



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 875 545 442
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: VESTLIHAGEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o 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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.04.2023

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
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 841 367	2 804 359
Sum inntekter		2 841 367	2 804 359
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		2 272 690	9 639 955
Sum kostnader		2 375 380	9 742 645
Driftsresultat		465 987	-6 938 286
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		956	2 565
Sum finansinntekter		956	2 565
Annen finanskostnad		233 307	135 972
Sum finanskostnader		233 307	135 972
Netto finans		-232 351	-133 407
Ordinært resultat før skattekostnad		233 636	-7 071 693
Ordinært resultat etter skattekostnad		233 636	-7 071 693
Årsresultat		233 636	-7 071 693
Totalresultat		233 636	-7 071 693
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		233 636	-7 071 693
Sum overføringer og disponeringer		233 636	-7 071 693



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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			
Kundefordringer			2 822
Andre fordringer		89 390	376 727
Sum fordringer		89 390	379 549
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		276 889	272 706
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		276 889	272 706
Sum omløpsmidler		366 279	652 255
SUM EIENDELER		366 279	652 255

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			
Udekket tap		5 320 612	5 554 248
Sum opptjent egenkapital		-5 320 612	-5 554 248
Sum egenkapital		-5 320 612	-5 554 248
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 624 830	5 833 591
Sum annen langsiktig gjeld		5 624 830	5 833 591
Sum langsiktig gjeld		5 624 830	5 833 591
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 664	1 007
Leverandørgjeld		105	314 415
Annen kortsiktig gjeld		60 292	57 490
Sum kortsiktig gjeld		62 061	372 912
Sum gjeld		5 686 891	6 206 503
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		366 279	652 255



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 510420

Enheten

Organisasjonsnummer: 875 545 442
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: VESTLIHAGEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o 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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.04.2023

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, 27.06.2023



Organisasjonsnr: 875 545 442
VESTLIHAGEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 841 367	2 804 359
Sum inntekter		2 841 367	2 804 359
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		2 272 690	9 639 955
Sum kostnader		2 375 380	9 742 645
Driftsresultat		465 987	-6 938 286
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		956	2 565
Sum finansinntekter		956	2 565
Annen finanskostnad		233 307	135 972
Sum finanskostnader		233 307	135 972
Netto finans		-232 351	-133 407
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		233 636	-7 071 693
Årsresultat		233 636	-7 071 693
Totalresultat		233 636	-7 071 693
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		233 636	-7 071 693
Sum overføringer og disponeringer		233 636	-7 071 693



Organisasjonsnr: 875 545 442
VESTLIHAGEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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			
Kundefordringer			2 822
Andre fordringer		89 390	376 727
Sum fordringer		89 390	379 549
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		276 889	272 706
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		276 889	272 706
Sum omløpsmidler		366 279	652 255
SUM EIENDELER		366 279	652 255
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 320 612	5 554 248
Sum opptjent egenkapital		-5 320 612	-5 554 248



Sum egenkapital	-5 320 612	-5 554 248
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 624 830	5 833 591
Sum annen langsiktig gjeld	5 624 830	5 833 591
Sum langsiktig gjeld	5 624 830	5 833 591
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 664	1 007
Leverandørgjeld	105	314 415
Annen kortsiktig gjeld	60 292	57 490
Sum kortsiktig gjeld	62 061	372 912
Sum gjeld	5 686 891	6 206 503
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	366 279	652 255



