



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 830 233
Organisasjonsform: Tingsrettslig sameie
Foretaksnavn: SAMEIET VESTGRENSA 23-25
Forretningsadresse: c/o HBRI AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 23.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 25.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		785 033	719 607
Sum inntekter		785 033	719 607
Kostnader			
Lønnskostnad		44 499	55 603
Annen driftskostnad		659 954	502 762
Sum kostnader		704 453	558 365
Driftsresultat		80 580	161 242
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		420	940
Sum finansinntekter		420	940
Annen finanskostnad		37 507	46 259
Sum finanskostnader		37 507	46 259
Netto finans		-37 087	-45 319
Ordinært resultat før skattekostnad		43 493	115 923
Ordinært resultat etter skattekostnad		43 493	115 923
Årsresultat		43 493	115 923
Totalresultat		43 493	115 923
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		43 493	115 923
Sum overføringer og disponeringer		43 493	115 923



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		57 588	16 867
Sum fordringer		57 588	16 867
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		199 095	274 851
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		199 095	274 851
Sum omløpsmidler		256 682	291 718
SUM EIENDELER		256 682	291 718

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		696 393	739 886
Sum opptjent egenkapital		-696 393	-739 886
Sum egenkapital		-696 393	-739 886
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		895 822	1 020 826
Sum annen langsiktig gjeld		895 822	1 020 826
Sum langsiktig gjeld		895 822	1 020 826
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		196	214
Leverandørgjeld		46 519	2 482
Skyldige offentlige avgifter			160
Annen kortsiktig gjeld		10 539	7 923
Sum kortsiktig gjeld		57 254	10 779
Sum gjeld		953 076	1 031 605
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		256 682	291 718



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 357458

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 830 233
Organisasjonsform: Tingsrettslig sameie
Foretaksnavn: SAMEIET VESTGRENSA 23-25
Forretningsadresse: c/o HBRI AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 23.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 13.06.2022



Organisasjonsnr: 975 830 233
SAMEIET VESTGRENSA 23-25

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		785 033	719 607
Sum inntekter		785 033	719 607
Kostnader			
Lønnskostnad		44 499	55 603
Annen driftskostnad		659 954	502 762
Sum kostnader		704 453	558 365
Driftsresultat		80 580	161 242
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		420	940
Sum finansinntekter		420	940
Annen finanskostnad		37 507	46 259
Sum finanskostnader		37 507	46 259
Netto finans		-37 087	-45 319
Ordinært resultat før skattekostnad		43 493	115 923
Ordinært resultat etter skattekostnad		43 493	115 923
Årsresultat		43 493	115 923
Totalresultat		43 493	115 923
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		43 493	115 923
Sum overføringer og disponeringer		43 493	115 923



Organisasjonsnr: 975 830 233
SAMEIET VESTGRENSA 23-25

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		57 588	16 867
Sum fordringer		57 588	16 867
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		199 095	274 851
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		199 095	274 851
Sum omløpsmidler		256 682	291 718
SUM EIENDELER		256 682	291 718
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		696 393	739 886
Sum opptjent egenkapital		-696 393	-739 886



Sum egenkapital	-696 393	-739 886
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	895 822	1 020 826
Sum annen langsiktig gjeld	895 822	1 020 826
Sum langsiktig gjeld	895 822	1 020 826
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	196	214
Leverandørgjeld	46 519	2 482
Skyldige offentlige avgifter		160
Annen kortsiktig gjeld	10 539	7 923
Sum kortsiktig gjeld	57 254	10 779
Sum gjeld	953 076	1 031 605
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	256 682	291 718



Organisasjonsnr: 975 830 233
SAMEIET VESTGRENSA 23-25

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Til seksjonseierne i Sameiet Vestgrensa 23-25

Velkommen til ordinært årsmøte 23.03 2022 kl. 18 i Vestgrensa 25 K.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021/2022. Styret håper du leser gjennom innkallingen, og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte sameiet det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Det kan kun avgis en stemme pr. seksjon. Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



**Registreringsblankett ved ordinært årsmøte i
Sameiet Vestgrensa 23-25**

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet:

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjonsnr.:

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.
Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, må både ovenstående registreringsdel og
nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Seksjonseieren ovenfor gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på ordinært årsmøte i Sameiet Vestgrensa 23-25.

Seksjonseiers signatur

Dato



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Sameiet Vestgrensa 23-25
avholdes 23. mars 2022 kl. 1800 i Vestgrensa 25 K.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder.
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede.
- C) Valg av en til å føre protokoll
- D) Godkjenning av møteinnkallingen.

