbo.no for å delta. Dersom vi har registrert ditt mobiltelefonnummer, vil du motta en SMS med lenke til møtet. Alternativt kan du logge deg inn direkte på vibbo.no med bank ID. (Vi anbefaler Google Chrome som nettleser for brukere av Vibbo.no)

Alternativ deltagelse

Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel (siste side i denne innkallingen) til styret på e-post: westyegebergs3@styrerommet.no, alternativt i postkassen til Eirik Sætre i Westye Egebergs Gate 3 B, innen nevnte frist.

Til behandling foreligger:

1. Godkjenning av møteinnkallingen.
2. Valg av protokollvitner som signerer protokollen i tillegg til styreleder.
Dag Namtvedt og Hogne Langset.
3. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020.
4. Godtgjørelse til styret.
 - Styret har foreslått kr. 120.000,-, i sitt budsjett.

Styrets saker og innkomne forslag:

Ingen innkomne forslag er kommet inn innen fristen.

5. Valg av tillitsvalgte
 - A) Valg av styreleder for 1 år.
 - Mads Hiorth Rønne, Westye Egebergs gate 3B
 - B) 2 styremedlemmer for 2 år.
 - Mina Afsari-Rad, Westye Egebergs gate 3C
 - Kristoffer Olsen Hauge, Westye Egebergs gate 3C

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Eirik Sætre	Westye Egebergs Gate 3 B
Styremedlem	Mina Afsari-Rad	Westye Egebergs Gate 3 C
Styremedlem	Line Andenæs	Westye Egebergs Gate 3 A
Styremedlem	Vegard Saksæther	Westye Egebergs Gate 3 C
Styremedlem	Unni Catherine Walstad	Westye Egebergs Gate 3 C

Valgkomiteen

Hogne Langset	Westye Egebergs Gate 3 C
Dag Namtvedt	Westye Egebergs Gate 3 A

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Westye Egebergs gate 3 Sameie

Sameiet består av 72 seksjoner.

Westye Egebergs gate 3 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984638663, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Westye Egebergs Gate 3 A C

Gårds- og bruksnummer :

218 189

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Westye Egebergs gate 3 Sameie har en ansatt vaktmester i deltidsstilling.

Det er ikke registrert skader eller ulykker i året som har gått.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har siden konstituering 19. mai 2020 avholdt 10 ordinære styremøter, og ellers løpende behandlet aktuelle saker etter hvert som de har dukket opp.

Westye Egebergs gate 3 bærer i år som i fjor preg av å være et sameie med høy grad av trivsel og godt naboskap. I likhet med resten av samfunnet, har også Westye Egebergs gate 3 i 2020 og 2021 måttet fatte tiltak i forbindelse med den pågående pandemien. Tiltakene har blant annet omfattet å øke hyppigheten på renholdet i oppgangene, samt stenging av takterrassen nyttårsaften.

Sameiets dyktige og hyggelige vaktmester Johan Meyer har holdt en stødig hånd på rattet i den daglige driften av sameiet, og har i år som i fjor vært en uvurderlig ressurs både for sameiet og beboerne.

Styret har det siste året gjennomført enkelte større vedlikeholds- og fornyingsprosjekter i tillegg til vanlig drift og rutineoppgaver.

Av rutineoppgaver kan nevnes håndtering av henvendelser fra beboere, eksempelvis vedrørende oppussing av seksjoner, henvendelser om nye skilt og nøkkelkort, eller klager på støy, forsøpling og skadeverk. Sett i forhold til sameiets størrelse, med 72 seksjoner, har dette for det aller meste vært innenfor rimelighetens grenser.

Styret har vært opptatt av å forbedre den byggetekniske standarden i sameiet, og derfor gjennomført større og mindre reparasjons- og vedlikeholdsprosjekter.

Parallelt har sameiets økonomiske utvikling vært god. Sameiet har dermed opparbeidet seg noe egenkapital, eksempelvis til bruk for planlagte oppgraderinger og/eller uforutsette utgifter.

