



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 193 269
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: VÅGSENERET EIERSEKSJONSSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning 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: Roland Stucin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2022

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, 02.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		991 103	1 157 401
Sum inntekter		991 103	1 157 401
Kostnader			
Lønnskostnad		121 081	53 778
Annen driftskostnad		2 807 842	1 892 652
Sum kostnader		2 928 922	1 946 430
Driftsresultat		-1 937 819	-789 028
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		607	1 447
Sum finansinntekter		607	1 447
Annen finanskostnad		92 097	8 350
Sum finanskostnader		92 097	8 350
Netto finans		-91 490	-6 903
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 029 309	-795 931
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 029 309	-795 931
Årsresultat		-2 029 309	-795 931
Totalresultat		-2 029 309	-795 931
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 029 309	-795 931
Sum overføringer og disponeringer		-2 029 309	-795 931



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		92 100	38 778
Sum fordringer		92 100	38 778
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		387 903	720 014
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		387 903	720 014
Sum omløpsmidler		480 002	758 792
SUM EIENDELER		480 002	758 792

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		2 356 944	327 634
Sum opptjent egenkapital		-2 356 944	-327 634
Sum egenkapital		-2 356 944	-327 634
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 782 507	1 020 000
Sum annen langsiktig gjeld		2 782 507	1 020 000
Sum langsiktig gjeld		2 782 507	1 020 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		610	215
Leverandørgjeld		9 862	59 777
Skyldige offentlige avgifter		41 221	475
Annen kortsiktig gjeld		2 746	5 960
Sum kortsiktig gjeld		54 439	66 426
Sum gjeld		2 836 946	1 086 426
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		480 002	758 792



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 336088

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 193 269
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: VÅGSENTERET EIERSEKSJONSSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning 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: Roland Stucin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2022

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, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 915 193 269
VÅGSENTERET EIERSEKSJONSSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		991 103	1 157 401
Sum inntekter		991 103	1 157 401
Kostnader			
Lønnskostnad		121 081	53 778
Annen driftskostnad		2 807 842	1 892 652
Sum kostnader		2 928 922	1 946 430
Driftsresultat		-1 937 819	-789 028
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		607	1 447
Sum finansinntekter		607	1 447
Annen finanskostnad		92 097	8 350
Sum finanskostnader		92 097	8 350
Netto finans		-91 490	-6 903
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 029 309	-795 931
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 029 309	-795 931
Årsresultat		-2 029 309	-795 931
Totalresultat		-2 029 309	-795 931
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 029 309	-795 931
Sum overføringer og disponeringer		-2 029 309	-795 931



Organisasjonsnr: 915 193 269
VÅGSENTERET EIERSEKSJONSSAMEIE

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		92 100	38 778
Sum fordringer		92 100	38 778
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		387 903	720 014
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		387 903	720 014
Sum omløpsmidler		480 002	758 792
SUM EIENDELER		480 002	758 792
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 356 944	327 634
Sum opptjent egenkapital		-2 356 944	-327 634



Sum egenkapital	-2 356 944	-327 634
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 782 507	1 020 000
Sum annen langsiktig gjeld	2 782 507	1 020 000
Sum langsiktig gjeld	2 782 507	1 020 000
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	610	215
Leverandørgjeld	9 862	59 777
Skyldige offentlige avgifter	41 221	475
Annen kortsiktig gjeld	2 746	5 960
Sum kortsiktig gjeld	54 439	66 426
Sum gjeld	2 836 946	1 086 426
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	480 002	758 792



Organisasjonsnr: 915 193 269
VÅGSENTERET EIERSEKSJONSSAMEIE

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:



Årsmøte 2022

Vågsenteret Eierseksjonssameie

Digitalt årsmøte avholdes 5. mai - 9. mai 2022

Selskapsnummer: 4385





Velkommen til årsmøte i Vågsenteret Eierseksjonssameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 5. mai kl. 09:00 og lukker 9. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4385>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Manuell stemmeseddel