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAPET FOR 2021/2022

- A) Årsrapport og regnskap.
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styreleder: 24 000
Nestleder: 16 000
Styremedlem: 9 000

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Endre ordensreglene for uteboden

På årsmøtet 25.05.21 ble det vedtatt å endre ordensreglene §6 slik at disse reglene omfattet uteboden. Da uteboden er eneareal for nr 23 er vedtaket ulovlig og oppheves.

Forslag til vedtak:

Vedtaket vedrørende ordensreglene §6, gjort på årsmøtet 25.05.21 er ugyldig. Det oppheves og § 6 lyder da som tidligere: " Hensetting av gjenstander.

Renhold av trapper opp til svalganger gjøres i forbindelse med dugnader og eller tilsammen 4 x pr år. Årsmøtet utpeker ansvarspersoner.

Det er ikke anledning å hensette gjenstander i fellesområdene som vil virke skjemmende.

Ved hensettelse av rullator, barnevogn og sykler o.l., forutsettes det at disse ikke er til hinder for flukt ved eventuell brann.

- B) Enebruksrett til fellesareal

I vedtektene vedtatt 12.12.18 for Sameiet Vestgrensa 23-25 i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65 står det i §2.4.3:
"Enebruksrett for fellesareal

For de boenhetene som ønsker det er det anledning til å få enebruksrett til deler av fellesarealet i 15 år til følgende fellesareal i nr 25C-F: "

I loven er det gitt anledning til å gi slik enebruksrett i inntil 30 år. Det er nå aktuelt å glasse inn deler av platten mot nord, noe som er en betydelig investering se sak 7, årsmøtet



25.05.21. Det ville være ønskelig at vedtektene ble endret til 30 år. Da det allerede er gått 3 av de 15 årene, er det urimelig at slik innglassing kan risikere å bli krevet fjernet etter 12 år. Da 3 av 4 av beboerne i 25 allerede har bygd plattinger, er det svært liten alternativ bruk av arealene mot nord.

På årsmøtet 25.05.21 blir de som ønsker en slik endring å ta dette opp på kommende årsmøte.

Forslag til vedtak:

§2.4.3 endres slik:

"Enebruksrett for fellesareal

For de boenhetene som ønsker det er det anledning til å få enebruksrett til deler av fellesarealet i 30 år, til 2048, til følgende fellesareal i nr 25C-F: "

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder. Ikke på valg. Beathe Arnesen
- B) Valg av styremedlem. Ikke på valg. Martin Wiig
- C) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år. Kari Britt Øygard Bjerke
- D) Valg av 1 varamedlemmer for 2 år. Beate Søholt Lupton

15. mars 2022
Styret i Vestgrensa 23-25

Beathe Arnesen

Beate Søholt Lupton

Martin Wiig



Årsmelding for Sameiet Vestgrensa 23-25 2021

1. Virksomhetens art og hvor den drives

Selskapet har som hovedformål å ivareta sameiernes felles interesser. Selskapet ligger i Nordre Aker bydel i Oslo kommune og har gnr. 47, bnr. 311 og org.nr. 975 830 233.

Sameiets styre har i 2021 bestått av leder Beathe Arnesen, styremedlem Beate Søholt Lupton, styremedlem Martin Wiig samt varamedlem Kari Bjerke og varamedlem Øystein Gullvåg Holter. Odd Holck-Steen har vært valgt revisor. Det har vært avholdt 7 styremøter.

Regnskap 2021

Driftsregnskapet gjøres opp med et overskudd på 43 493 mot budsjettet -35 884. Grunnen til dette er at mindre vedlikehold budsjettet til 75 000, ble delvis utført på dugnad. Det gjenstår fortsatt å reparere tak på svalgang samt beising av platter og svalganger i begge hus.

Balanseregnskapet viser sum eiendeler 256 682 hvorav forskuddsbetalte utgifter 57 588, egenkapital -693 393, rest langsiktig gjeld 895 822, se ellers regnskap med noter.

Vi har betalt 125 000 i avdrag på lån i Obos banken. Dette sees kun i balanseregnskapet som reduksjon av gjeld.

