



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 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: Gunnar Bostrøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 037 063	1 029 400
Sum inntekter		1 037 063	1 029 400
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 635	6 635
Annen driftskostnad		2 373 092	878 972
Sum kostnader		2 471 007	976 887
Driftsresultat		-1 433 944	52 514
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 647	14 313
Sum finansinntekter		6 647	14 313
Annen finanskostnad		36 168	14 216
Sum finanskostnader		36 168	14 216
Netto finans		-29 521	97
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 463 465	52 611
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 463 465	52 611
Årsresultat		-1 463 465	52 611
Totalresultat		-1 463 465	52 611
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 463 465	52 611
Sum overføringer og disponeringer		-1 463 465	52 611



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		11 320	14 927
Sum varige driftsmidler		11 320	14 927
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		11 320	14 927
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		63 313	55 374
Sum fordringer		63 313	55 374
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 605 226	1 085 154
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 605 226	1 085 154
Sum omløpsmidler		1 668 539	1 140 527
SUM EIENDELER		1 679 859	1 155 454

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			792 726
Udekket tap		670 739	
Sum opptjent egenkapital		-670 739	792 726
Sum egenkapital		-670 739	792 726
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 334 145	347 776
Sum annen langsiktig gjeld		2 334 145	347 776
Sum langsiktig gjeld		2 334 145	347 776
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		786	75
Leverandørgjeld		10 449	9 660
Annen kortsiktig gjeld		5 218	5 218
Sum kortsiktig gjeld		16 453	14 953
Sum gjeld		2 350 598	362 729
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 679 859	1 155 454



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 415079

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: 01.01.2022 - 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: Gunnar Bostrøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 01.06.2023



Organisasjonsnr: 975 466 825
SAMEIET VØYENSVINGEN 19 B

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 037 063	1 029 400
Sum inntekter		1 037 063	1 029 400
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 635	6 635
Annen driftskostnad		2 373 092	878 972
Sum kostnader		2 471 007	976 887
Driftsresultat		-1 433 944	52 514
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 647	14 313
Sum finansinntekter		6 647	14 313
Annen finanskostnad		36 168	14 216
Sum finanskostnader		36 168	14 216
Netto finans		-29 521	97
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 463 465	52 611
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 463 465	52 611
Årsresultat		-1 463 465	52 611
Totalresultat		-1 463 465	52 611
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 463 465	52 611
Sum overføringer og disponeringer		-1 463 465	52 611



Organisasjonsnr: 975 466 825
SAMEIET VØYENSVINGEN 19 B

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler

Driftsløsøre, inventar,
verktøy, kontormaskiner
og lignende

11 320 14 927

Sum varige driftsmidler

11 320 14 927

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle
anleggsmidler

0 0

Sum anleggsmidler

11 320 14 927

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0 0

Fordringer

Andre fordringer

63 313 55 374

Sum fordringer

63 313 55 374

Investeringer

Sum investeringer

0 0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

1 605 226 1 085 154

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende

1 605 226 1 085 154

Sum omløpsmidler

1 668 539 1 140 527

SUM EIENDELER

1 679 859 1 155 454

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

0 0

Sum innskutt egenkapital

0 0

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital		792 726
Udekket tap	670 739	
Sum opptjent egenkapital	-670 739	792 726
Sum egenkapital	-670 739	792 726
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 334 145	347 776
Sum annen langsiktig gjeld	2 334 145	347 776
Sum langsiktig gjeld	2 334 145	347 776
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	786	75
Leverandørgjeld	10 449	9 660
Annen kortsiktig gjeld	5 218	5 218
Sum kortsiktig gjeld	16 453	14 953
Sum gjeld	2 350 598	362 729
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 679 859	1 155 454



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 2023

7545 Sameiet Vøyensvingen 19 B





Til seksjonseierne i Sameiet Vøyensvingen 19 B

Velkommen til årsmøte, torsdag 11. mai 2023 kl. 18:00 i fellesarealene til sameiet.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Vøyensvingen 19 B det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Sameiet Vøyensvingen 19 B
avholdes torsdag 11. mai 2023 kl. 18:00 i fellesarealene til sameiet.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår årets resultat dekket med egenkapital og gjeld