Kan du ikke stemme digitalt kan vedlagte stemmeseddel leveres i postkassen til styret ved: Dieter Freitag, Sagstuveien 7 O, innen årsmøtes slutt 09.05. kl. 09:00

Saker til behandling

1. KONSTITUERING - Godkjenning av møteinnkallingen
2. KONSTITUERING - Valg av møteleder
3. KONSTITUERING - Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Solcellepanel
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Vågsenteret Eierseksjonssameie



Sak 1

KONSTITUERING - Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

KONSTITUERING - Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Årsmøtet velger Mona Kvandahl fra OBOS som møteleder.

Sak 3

KONSTITUERING - Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Dieter Freitag er valgt

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets negative resultat på kr 2 029 309,- til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. S. 4385 Årsrapport.pdf

Sak 5

Solcellepanel

Forslag fremmet av:

Berit Slette og Mette Nygaard

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

På bakgrunn av høye strømpriser for tiden spør forslagsstillerne om styret har tenkt å gå til anskaffelse av solcellepaneler.

Styrets innstilling

Det er ikke lagt ved noen oversikt eller foretatt noen analyse av hvor osv. Det er for kort tid dette året til å gjøre noe med saken før dette årets årsmøte. Sameiet har i tillegg for dårlig økonomi til å gjøre store innkjøp de neste par årene. Det vil i så fall kreve økte fellesutgifter, noe styret ikke ønsker å gjøre nå. Styret ber om at forslagsstillerne gjør undersøkelser som styret kan benytte i vurderingen og at saken kommer opp neste år.

Saken utsettes til neste år. Fremmes for årsmøte.

Forslag til vedtak

På bakgrunn av høye strømpriser for tiden spør forslagsstillerne om styret har tenkt å gå til anskaffelse av solcellepaneler.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Mariann Barlie

Valg av 2 styremedlemmer Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Birgitte G. Manthei Hage
- John-Arne Grøslund

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Berit Nordhagen
- Kari Barbøl

Valg av 2 valgkomite` Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite`:

- Hilda Skullerud
- Turid Stubberud



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret			Valgperiode
Leder	Mariann Barlie	Torgveien 4 A	2020-2022
Styremedlem	Dieter Freitag	Sagstuveien 7 O	2021-2023
Styremedlem	John-Arne Grøslund	Fagerstrandveien 17	2020-2022
Styremedlem	Birgitte G. Manthei Haga	Sagstuveien 5 E	2021-2022
Styremedlem	Ole Martin Løken	Sagstuveien 7 D	2021-2023
Varamedlem	Kari Barbøl	Sagstuveien 5 B	2021-2022
Varamedlem	Berit Nordhagen	Sagstuveien 5 A	2021-2022
Valgkomiteen			
Laila Frøland		Sagstuveien 7 F	2021-2022
Oddveig Løken		Sagstuveien 7 I	2021-2022

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Vågsenteret Eierseksjonssameie

Sameiet består av 32 seksjoner.

Vågsenteret Eierseksjonssameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 915193269, og ligger i ENEBAKK kommune med følgende adresse:

Gårds- og bruksnummer:

93 396

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

Vågsenteret Eierseksjonssameie har ingen ansatte.

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 Alpha Revisjon AS.





Styrets arbeid

Det har vært avholdt 6 styremøter i 2021.

Til tross for Corona situasjonen ble det avholdt sommerfest i august og julegrantenning 1. advent. Deltakelse omtrent som 2020.

Det var dugnad på våren, med rengjøring/spyling av svalganger, atriet, parkeringsområder og ramper.

Heisprosjektet ble ferdigstilt i år med offisiell åpning 19.april. Styret har inngått avtale om fast renhold ved Ewa Renhold.

Samtlige fasader i treverk er nå ferdig behandlet og malt. I 2021 ble det utført vask og 2 strøk maling med Jotun akrylbasert maling med soppdreper. Arbeidet ble utført av malerfirmaet Widar Lund A/S i perioden august og september. Det ble finansiert ved midler til overs etter lån til Heisprosjekt.

