



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 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: Roland Stucin  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2023

### 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, 08.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 091 357	991 103
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 091 357</b>	<b>991 103</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		91 280	121 081
Annen driftskostnad		728 800	2 807 842
<b>Sum kostnader</b>		<b>820 080</b>	<b>2 928 922</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>271 277</b>	<b>-1 937 819</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 379	607
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 379</b>	<b>607</b>
Annen finanskostnad		136 139	92 097
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>136 139</b>	<b>92 097</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-133 760</b>	<b>-91 490</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>137 517</b>	<b>-2 029 309</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>137 517</b>	<b>-2 029 309</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>137 517</b>	<b>-2 029 309</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>137 517</b>	<b>-2 029 309</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		137 517	-2 029 309
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>137 517</b>	<b>-2 029 309</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		74 086	92 100
Sum fordringer		74 086	92 100
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		488 098	387 903
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		488 098	387 903
Sum omløpsmidler		562 184	480 002
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>562 184</b>	<b>480 002</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 219 427	2 356 944
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 219 427</b>	<b>-2 356 944</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 219 427</b>	<b>-2 356 944</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 734 462	2 782 507
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 734 462</b>	<b>2 782 507</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 734 462</b>	<b>2 782 507</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		936	610
Leverandørgjeld		27 108	9 862
Skyldige offentlige avgifter			41 221
Annen kortsiktig gjeld		19 105	2 746
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>47 149</b>	<b>54 439</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 781 611</b>	<b>2 836 946</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>562 184</b>	<b>480 002</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 414758

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 915 193 269  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: VÅGSENTERET EIERSEKSJONSSAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Roland Stucin  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2023

**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, 31.05.2023



Organisasjonsnr: 915 193 269  
VÅGSENTERET EIERSEKSJONSSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 091 357	991 103
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 091 357</b>	<b>991 103</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		91 280	121 081
Annen driftskostnad		728 800	2 807 842
<b>Sum kostnader</b>		<b>820 080</b>	<b>2 928 922</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>271 277</b>	<b>-1 937 819</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 379	607
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 379</b>	<b>607</b>
Annen finanskostnad		136 139	92 097
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>136 139</b>	<b>92 097</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-133 760</b>	<b>-91 490</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>137 517</b>	<b>-2 029 309</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>137 517</b>	<b>-2 029 309</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>137 517</b>	<b>-2 029 309</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>137 517</b>	<b>-2 029 309</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		137 517	-2 029 309
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>137 517</b>	<b>-2 029 309</b>



Organisasjonsnr: 915 193 269  
VÅGSENTERET EIERSEKSJONSSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		74 086	92 100
Sum fordringer		74 086	92 100
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		488 098	387 903
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		488 098	387 903
Sum omløpsmidler		562 184	480 002
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>562 184</b>	<b>480 002</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 219 427	2 356 944
Sum opptjent egenkapital		-2 219 427	-2 356 944



Sum egenkapital	-2 219 427	-2 356 944
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 734 462	2 782 507
Sum annen langsiktig gjeld	2 734 462	2 782 507
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>2 734 462</b>	<b>2 782 507</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	936	610
Leverandørgjeld	27 108	9 862
Skyldige offentlige avgifter		41 221
Annen kortsiktig gjeld	19 105	2 746
Sum kortsiktig gjeld	47 149	54 439
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 781 611</b>	<b>2 836 946</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>562 184</b>	<b>480 002</b>



Organisasjonsnr: 915 193 269  
VÅGSENTERET EIERSEKSJONSSAMEIE

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

Vågsenteret Eierseksjonssameie

15. mai 2023

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.

### Dato for årsmøtet:

15. mai 2023 kl. 19:00, Kafe Latter i Vågsenteret .

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Vågsenteret Eierseksjonssameie**



Sak 1

## Konstituering

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

### Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

### Vedlegg

1. S. 4385 - Vågsenteret Eierseksjonssameie.pdf

Sak 3

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til styreleder for perioden 2022-2023 er foreslått satt til kr 80 000,-..