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Oslo, 24.04.2023
Styret i Sameiet Vøyensvingen 19 B

Gunnhild Kristine Leite Stian Kielland Garvik Bjørn Gran

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Gunnhild Kristine Leite
Styremedlem	Stian Kielland Garvik
Styremedlem	Bjørn Gran
Varamedlem	Thea-Sofie Koren Brekke
Varamedlem	Øyvind Magnus Brovold

Valgkomiteen

Thea-Sofie Koren Brekke
Vibeke Thuve

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post voyensvingen19B@styrerommet.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 Tor-Sigve Bjørndal. Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

I løpet av styreperioden som har vært har 9 styremøter, i tillegg har både styre- og varamedlemmer stilt opp på en rekke befaringer med forskjellige leverandører knyttet til både pågående og ferdigstilte prosjekter.

Sameiets elektriske hoved-tavle har blitt erstattet, fellesarealene har fått en kosmetisk overhaling og betalingsløsningen i fellesvaskeriet har blitt modernisert. Etter nok et år med vanvittige utfordringer med heisen har Styret gått til innkjøp av ny heis, planlagt leveranse av denne er høsten 2023.

Formålet med oppussingen var å øke trivsel, så vel som å utbedre sikkerheten ved å bytte ut dørene inn til korridorene og gi den nye spilehimlingen brannsikker behandling, samt fremkommelighet, ved tydeligere etasjemerking. Punkter som sammen med heisdrift og modernisering av det elektriske anlegget ble påpekt i vedlikeholdsplanen Sameiet fikk utarbeidet av OBOS prosjekt tilbake i 2020. Se mer om oppussings-arbeidet, den nye heisen, samt oppdaterte vilkår fra Telia i egne avsnitt.

Styret har også hatt Sequoia på befaring for å utrede potensialet for utvikling av lofts arealet vårt. Ettersom vi kun har en oppgang vil et slikt prosjekt blant annet kreve 100% samtykke fra seksjonseierne, i tillegg må samtlige leiligheter sprinkles, per nå foreligger ingen interesse for arealet.

I begynnelsen av mai vil vi få levert norske flagg og flaggholdere til samtlige seksjoner. Styret sørger også for at flaggholderne blir montert på/ved balkong eller vindu ut mot Vøyensvingen. Seksjoner med balkong/vindu ut mot bakhagen vil få utlevert flaggholder, men er velkomne til å kontakte styret om de har behov for bistand til montering.

Styret har reforhandlet vilkår for kjøp av bredbånd fra Telia og redusert kostnad per husstand med 99,- per måned fra 298,- til 199,-

Fra og med april 2023 leier vi matte innenfor inngangsdøren som en tjeneste. Matten byttes annenhver uke, utenom i sommermånedene hvor den byttes en gang per måned.

Det vil bli gjennomført felles dugnad i sameiet onsdag 3. mai

Oppussing av fellesarealene

Ytterdør byttet ut med en mer solid og bedre fundamentert dør, som skal tåle værromslag. I tillegg har en elektronisk åpner blitt montert på innsiden for enkel utgang.

Overflater i trappeoppgang og korridorer har blitt pusset opp, i tillegg har dørene inn til korridorene blitt byttet ut med brannsikre ståldører.

I korridorene har leca-vegg blitt slipt ned og hel-sparklet til slett finish, gulv har blitt toppgradert med imitert flis i materialet vinyl. Vegger, tak, og listverket rundt dører blitt malt opp med nye farger.

Det samme gjelder trappeoppgang der vegger, tak og rekkverket ble malt. Akustisk himling har blitt erstattet med ny akustisk spilehimling i furu. Gammel søppelsjakt har også blitt fjernet i trappereposene og murt opp til slett finish før malt vegg. Terrassoen i trappeoppgangen har blitt polert og impregnering. Etasjene er også blitt tydeligere merket.