Gamle Heissjakt mellom B og C bygget er endret slik at det i 5'ern har blitt arkiv- og møterom. I 7'ern vil det bli et varmt lagerrom som benyttes til oppbevaring av blant annet utemøbler.

Det ble i år oppdaget en større feil på lysanlegget ved parkeringen som medførte en del omkobling og ny installasjon av strømkabler. Feilen er nå rettet.

Styret har fått til en avtale med lokal entreprenør EMU, ved Roy Nordhagen, som etterhvert vil overta flere av de praktiske oppgavene som styret står for i dag.

Styret inngår avtaler og følger opp økonomi for sameiet på vegne av beboerne ved god hjelp fra OBOS.

Ellers er det stort og smått som skjer i styrets arbeid. Det er en hyggelig gjeng som er positive til alt som skjer i sameiet og alle ønsker at sameiet skal være et hyggelig sted å bo for alle.





KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 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 2021 var til sammen kr 991 103,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 928 922,-.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak montering av ny heis.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 2 029 309,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 425 563,-.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.





KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

Det er ikke planlagt større oppgaver til drift og vedlikehold for 2022.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med kr 60 000,-.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert med en økning på 5,5%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vågsenteret Eierseksjonssameie.

Lån

Vågsenteret Eierseksjonssameie har annuitetslån i OBOS Banken AS. 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 2022.

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 1/1-2022.
Innkrevning til næringsseksjonene er øket med Kpi som utgjør 5,6%
Innkrevning til TV/Bredbånd er øket fra kr 390,- til kr 420,- fra 1/1-2022
Innkrevning til TV/Bredbånd er øket fra kr 420,- til kr 450,- fra 1/3-2022
Innkrevning til strøm el-bil er øket fra kr 125,- til kr 250,-
Innkrevning til garasje er øket fra kr 100,- til kr 200,-

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.





Til årsmøtet i Vågsenteret Eierseksjonssameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Vågsenteret Eierseksjonssameie sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr. 2.029.309. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av styrets årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Vedlegg 1

Telefon: +47 23 31 07 20

10 av 21

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

S. 4385 Årsrapport.pdf



Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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 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>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21 0166 Oslo Vedlegg 1	Telefon: +47 23 31 07 20 11 av 21	Medlemmer av Den Norske Revisorforening Bankgiro: 8397.05.05914	Organisasjonsnr: 975 800 679 mva S. 4385 Årsrapport.pdf
---	--------------------------------------	---	---



VÅGSENTERET EIERSEKSJONSSAMEIE ORG.NR. 915 193 269, KUNDENR. 4385

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	990 518	968 180	1 189 000	1 082 000
Andre inntekter	3	585	189 221	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		991 103	1 157 401	1 189 000	1 082 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-41 081	-42 378	-28 000	-126 000
Styrehonorar	5	-80 000	-11 400	-200 000	0
Revisjonshonorar	6	-4 875	-4 688	-2 168	-5 000
Forretningsførerhonorar		-86 025	-83 765	-49 000	-51 000
Konsulenthonorar	7	-11 962	-92 352	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-2 232 949	-1 341 361	-245 000	-245 000
Forsikringer		-112 768	-108 284	-116 000	-119 000
Energi/fyring		-48 713	-15 271	-50 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-148 499	-138 298	-144 000	-155 000
Andre driftskostnader	9	-162 051	-108 633	-107 000	-135 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 928 922	-1 946 430	-961 168	-916 500
DRIFTSRESULTAT		-1 937 819	-789 028	227 832	165 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	607	1 447	0	0
Finanskostnader	11	-92 097	-8 350	-13 000	-40 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-91 490	-6 903	-13 000	-40 000
ÅRSRESULTAT		-2 029 309	-795 931	214 832	125 500
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-468 297		
Udekket tap		-2 029 309	-327 634		