Sameiets gode økonomiske situasjon gir det neste styret handlingsrom til å kunne gjennomføre prosjekter de måtte anse som nødvendige eller ønskelige. Her vil eksempelvis inspeksjon og, om nødvendig, utbedring av bunnledningen være et prosjekt som må vurderes. Sittende styre er nå i dialog med de andre tre sameiene om en felles løsning for inspeksjon av bunnledningen. En evt. gjennomføring av prosjektet vil være opp til neste styre å ta stilling til.

Alt i alt vil styret betegne styreperioden 2020-21 som et godt for år sameiet Westye Egebergs gate 3.

Av større prosjekter som er gjennomført og/eller håndtert i styreperioden 2020-21, kan nevnes:

Bytte av oppleggskraner på radiatoranlegg og asbestsanering

Høsten 2020 ble det gjennomført en omfattende utbedring av sameiets radiatoranlegg, primært bytte av oppleggskraner, sanering av asbest i tilknytning til kranene, samt bytte av kraner og sanering av asbest i vaskekjelleren. Kostnaden for denne utbedringen var om lag 374.000 kroner.

**Grunnpakke for TV og bredbånd er nå inkludert i fellesutgifter**

Sameiet Westye Egebergs gate 3 inngikk i samarbeid med Westye Egebergs gate 1,2, og 4 samt Akersveien 24 en ny avtale med Telia om levering av TV og internettjenester. Dette betyr at en grunnpakke på internett nå er inkludert i fellesutgiftene, der det tidligere kun var TV inkludert. Den nye avtalen har vært gjeldende siden nyttår.

Innbrudd i boder

Beklageligvis opplevde sameiet høsten 2020 en rekke, samtidige innbrudd i kjeller- og lofts boder som følger av systemnøkkel på avveie fra entreprenør. Styret sørget raskt for blokkering og bytte av systemlåser i kjølvannet av innbruddene.

Det ble også stjålet redskaper fra redskapsskjulet som i felleskap tilhører de fire sameiene. Redskapene er nå erstattet. Regningen deles av de fire sameiene.

Forsikringsoppgjøret er gjennomført, og sameiet er nå i dialog med Westye Egebergs gate 1-4 om videre tiltak. Westye Egebergs gate 4 har i skrivende stund ansvar for prosessen, med vårt sameie som støtte.

Ansvarlig entreprenør vil ikke lenger bli benyttet av sameiet.

Generelt vedlikehold

Det er løpene gjennomført generelt vedlikehold gjennom styreperioden.

Sameiet har gjennom flere år opplevd innsig av vann til heisgraven i b-oppgangen. Denne lekkasjen ble lokalisert til bunnledning/soilrør i kjelleren, og reparert tidlig på høsten 2020. Kostnaden for reparasjon var om lag 15.000 kroner.

Videre har det ved flere anledninger blitt gjennomført enkelt vedlikehold og mindre reparasjoner i oppgangene, blant annet i etterkant av større oppussingsprosjekter i flere seksjoner.

Blomsterbedene har blitt satt i god stand med ny beplantning.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 3 880 587,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 587 617,-.

Kostnader til drift og vedlikehold var noe høyere enn budsjettet.

Kostnader til energi var lavere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 847 040 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 2 047 885

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kostnader til ordinær drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Westye Egebergs gate 3 Sameie.

Lån

Westye Egebergs gate 3 Sameie har lån i OBOS Banken.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Styret har overført 2,1 mill. til Nibor sparekonto med 90 dagers bindingstid, for bedre rentebetingelser.