Driftsoverskuddet 43 493 overføres udekket tap som dermed reduseres fra 623 936 til 580 443

2. Aktivitet:

3.1 Balkonger og plattinger/innglassing

Styret har arbeidet med denne saken siden mai 2019 og forskjellige løsninger har vært diskutert. Det ble på ekstraordinært årsmøte 15.01.21 bestemt å be om bedre tegninger basert på utvidelse av veranda 60 cm. Årsmøtet 25.05.21 bestemte å søke kommunen om fasadeendring for utvidelse veranda og innglassing slik fremlagte tegninger fra arkitekt viste. Arkitekten fikk oppdraget om å søke fasadeendring. Styret vedtok i august å stå som byggherre for utvidelsene, men at den enkelte dekket sin andel av utgiftene. I forbindelse med utvidelsen av verandaene vedtok også styret at brannsikringen samtidig ble utbedret. Dette skulle gjøres på alle verandaer uavhengig om de ble utbygd eller ei. Brannsikringen skulle i sin helhet dekkes av sameiet.

Da godkjenning av fasadeendring forelå før jul fikk arkitekten i oppdrag å lage anbudsdokumenter.

3.2 Regress Vestgrensa borettslag for reparasjon av tett kloakk.

Vi mottok regresskrav fra borettslaget på 129.000 i april. Det ble etter dette avholdt møte med borettslaget, samtidig ble det gått befarings. Det ble avklart at vi er solidarisk ansvarlig for felles kloakk, men ikke for sideledninger til det enkelte bygg. Det ble avklart at utbedringen kun gjaldt utbedring av felles ledning der det var motfall før tilkoblingen til kommunens kloakk. Det ble videre avklart at Vestgrensa 27 var tilkoblet samme ledning og skulle bidra til å dekke regningen. De to sameiene og borettslaget betalte sin andel av regningen i henhold til antall boenheter. Vi mottok ny faktura på 116.000 som ble betalt uten at det ble nødvendig å innkalle ekstra kapital.

3.3 Taklekkasje 23 K, Spurveplage/ rensing av takrenner

Taklekkasjene ble utbedret og det ble gått over pipebeslagene i nr 23 som var lagt feil. Det ble montert fuglebånd og tømt takrenner. Spurvene snek seg forbi fuglebåndene. Arbeidet ble utført av HV service. Det ble samtidig klaget på arbeidet HV service hadde gjort i 2020 med nye tak over svalgangene. Der det regner inn og lekker langs bjelken innerst ved



takrennen. Tallrike henvendelser var nytteløse og i løpet av høsten gikk HV service konkurs. Før mer gjøres med disse takene må konstruksjonen vurderes.

3.4 Støy

Det er ikke arbeidet med støy fra T-banen i år da det ikke har vært overskudd til dette. Gruppen som skulle jobbe videre med dette høsten 2021 ble derfor aldri innkalt.

3.7 Dugnad

Det ble avviklet både høst og vår dugnad.. I tillegg ble gressklipping fordelt på beboerne som året før, nr 23 avviklet sin klipping og nr 25 avviklet sin. Videre ble hekk-klipping på høsten gjort på dugnad. Mindre snekkerarbeider samt reparasjon av takrenne i garasjen til nr 23 ble også gjort på dugnad.

3.8 Felles hagen-Urbant landbruk

Dette har vært et svært viktig fellesskapsbyggende prosjekt. Felleshagen fikk i 2021 26 000 fra kommunen, mens Sameiet bevilget 3000. Se egen rapport til Oslo kommune. Tiltaket videreføres 2022, men da kun med utgifter til drift.

3.10 Brannprosedyre

Det har fortsatt ikke blitt i arbeidet med prosedyre for brann. Det har vært avholdt en brannøvelse i forbindelse med teknisk gjennomgang av brannanlegget.

3.11 Brøyting

Det er fortsatt Gårdreform snø og grønt som brøyter.

4. Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet har for tiden ingen pågående forskningsaktiviteter, men forsøker å utvikle urbant landbruk i sameiet.

5. Fortsatt drift

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.20 som påvirker regnskapet i vesentlig grad. Årets resultat framkommer i resultatregnskapet.

6. Arbeidsmiljø

Selskapet har bare hatt 1 ansatt på timebasis. Selskapet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Det totale sykefraværet i selskapet har i år vært på 0 %. Vi anser dette som tilfredsstillende, og det er ikke satt i verk spesielle tiltak på dette området.

Selskapet har ikke hatt noen skader eller ulykker i år.

7. Ytre miljø

Selskapets drift forurenses ikke det ytre miljø i vesentlig grad.

8. Likestilling

Selskapet er positiv til likestilling og bestreber likestilling i styret. Dagens styre består av tre



7

medlemmer hvor to er kvinner og en er mann. Styrets leder er kvinne.

Oslo 15.03.22

Beathe Arnesen
styreleder, sign.