## Forslag til vedtak

Styreleders godtgjørelse settes til kr 80 000,-.

Sak 4

## Valg av tillitsvalgte

Ved valgene på årsmøte 15. mai 2023 skal følgende kandidater velges:

- Valg av styreleder for 2 år
- Valg av 2 styremedlemmer for 2 år. Det er foreslått kun en kandidat.
- Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- Valg av valgkomite. Ingen kandidater er foreslått.

## Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tore Smådahl

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kari Barbøl

**Valg av 2 varamedlemmer** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlemmer:

- Aud Hønsi
- Berit Nordhagen



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret			Valgperiode
Leder	Mariann Barlie	Torgveien 4 A	2022-2024
Styremedlem	Dieter Freitag	Sagstuveien 7 O	2021-2023
Styremedlem	John-Arne Grøslund	Fagerstrandveien 17	2022-2024
Styremedlem	Birgitte G. Manthei Haga	Sagstuveien 5 E	2022-2024
Styremedlem	Ole Martin Løken	Sagstuveien 7 D	2021-2023
Varamedlem	Kari Barbøl	Sagstuveien 5 B	2022-2023
Varamedlem	Berit Nordhagen	Sagstuveien 5 A	2022-2023

### Valgkomiteen

Hilda Louise Skullerud	Sagstuveien 7 K	2022-2023
Turid Stubberud	Sagstuveien 7 G	2022-2023

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [vagsenteret@styrerrommet.no](mailto:vagsenteret@styrerrommet.no) . 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 Vågsenteret Eierseksjonssameie

Sameiet består av 32 seksjoner.

Vågsenteret Eierseksjonssameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 915193269, og ligger i Enebakk kommune

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 Tor-Sigve Bjørndal. Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

## Styrets arbeid

Det har vært avholdt 7 styremøter i 2022.

Det ble inngått serviceavtale med Heiskompaniet i januar 2022.

Det var dugnad på våren, med rengjøring/spyling av svalganger, atriet, parkeringsområder og ramper. Det ble inngått avtale om at EMU overtar arbeidene med klargjøring på våren. Det har vært noe redusert oppmøte ved slike tilstelninger og det antas at det er i alles interesse at dette er en oppgave som styret bestiller på vegne av oss alle.

EMU utførte arbeider med å avrette betonggulv under trapp mellom nr. 5 og 7, på grunn av vannansamlinger.

Det ble videre skiftet noen lysarmaturer som var blitt ødelagt ved parkeringsplassene. Arbeidet ble utført av Strømsborg.

Det har vært lekkasje på bygget som ble grundig undersøkt av Follo tak og vedlikehold. Det er heldigvis ikke funnet lekkasjer i taket, men det var lokalt problem som nå er løst.

Det har også vært befaring med representanter fra Vågsenteret for å forsøke å finne en løsning på bråk og risting fra ventilasjonsanlegget over Vågsenteret. Dette skal følges opp videre i år.

Det ble avholdt sommerfest som vanlig i august med godt oppmøte og mange som bestilte mat fra Kafe Latter.

Det var tradisjonen tro julegrantenning 1. advent.

Det er inngått avtale med EMU for året 2023 om snørydding.

Ellers er det stort og smått som skjer i styrets arbeid for å sikre at fellesskapets interesser blir ivarettatt.



**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.

**Inntekter**

Driftsinntekter i 2022 var til sammen kr 1 091 357,-.

**Kostnader**

Driftskostnadene i 2022 var til sammen kr 820 080,-. Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift-og vedlikehold.

**Resultat**

Årets resultat vises i resultatregnskapet 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 515 035,-.

**KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023**

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

**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 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 2023.

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 1/1-2023.  
Innkrevning til næringsseksjonene er øket med Kpi som utgjør 6,9%





Til årsmøtet i Vågsenteret Eierseksjonssameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Vågsenteret Eierseksjonssameie sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet samt 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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening		
Holbergs gate 21	Bankgiro:	Organisasjonsnr:	
0166 Oslo	Telefon: +47 23 31 07 20	8397.05.05914	975 800 679 mva
Vedlegg 1	9 av 18	S. 4385 - Vågsenteret Eierseksjonssameie.pdf	



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 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

10 av 18

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 mva

S. 4385 - Vågsenteret Eierseksjonssameie.pdf



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 091 028	990 518	1 082 000	1 135 000
Andre inntekter	3	329	585	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 091 357</b>	<b>991 103</b>	<b>1 082 000</b>	<b>1 135 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-11 280	-41 081	-126 000	-12 000
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	0	-80 000
Revisjonshonorar	6	-5 438	-4 875	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-88 780	-86 025	-51 000	-40 000
Konsulenthonorar	7	-10 472	-11 962	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-160 402	-2 232 949	-245 000	-225 000
Forsikringer		-123 718	-112 768	-119 000	-134 000
Energi/fyring		-53 197	-48 713	-60 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-159 300	-148 499	-155 000	-165 000
Andre driftskostnader	9	-127 493	-162 051	-135 500	-136 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-820 080</b>	<b>-2 928 922</b>	<b>-916 500</b>	<b>-877 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>271 277</b>	<b>-1 937 819</b>	<b>165 500</b>	<b>257 500</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	2 379	607	0	0
Finanskostnader	11	-136 139	-92 097	-40 000	-164 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-133 760</b>	<b>-91 490</b>	<b>-40 000</b>	<b>-164 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>137 517</b>	<b>-2 029 309</b>	<b>125 500</b>	<b>93 500</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-2 029 309		
Reduksjon udekket tap		137 517	0		





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

### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		55	0
Forskuddsbetalte kostnader		74 031	92 100
Driftskonto OBOS-banken		234 275	156 197
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	29 600
Sparekonto OBOS-banken		253 823	202 106
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>562 184</b>	<b>480 002</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>562 184</b>	<b>480 002</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	12	-2 219 427	-2 356 944
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 219 427</b>	<b>-2 356 944</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	2 734 462	2 782 507
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 734 462</b>	<b>2 782 507</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 811	0
Leverandørgjeld		27 108	9 862
Skyldige offentlige avgifter		0	41 221
Påløpte renter		936	610
Annen kortsiktig gjeld	14	294	2 746
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>47 149</b>	<b>54 439</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>562 184</b>	<b>480 002</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Enebakk, 12. mars 2023  
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.

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	785 976
Kabel-tv	160 200
Garasje	81 600
Felleskostnader - Næring	42 252
Filter	18 000
Strøm el-bil og hybrid	3 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 091 028</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	329
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>329</b>

**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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 80 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 438.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -10 472

**SUM KONSULENTHONORAR -10 472**

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -61 097

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -7 230

Drift/vedlikehold heisanlegg -16 634

Drift/vedlikehold brannsikring -56 327

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -19 114

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -160 402**

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper -1 404

Driftsmateriell -1 912

Lyspærer og sikringer -288

Vaktmestertjenester -24 000

Renhold ved firmaer -7 500

Snørydding -81 750

Andre fremmede tjenester -594

Kontor- og datarekvisita -110

Trykksaker -1 526

Andre kontorkostnader -1 180

Porto -1 860

Bank- og kortgebyr -2 878

Velferdskostnader -2 492

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -127 493**



**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	551
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 717
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	111
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>2 379</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-136 139
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-136 139</b>

**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 verdikninger

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****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-BANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,25 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-1 020 000
Opptak 2021	-1 780 000
Nedbetalt tidligere	17 493
Nedbetalt i år	48 045
	<b>-2 734 462</b>
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-2 734 462</b>



**NOTE: 14****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fakturagebyr	-294
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-294</b>

**Annen informasjon om sameiet****Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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





## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 15.05.23

**Selskapsnummer:** 4385 **Selskapsnavn:** Vågsenteret Eierseksjonssameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

**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](http://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.