Organisasjonsnr: 875 545 442
VESTLIHAGEN BOLIGSAMEIE

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

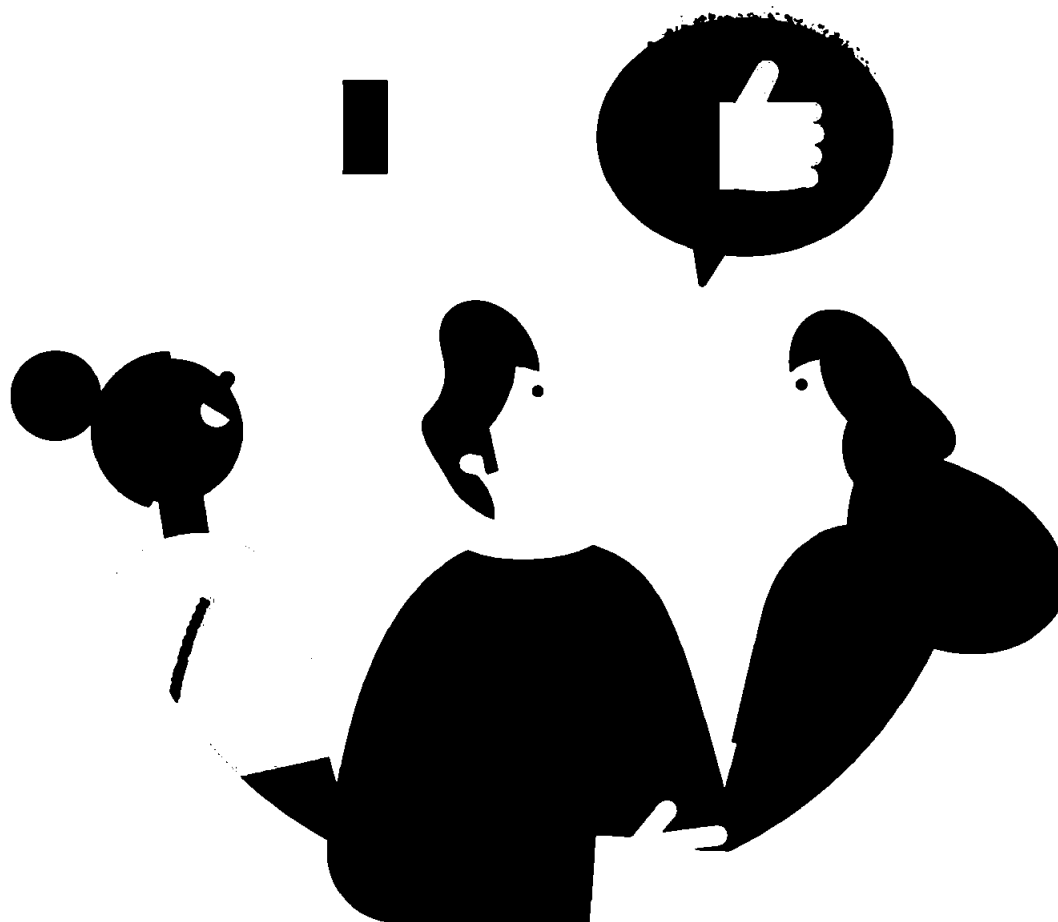
Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

5276 Vestlihagen B/S





Til seksjonseierne i Vestlihagen B/S

Velkommen til årsmøte, torsdag 13. april 2023 kl. 18:00 på Tokerud skole (aulaen).

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 Vestlihagen B/S 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.

Blanketten ligger bak i heftet.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Vestlihagen B/S
avholdes torsdag 13. april 2023 kl. 18:00 på Tokerud skole (aulaen)

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 FOR 2022

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2022

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

Ingen forslag kommet inn.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for ett år
- D) Valg av 1 styremedlem til Vestlimyra Garasjelag SA for 2 år
- E) Valg av valgkomité

Oslo, 9. mars 2023
Styret i Vestlihagen B/S

Erik Orskaug /s/

Jørn Sand /s/

Ann Cathrin Brustad Kjus /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Erik Orskaug	Inga Bjørnsons vei 85
Styremedlem	Ann Cathrin Brustad Kjus	Inga Bjørnsons vei 49
Styremedlem	Jørn Sand	Inga Bjørnsons vei 101
Varamedlem	Anett Johansen	Inga Bjørnsons vei 119
Varamedlem	Rachid Elazzouzi	Inga Bjørnsons vei 55

Valgkomiteen

Hanne Lunaas	Inga Bjørnsons vei 121
Nazirou Djin Akpane	Inga Bjørnsons vei 23

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM VESTLIHAGEN B/S

Sameiet består av 62 seksjoner.

Vestlihagen B/S er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 875545442, og ligger i bydel Stovner i Oslo kommune med følgende adresse:

Inga Bjørnsons Vei 3-123

Gårds- og bruksnummer:
99 56

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

Vestlihagen B/S har ingen ansatte.

Tomten er festet av Oslo kommune i 75 år fra 01.08.1971.

Vibbo.no

Du finner informasjon om Vestlihagen B/S og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