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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Westye Egebergsgate 3

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Westye Egebergsgate 3.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: GFWY1-BEOM4-VC81D-GTECZ-A150Z-NHESE



SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 3 ORG.NR. 984 638 663, KUNDENR. 5423

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 876 060	3 876 060	3 876 000	3 845 000
Andre inntekter	3	4 527	1 981 948	10 000	20 000
SUM DRIFTSINTEKTER		3 880 587	5 858 008	3 886 000	3 865 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-179 799	-178 010	-200 750	-173 750
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Avskrivninger	14	-8 625	-8 625	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 141	-8 104	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-105 503	-102 530	-105 000	-108 000
Konsulenthonorar	7	-35 754	-46 013	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-1 045 364	-1 081 642	-910 000	-550 000
Forsikringer		-94 052	-97 058	-91 000	-97 000
Kommunale avgifter	9	-355 133	-326 437	-354 000	-358 000
Kostnader sameie		-35 800	-35 200	-36 000	-36 000
Energi/fyring	10	-290 467	-415 657	-470 000	-420 000
TV-anlegg/bredbånd		-121 536	-120 463	-120 000	-125 000
Andre driftskostnader	11	-186 443	-155 323	-169 500	-158 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 587 617	-2 695 061	-2 606 250	-2 176 250
DRIFTSRESULTAT		1 292 970	3 162 947	1 279 750	1 688 750
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	26 306	41 826	25 000	40 000
Finanskostnader	13	-472 236	-548 181	-500 000	-390 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-445 930	-506 355	-475 000	-350 000
ÅRSRESULTAT		847 040	2 656 592	804 750	1 338 750
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		847 040	2 656 592		



10

Westye Egebergsgt 3 Sameie

BALANSE		2020	2019
	Note		
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	12 938	21 563
SUM ANLEGGSMIDLER		12 938	21 563
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		105	9 929
Kundefordringer		0	210
Forskuddsbetalte kostnader		41 098	36 514
Andre kortsiktige fordringer	15	4 000	4 000
Driftskonto OBOS-banken		71 481	234 043
Skattetrekkskonto OBOS-banken		8 343	8 552
Sparekonto OBOS-banken		12 654	12 593
Sparekonto OBOS-banken II		2 104 563	2 078 924
SUM OMLØPSMIDLER		2 242 244	2 384 765
SUM EIENDELER		2 255 182	2 406 328
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	16	-13 015 556	-13 862 597
SUM EGENKAPITAL		-13 015 556	-13 862 597
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	15 076 379	16 052 861
SUM LANGSIKTIG GJELD		15 076 379	16 052 861
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		67 287	38 361
Leverandørgjeld		95 188	142 284
Skyldige offentlige avgifter	18	14 804	15 205
Påløpte renter		2 224	3 254
Annen kortsiktig gjeld	19	14 856	16 960
SUM KORTSIKTIG GJELD		194 359	216 064
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 255 182	2 406 328
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 24.02.2021
Styret i Sameiet Westye Egebergsgate 3

Eirik Sætre/s/

Mina Afsari-rad/s/

Line Andenæs/s/

Vegard Saksæther/s/

Unni Catherine Walstad/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 190 044
Rehabilitering våtrom	686 016
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 876 060

OPPSTILLING REHABILITERING VÅTROM

Innkrevde felleskostnader rehabilitering våtrom	-686 016
For mye innkrevd tidligere år	-260 077

Ordinære avdrag på lån i OBOS-banken	545 582
Renter på lån i OBOS-banken	112 742
Gebyrer på lån i OBOS-banken	600
	658 924

DIFFERANSE INKLUSIV FOR MYE INNKREVD TIDLIGERE ÅR OG EKSTRAORDINÆR NEDBETALING	-287 169
ÅRETS DIFFERANSE	-27 092

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Viderefakturert for jobb med avfallssystemet	4 000
Korrigeringer på reskontro	27
Utleie av barnevogn garasjer	500
SUM ANDRE INNTEKTER	4 527

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-116 065
Overtid	-7 737
Påløpte feriepenger	-14 856
Fri bil, tlf etc.	-2 970
Naturalytelser speilkonto	2 750
Arbeidsgiveravgift	-36 502
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	5 712
Yrkesskadeforsikring	-585
Andre personalkostnader	-9 545
SUM PERSONALKOSTNADER	-179 799