Ytterdør FØR:



Ytterdør ETTER:





Trappeoppgangen FØR:

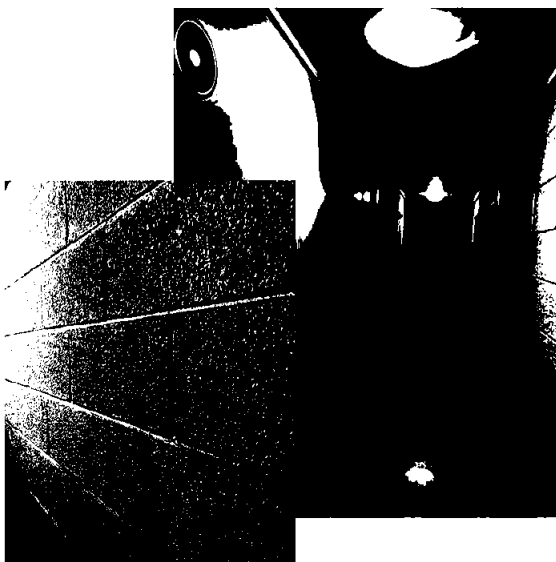


Trappeoppgangen ETTER:

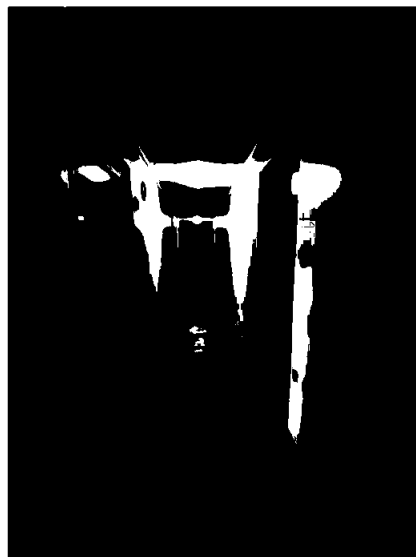




Korridorene FØR:



Korridorene ETTER:





Bredbånd

Styret har reforhandlet dagens avtale med Telia. Pris per husstand per måned er redusert fra 298,- til 199,-. Når avtalen trer i kraft vil dette fremgå av på faktura på felleskostnader, dato er ikke bekreftet i skrivende stund, men på selve årsmøtet forventer styret å kunne bekrefte når dette gjelder fra. Ta kontakt med Telia for mer informasjon og aktivering av oppdaterte oppgraderingspriser.

TILBUDET INNEHOLDER

- **Kollektiv Bredbånd 100Mbps**
- **Service og vedlikehold**

Beboere som behøver enda raskere bredbånd kan oppgradere individuelt, til rabatterte priser. TV kjøpes individuelt.

PRIS PR. HUSSTAND:

199,- / MND

PRISER FOR INDIVIDUELL OPPGRADERING

TV & Strømming oppgraderingspriser:

TV & Strømming – 5 poeng: 259,- / MND

TV & Strømming – 50 poeng: 479,- / MND

Bredbånd oppkjøpspriser:

1588 KOLLEKTIV 100

250 Mbps	500 Mbps	750 Mbps	1,250 Mbps
209,-	269,-	359,-	479,-

Beboere som har kjøpt seg opp utover kollektiv avtale vil ved aktivering av ny avtale bli oppgradert til en høyere hastighet til lik eller lavere pris. Priser og hastigheter kan endres.

Se [Telia.no](https://telia.no) for mer informasjon om produkter og tjenester.