VÅGSENTERET EIERSEKSJONSSAMEIE ORG.NR. 915 193 269, KUNDENR. 4385

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		92 100	38 778
Driftskonto OBOS-banken		156 197	268 515
Skattetrekkskonto OBOS-banken		29 600	0
Sparekonto OBOS-banken		202 106	451 499
SUM OMLØPSMIDLER		480 002	758 792
SUM EIENDELER		480 002	758 792
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-2 356 944	-327 634
SUM EGENKAPITAL		-2 356 944	-327 634
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	2 782 507	1 020 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 782 507	1 020 000
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	2 594
Leverandørgjeld		9 862	59 777
Skyldige offentlige avgifter	14	41 221	475
Påløpte renter		610	215
Annen kortsiktig gjeld	15	2 746	3 366
SUM KORTSIKTIG GJELD		54 439	66 426
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		480 002	758 792
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Enebakk, 31. mars 2022

Styret i Vågsenteret Eierseksjonssameie

Mariann Barlie/s/

Dieter Freitag/s/

John-arne Grøslund/s/

Birgitte G. Manthei Haga/s/

Ole Martin Løken/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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	748 560
Kabel-tv	140 400
Garasje	40 800
Felleskostnader - Næring	40 008
Filter	18 000
Strøm el-bil og hybrid	2 750
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	990 518

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Filtersett	585
SUM ANDRE INNETEKTER	585

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-23 700
Påløpte feriepengar	-2 417
Arbeidsgiveravgift	-14 963
SUM PERSONALKOSTNADER	-41 081

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 2020/2021, og er på kr 80 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 962
SUM KONSULENTHONORAR	-11 962

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-399 901
Drift/vedlikehold elektro	-3 414
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 103
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-4 298
Drift/vedlikehold heisanlegg	-1 748 397
Drift/vedlikehold brannsikring	-57 630
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-16 204
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 232 949

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-12 177
Renhold ved firmaer	-4 375
Snørydding	-107 250
Andre fremmede tjenester	-3 003
Trykksaker	-885
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 000
Andre kontorkostnader	-30 000
Porto	-449
Bank- og kortgebyr	-2 912
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-162 051

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	607
SUM FINANSINNTEKTER	607

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-92 097
SUM FINANSKOSTNADER	-92 097



**NOTE: 12****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: 13**PANT- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-BANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-1 020 000
Opptak 2021	-1 780 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	17 493
	-2 782 507
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 782 507

NOTE: 14**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-29 600
Skyldig arbeidsgiveravgift	-11 621
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-41 221

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-2 417
Fakturagebyr	-294
Gebyrer	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 746



Annent informasjon om sameiet

Kontakt med styret

Styret har ingen fast kontortid i eget lokale. Styret kan kontaktes pr. tlfnr/SMS 46536199 og/eller mail til: vagsenteret@styreverrommet.no, eller til styreleder Mariann Barlie på telefon 924 13 534.

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 968967. 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, 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. Har sameiet 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.

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.





REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 5.05.22 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 9.05.22

Selskapsnummer: 4385 **Selskapsnavn:** Vågsenteret Eierseksjonssameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 KONSTITUERING - Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 KONSTITUERING - Valg av møteleder</p> <p>Årsmøtet velger Mona Kvandahl fra OBOS som møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 KONSTITUERING - Valg av protokollvitner</p> <p>Dieter Freitag er valgt</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat overføres til egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Solcellepanel

På bakgrunn av høye strømpriser for tiden spør forslagsstillerne om styret har tenkt å gå til anskaffelse av solcellepaneler.

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

- Mariann Barlie

Styremedlemmer (2 skal velges)

- Birgitte G. Manthei Hage
 John-Arne Grøsland

Varamedlem (2 skal velges)

- Berit Nordhagen
 Kari Barbøl

Valgkomite` (2 skal velges)

- Hilda Skullerud
 Turid Stubberud

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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