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 120 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 141.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-34 438
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 316
SUM KONSULENTHONORAR	-35 754

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-347 623
Drift/vedlikehold VVS	-46 365
Drift/vedlikehold elektro	-5 764
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-466 984
Drift/vedlikehold heisanlegg	-79 584
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-92 893
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 169
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-5602
Egenandel forsikring	-34 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 045 364

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-257 045
Feieavgift	-443
Renovasjonsavgift	-97 645
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-355 133

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-51 283
Strøm oljefyr el.bereder	-239 184
SUM ENERGI / FYRING	-290 467

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-10 499
Verktøy og redskaper	-1 256
Driftsmateriell	-2 284
Lyspærer og sikringer	-7 860
Renhold ved firmaer	-146 674
Andre fremmede tjenester	-956
Kontor- og datarekvisita	-700
Trykksaker	-1 213
Andre kontorkostnader	-2 109
Telefon, annet	-1 316
Porto	-2 059
Drivstoff biler, maskiner osv.	-540
Bilgodtgjørelse	-1 731
Reisekostnader	-933
Gaver	-1 305
Bank- og kortgebyr	-3 457
Velferdskostnader	-1 553
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-186 443

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	220
Renter av sparekonto i OBOS-banken	25 700
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	386
SUM FINANSINNTEKTER	26 306

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-113 042
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-308 645
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-50 549
SUM FINANSKOSTNADER	-472 236

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Barnevogngarasje	
Tilgang 2017	43 125
Avskrevet tidligere	-21 562
Avskrevet i år	-8 625
	12 938
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	12 938
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-8 625

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsatt for viderefakturering Akersveien 24 Sameie	4 000
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	4 000

NOTE: 16**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: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,70 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2014	-6 740 337
Nedbetalt tidligere	2 770 366
Nedbetalt i år	545 582
	-3 424 389

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2014	-8 010 000
Økning 2015	-3 540 000
Nedbetalt tidligere	1 186 384
Nedbetalt i år	292 278
	-10 071 338

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,70 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2016	-2 118 634
Nedbetalt tidligere	399 360
Nedbetalt i år	138 622
	-1 580 652

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-15 076 379
------------------------------------	--------------------



NOTE: 18

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-8 343
Skyldig arbeidsgiveravgift	-6 461
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-14 804

NOTE: 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-14 856
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-14 856



Valgkomiteens innstilling til styre i WE3 i 2021

Styreleder i WE3 velges for ett år om gangen, mens styremedlemmene velges for perioder på to år. Styret i sameiet har i 2020 bestått av:

Eirik Sætre - styreleder (2020), bor i 3B

Mina Afsari-Rad - styremedlem (2019-2020), bor i 3C

Line Andenæs (2019-2020), bor i 3A

Vegard Saksæther (2020-2021), bor i 3C

Unni Walstad (2020-2021), bor i 3C

De tre øverste står på valg. Eirik Sætre og Mina Afsari-Rad har meldt at de ønsker avløsning, mens Line Andenæs har stilt seg til disposisjon for gjenvalg. Valgkomiteen har søkt å finne fram til en styresammensetning som utfyller hverandre kompetansemessig og reflekterer bredden i sameiet, og som vi har tro på vil kunne jobbe godt sammen til beste for sameiet. Vi innstiller at følgende velges:

Mads Hiorth Rønne - ny - styreleder (2021), bor i 3B

Kristoffer Olsen Hauge - ny - styremedlem (2021-2022), bor i 3C

Line Andenæs - gjenvalg - styremedlem (2021-2022), bor i 3A

Styret vil i tillegg bestå av Vegard Saksæther og Unni Walstad, som ikke står på valg i år.

mvh

Hogne Langset og Dag Namtvedt



Annen informasjon om sameiet

Vaktmestertjeneste

Vaktmester Johan Meyer ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i sameiet i henhold til stillingsbeskrivelse.