Beate Søholt Lupton
styremedlem, sign.

Martin Wiig
styremedlem, sign.



SAMEIET VESTGRENSA 23-25
ORG.NR. 975 830 233, KUNDENR. 3849

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	751 116	719 088	751 116	773 760
Andre anlegg	9	26 000	0	26 000	0
Andre inntekter	3	7 917	519	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		785 033	719 607	777 116	773 760
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 499	-16 603	-30 000	-20 000
Styrehonorar	5	-39 000	-39 000	-49 000	-49 000
Regnskapsførerhonorar		-32 193	-31 346	-32 300	-33 320
Konsulenthonorar	6	-38 418	-7 140	-35 000	-25 000
Invistering		0	0	0	-80 000
Drift og vedlikehold	7	-284 094	-214 125	-327 000	-118 000
Forsikringer		-42 533	-41 254	-42 700	-44 022
Kommunale avgifter	8	-108 957	-107 646	-109 000	-112 772
Andre anlegg	9	-31 389	0	-29 000	0
Energi/fyring		-3 626	-2 870	-12 000	-12 000
TV-anlegg/bredbånd		-48 989	-48 170	-52 000	-50 704
Andre driftskostnader	10	-69 757	-50 210	-55 000	-56 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-704 453	-558 365	-773 000	-601 618
DRIFTSRESULTAT		80 580	161 242	4 116	172 142
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	420	940	0	0
Finanskostnader	12	-37 507	-46 259	-40 000	-34 136
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-37 087	-45 319	-40 000	-34 136
ÅRSRESULTAT		43 493	115 923	-35 884	138 006
Avdrag på lån i OBOS-banken		-125 004	-125 004	-125 000	-125 004
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		43 493	115 923		



SAMEIET VESTGRENSA 23-25
ORG.NR. 975 830 233, KUNDENR. 3849

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		57 588	16 867
Driftskonto OBOS-banken		84 236	66 750
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	1 890
Sparekonto OBOS-banken		114 859	206 212
SUM OMLØPSMIDLER		256 682	291 718
SUM EIENDELER		256 682	291 718
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-696 393	-739 886
SUM EGENKAPITAL		-696 393	-739 886
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	895 822	1 020 826
SUM LANGSIKTIG GJELD		895 822	1 020 826
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 539	6 788
Leverandørgjeld		46 519	2 482
Skyldige offentlige avgifter		0	160
Påløpte renter		196	214
Annen kortsiktig gjeld		0	1 135
SUM KORTSIKTIG GJELD		57 254	10 779
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		256 682	291 718
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2022
Styret i Sameiet Vestgrensa 23-25

Beathe Eli Arnesen

Beate Søholt Lupton

Martin Wiig

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

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

INNTEKTER

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	699 852
Internett	51 264
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	751 116

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nettinnbetalinger	690
Skadeutlegg	7 227
SUM ANDRE INNTEKTER	7 917

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 499
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 499

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 2020/2021, og er på kr 39 000.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 290
Nydalen Arkitektkontor AS	-37 128
SUM KONSULENTHONORAR	-38 418

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-100 090
Drift/vedlikehold VVS	-116 269
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 373
Drift/vedlikehold heisanlegg	-20 142
Drift/vedlikehold brannsikring	-45 979
Kostnader dugnader	-241
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-284 094

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-55 779
Feieavgift	-1 069
Renovasjonsavgift	-52 109
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-108 957

NOTE: 9**ANDRE ANLEGG****INNETEKTER ANDRE ANLEGG**

Tilskudd	26 000
SUM INNETEKTER ANDRE ANLEGG	26 000

KOSTNADER ANDRE ANLEGG

H.A.Skajems P	-9 762
Matjordprodusenten AS	-6 000
Kompostbingen	-7 729
Clas Ohlson	-2 447
Løvenskiold Handel AS	-5 451
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-31 389

SUM ANDRE ANLEGG	-5 389
-------------------------	---------------

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

Container	-8 800
Verktøy og redskaper	-5 154
Telefon-/kontormaskiner	-3 371
Driftsmateriell	-21 132
Snørydding	-26 896
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Porto	-185
Kontingenter	-1 490
Bank- og kortgebyr	-2 229
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-69 757

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	420
SUM FINANSINNEKTER	420

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-37 507
SUM FINANSKOSTNADER	-37 507

NOTE: 13**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: 14**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2019	-1 250 000
Nedbetalt tidligere	229 174
Nedbetalt i år	125 004
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	-895 822