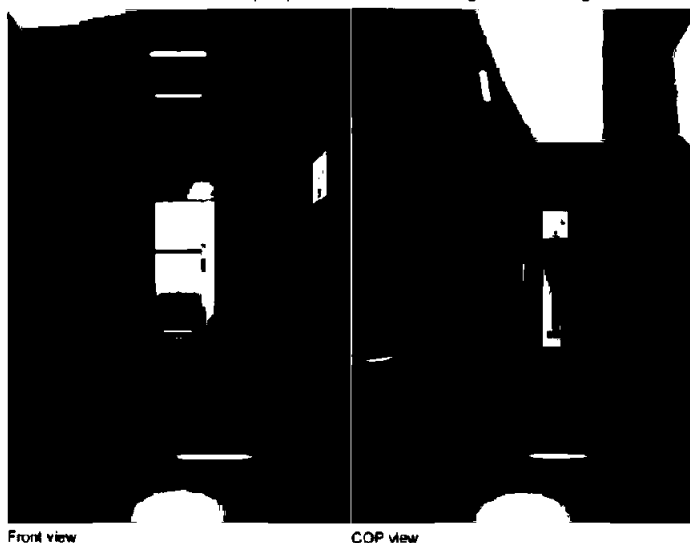
Ny heis til høsten 2023

Det har i lengere tid eksistert stor uforutsigbarhet knyttet til heisdriften i sameiet. Heisen har vært forsøkt utbedret i flere omganger, men over de siste 18 månedene har dyre reparasjoner hatt kortvarig effekt på driftssikkerheten.

I forårets årsberetning redegjorde styret for valgene vi stod ovenfor knyttet til utfordringene vi allerede den gang opplevde i økende grad med heisen. Valgene stod mellom å rehabilitere eksisterende heis eller å kjøpe helt ny heis. Økt frustrasjon og høye reparasjonskostnader, bidro til at Styret valgte å kjøpe ny heis høsten 2022. Råd fra flere uavhengige parter knyttet til garanti-tider, eierskap ved driftsstopp og langsiktighet, samt opinionen blant seksjonseierne som møtte opp til dugnad og årsmøte i 2022, var også medvirkende faktorer.

Den nye heisen, av type Schindler 3000, ble bestilt høsten 2022 og vil bli levert høsten 2023 og vi forventer å ha den i drift før jul 2023. Heisen finansieres med lån. I forbindelse med oppussingen av fellesarealene i 2022 ble det tatt opp et lån på 2 millioner kroner, hvor 1 million kroner var øremerket rehabilitering av heisen. Den nye heisen vi har kjøpt vil koste rett i underkant av 2 millioner kroner. Styret har derfor økt sameiets lån med ytterligere 1 million kroner, for utbetaling høsten 2023.

Bildene under viser et eksempel på tilsvarende heis og interiør-valg.





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.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ladeinntekter samt nøkler og vaskeri-penger. Inntektene fra det gamle vaskeri-systemet er ikke en del av dette avviket, og vil synes i resultatregnskapet for 2023. Dette er nærmere spesifisert i note 3.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere bokførte kostnader tilknyttet drift og vedlikehold. Dette er nærmere omtalt i styrets beretning.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak sameiets låneopptak som ble tatt opp.

Resultat

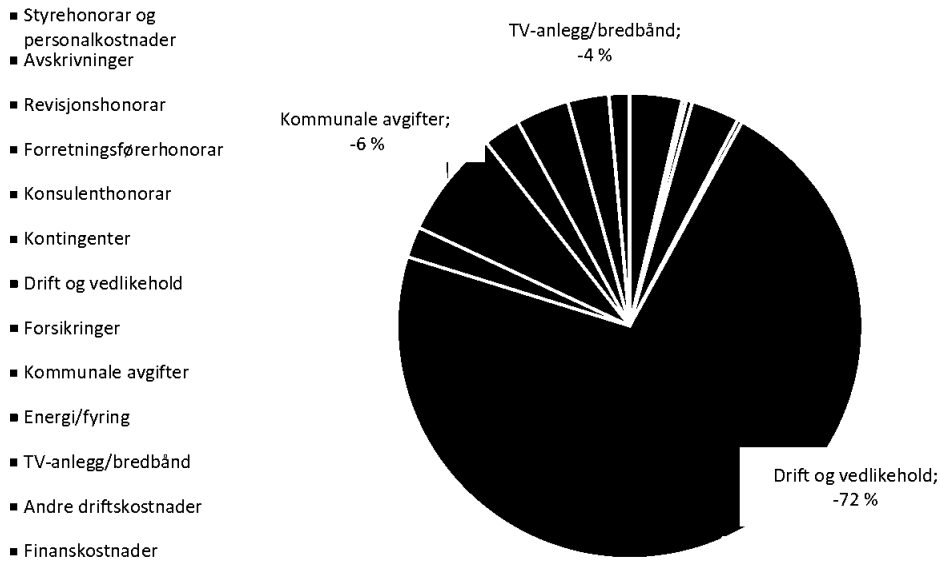
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