Hjemmeside

Sameiet har etablert egen hjemmeside på www.we3.no.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Protector forsikring med polisenummer 1272079-1.1. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr og bygningsmessige tilleggsinnretninger. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til Protector forsikring på telefon 24 13 18 88, eller e-post skade@protectorforsikring.no.

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

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Alle pulverapparater er tatt på 5-årlig kontroll og i nødvendig grad vært på service og/eller skiftet i 2018.

HMS

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Når sameiet har ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Westye Egebergs gate 3 Sameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til selskapets fellesanlegg.

Kabel-TV og bredbånd

Telia er leverandør. Ingen må gjøre inngrep i TV-anlegget som å skru av dekselet på antennekontakten eller foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og kan i verste fall skade anlegget. Dekoderen med fjernkontroll er en del av anlegget, og skal stå igjen i leiligheten ved utflytting og salg. Sameiet har avtale med Telia om en grunnpakke på internett og TV-programmer, hvor kostnaden dekkes over fellesutgiftene. Hver beboer/sameier kan i tillegg tegne separat avtale med tilgang til andre/flere kanaler eller høyere hastighet på internett-tilkobling.



Større vedlikehold og rehabilitering

- 2020 – 2021 Sanering av utvendig stikkledning avløp.
- 2020 - 2021 Nye oppleggskraner til radiatoranlegget samt asbestsanering.
- 2020 – 2021 Utskifting av dør til brannbalkong i oppgang C.
- 2019 – 2020 Piggning av balkonger, maling av dører og nye lamper i gang.
- 2018 – 2019 Etablert barnevogngarasjer for utleie til beboere
- 2017 – 2019 Trappeoppgangene pusset opp
- 2014 – 2015 Total renovering av tak og fasader
- 2014 – 2014 Installasjon av fiberanlegg til alle seksjoner.
- 2013 – 2014 Installasjon av Bergvarmeanlegg
- 2012 – 2013 Nye avfallsbrønner
- 2009 – 2009 Skifte av sirkulasjonspumpe
- 2008 – 2008 Opparbeiding av uteareal bak blokken
- 2008 - 2008 Asbestsanering og etterisolering av rør i fyrrom og vaskerom
- 2008 - 2008 Varmeanlegg / rørleggerarbeider
- 2006 - 2006 Rehabilitering av våtrom
- 2005 - 2006 Rehabilitering oljetank
- 2001 - 2001 Skiftet porttelefoner
- 2000 - 2001 Kortsystem i felles dører. Ståldører installert i fellesdører i kjeller og tak
- 1999 - 1999 Total rehabilitering av alle 3 heiser
- 1997 - 1997 Skiftet ytterdører til leilighetene



Stemmeseddel - årsmøte 2021 i Westye Egebergs gate 3 Sameie

Dette skjema er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme på Vibbo.

- Møtet åpner 7. april kl. 12:00, og er åpen for avstemming i 8 dager.
- Møtet lukkes 15. april kl. 12:00.

Seksjonsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Saker til behandling:

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Sak 1: Godkjenning av møteinnkallingen.

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 2: Valg av protokollvitner som signerer protokollen i tillegg til styreleder.

- Dag Namtvedt og Hogne Langset signerer protokollen.

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 3: Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020 .

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 4: Fastsettelse av styrets honorar iht. styrets budsjettforslag kr. 120.000,-.

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 5: Valg av tillitsvalgte:

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder for 1 år	Mads Hiorth Rønne	
Styremedlem for 2 år	Mina Afsari-Rad	
Styremedlem for 2 år	Kristoffer Olsen Hauge	
Valgkomité for 1 år	Dag Namtvedt	
Valgkomité for 1 år	Hogne Langset	

Stemmeseddel må leveres innen 15. april kl. 12:00.