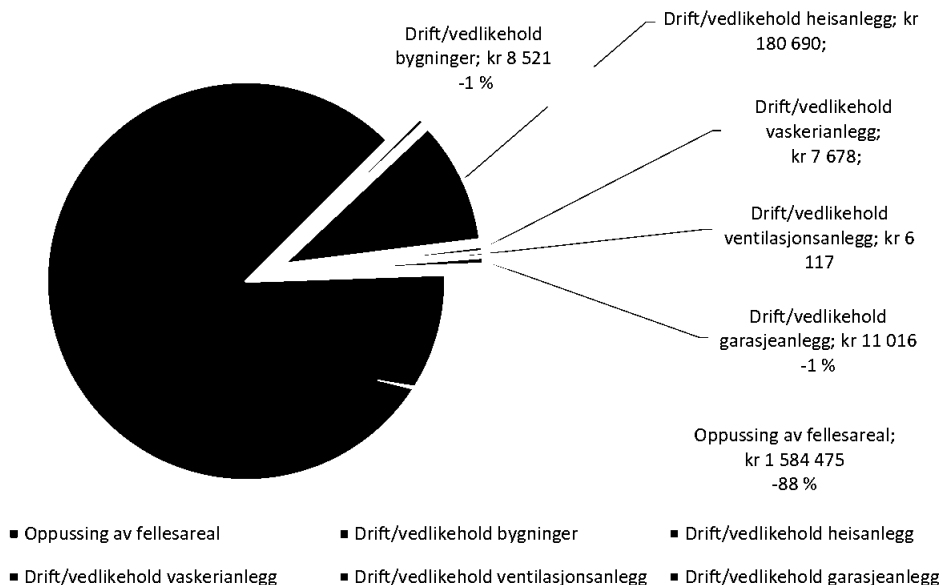
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1 652 086.

På neste side er det en grafisk oversikt over sameiets kostnader samt en spesifisering av posten «Drift og vedlikehold» basert på note 8.

KOSTNADSOVERSIKT - SAMEIET VØYENSVINGEN 19B



KOSTNADSFORDELING - DRIFT OG VEDLIKEHOLD





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 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 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 2023.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1. februar 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

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 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetallene 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: OTLIX-YQSPE-MVECO-T1W1V-H68E-Z0087



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 020 180	1 020 177	1 020 000	1 071 000
Ladeinntekter EL-bil		13 173	8 054	8 000	8 000
Andre inntekter	3	3 710	1 169	3 000	3 000
SUM DRIFTSINTEKTER		1 037 063	1 029 400	1 031 000	1 082 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	-11 280	-11 280	-11 280
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-110 000
Avskrivninger	13	-6 635	-6 635	-6 635	-6 635
Revisjonshonorar	6	-11 120	-11 644	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-83 650	-81 293	-83 000	-87 500
Konsulenthonorar	7	-8 528	-2 129	-5 000	-8 000
Kontingenter		0	-1 490	-1 500	0
Drift og vedlikehold	8	-1 799 369	-323 267	-2 106 500	-113 500
Forsikringer		-53 766	-87 323	-60 000	-60 000
Kommunale avgifter	9	-187 827	-180 712	-184 000	-222 600
Energi/fyring		-64 664	-55 587	-60 000	-65 000
TV-anlegg/bredbånd		-92 844	-89 564	-90 000	-100 067
Andre driftskostnader	10	-71 324	-45 964	-43 100	-60 850
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 471 007	-976 887	-2 739 015	-853 432
DRIFTSRESULTAT		-1 433 944	52 514	-1 708 015	228 568
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	6 647	14 313	0	0
Finanskostnader	12	-36 168	-14 216	-13 000	-19 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-29 521	97	-13 000	-19 000
ÅRSRESULTAT		-1 463 465	52 611	-1 721 015	209 568
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	52 611		
Fra opptjent egenkapital		-792 726	0		
Udekket tap		-670 739	0		



BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	11 320	14 927
SUM ANLEGGSMIDLER		11 320	14 927
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 778	53
Forskuddsbetalte kostnader		60 535	55 321
Driftskonto OBOS-banken		1 026 155	510 890
Sparekonto OBOS-banken		579 071	574 263
SUM OMLØPSMIDLER		1 668 539	1 140 527
SUM EIENDELER		1 679 859	1 155 454
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	792 726
Udekket tap	14	-670 739	0
SUM EGENKAPITAL		-670 739	792 726
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 334 145	347 776
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 334 145	347 776
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 218	5 218
Leverandørgjeld		10 449	9 660
Påløpte renter		786	75
SUM KORTSIKTIG GJELD		16 453	14 953
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 679 859	1 155 454
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.04.2023

Styret i Sameiet Vøyensvingen 19 B

Gunnhild Kristine Leite /s/

Stian Kielland Garvik /s/

Bjørn Gran /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	857 964
Internett	88 032
Garasje	30 360
Avdrag	26 004
Lån leiligheter	17 820
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 020 180

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	1 210
Vaskeri	2 500
SUM ANDRE INNETEKTER	3 710

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

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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 2021/2022, og er på kr 80 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 597, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 120.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 868
Andre konsulentonorarer	-660
SUM KONSULENTHONORAR	-8 528

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

POB Entreprenør	-1 275 309
Caverion	-309 166
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 584 475
Drift/vedlikehold bygninger	-8 521
Drift/vedlikehold heisanlegg	-180 690
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-7 678
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-6 117
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-11 016
Kostnader dugnader	-871
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 799 369

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-103 211
Renovasjonsavgift	-84 616
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-187 827

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

Container	-8 502
Driftsmateriell	-1 073
Vaktmestertjenester	-2 875
Renhold ved firmaer	-35 789
Andre fremmede tjenester	-14 221
Trykksaker	-764
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 597
Andre kontorkostnader	-300
Telefon/bredbånd	-1 175
Porto	-60
Kontingenter	-1 890
Bank- og kortgebyr	-3 079
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-71 324

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 776
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 808
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	63
SUM FINANSINTEKTER	6 647

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-13 874
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-22 294
SUM FINANSKOSTNADER	-36 168

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Vaskemaskin	
Kostpris	46 443
Tilgang 2022	3 028
Avskrevet tidligere	-31 516
Avskrevet i år	-6 635
	11 320
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	11 320
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-6 635

**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 verdøkninger

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,20 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2016	-500 000	
Nedbetalt tidligere	152 224	
Nedbetalt i år	347 776	

0

Obos-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,15 %. Løpetiden er 30 år.

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

-2 334 145

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-2 334 145**



3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonoraret for styreperioden 2022/2023 foreslås til kr 110 000,-

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne saker.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

I skrivende stund har vi ikke lykket med finne en intern kandidat.

Om ingen interne kandidater er villige til å ta på seg styreleder-vervet er alternativet å engasjere en ekstern styreleder. En ekstern kandidat vil medføre økte kostnader knyttet til både formidling av kandidater og honorar.

Vi ønsker derfor i det lengste at en av seksjonseierne stiller opp og håper å finne en god kandidat før eller i løpet av årsmøtet. En eventuell styreleder foreslås ved benkeforslag på årsmøtet.

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Følgende stiller som styremedlemmer:

- Vegard Line
- Sondre Evjen

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Stian Kielland Garvik

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Øyvind Brovold
2. Vedtektene tillater 2 varamedlemmer. Det kan derfor fremmes benkeforslag på årsmøte hvor varamedlem nr. 2 kan velges.

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Valgkomiténs medlemmer velges på årsmøte ved benkeforslag,

I valgkomiteen for Sameiet Vøyensvingen 19 B

Thea-Sofie Koren Brekke
Vibeke Thuve



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.



7545 Sameiet Vøyensvingen 19 B

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)





**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.