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

1. Det er avholdt 7 styremøter i perioden.
2. Gjennomgang av økonomien etter flere kostnadsøkninger, fellesutgiftene ble satt opp med 15 pst fra 1.1.23.
3. Befaring og oppfølging av den enkelte leilighet der det er behov for utvendig vask, samt rydding av hager, terrasser og utenfor inngangspartier.
4. Høstdugnad langs Inga Bjørnsens vei og rundt garasjehuset.
5. Rydding rundt lekeplassen.
6. Befaring og avslutning av sak i forbindelse med sak om jord og steinmasser ut mot Inga Bjørnsens vei mv.
7. Oppfølging av forsikringssaker.
8. Anbudsrunde på forsikringen som resulterte i at vi beholdt IF Skadeforsikring.
9. Oppfølging av Bymiljøetatens varsel om overføring av ansvar og økonomi for belysningen på gangveiene.
10. Varmepumper, behandlet flere saker om installasjon.
11. Varmepumper, gjennomgang av søknadsskjema og retningslinjer (?) for installasjon.
12. HMS, årlig rørinspeksjon av uteanlegg og oppfølging.
13. HMS, fulgt opp rapport i forbindelse med den årlige brannvernrunden.
14. HMS, styredugnad med reparasjon av lekeapparater midte lekeplass.
15. HMS, kontakt med feiervesenet i forbindelse med kontroll av ildsteder i samtlige leiligheter.
16. Brukt nettsiden Vibbo i OBOS som ekstra informasjonskanal til beboerne.
17. Rundskriv om «vårrengjøring» mv.
18. Oppnevning av nytt styremedlem til garasjelaget.
19. Diverse henvendelser fra beboere.
20. Felles juleannonse i Akers Avis.
21. Satt opp snømåkepinner.
22. Tømt og byttet søppelposer i søppelkassene.
23. Julegrantenning.



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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2022 var til sammen kr 2 838 580, om lag som budsjettert.

Kostnader

Driftskostnadene i 2022 var til sammen kr 2 375 380.

Det er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere drifts- og vedlikeholdskostnader, samt at garasjeutgiftene ble satt ned med 200 kroner per plass fra 1.1.2022 etter at lånet for betongrehabiliteringen av garasjene ble ferdig nedbetalt.

Festeavgiften fra Oslo kommune fikk en «tiårsregulering» på 33,1 pst fra 1. juli 2022. Det tilsvarer en økning på årsbasis på 16,6 pst fra 2021 til 2022. Helårseffekten for 2023 vil en økning på 33,1 pst sammenliknet med året 2021.

Finanskostnadene er høyere enn budsjettert, dette skyldes i hovedsak renteoppgangen.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et overskudd på kr 233 636 og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 304 218.

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det satt av kr 80 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 pst for renovasjon og 23,4 pst for vann og avløp, mens feiegebyret reduseres med 40 pst. Eiendomsskatten følger egne satser.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 pst fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vestlihagen B/S.

Lån

Vestlihagen B/S 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 15 pst økning av felleskostnadene fra 01.01.23

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 Vestlihagen Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Vestlihagen Boligsameie.

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 forretningsførerens 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 Dokument ID: P5C32-1BDCC-TZMKK-1F17A-36BDZ-ZKXJ



VESTLIHAGEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 875 545 442, KUNDENR. 5276

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 838 580	2 726 407	2 812 000	3 070 000
Andre inntekter	3	2 787	77 952	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 841 367	2 804 359	2 812 000	3 070 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 690	-12 690	-13 000	-13 000
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-14 437	-9 836	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-125 450	-122 682	-128 000	-129 000
Konsulenthonorar		0	0	-5 000	0
Drift og vedlikehold	7	-37 278	-7 378 866	-130 000	-80 000
Forsikringer		-314 044	-293 679	-300 000	-336 000
Festeavgift		-252 861	-216 916	-220 000	-289 000
Kommunale avgifter	8	-816 185	-783 370	-796 000	-1 002 000
Garasjer	9	-443 960	-583 560	-580 000	-435 000
Energi/fyring		-3 700	0	-2 000	-4 000
TV-anlegg/bredbånd		-249 887	-241 368	-245 000	-250 000
Andre driftskostnader	10	-14 888	-9 677	-8 000	-13 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 375 380	-9 742 645	-2 527 000	-2 651 500
DRIFTSRESULTAT		465 987	-6 938 286	285 000	418 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	956	2 565	0	0
Finanskostnader	12	-233 307	-135 972	-167 000	-286 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-232 351	-133 407	-167 000	-286 000
ÅRSRESULTAT		233 636	-7 071 693	118 000	132 500
Overføringer:					
Udekket tap			0-5 554 248		
Reduksjon udekket tap		233 626	0		



VESTLIHAGEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 875 545 442, KUNDENR. 5276

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		14 227	211
Kundefordringer		0	2 822
Forskuddsbetalte kostnader		75 163	376 516
Driftskonto OBOS-banken		211 366	269 423
Sparekonto OBOS-banken		63 224	1 003
Sparekonto OBOS-banken II		2 299	2 280
SUM OMLØPSMIDLER		366 279	652 255
<hr/>			
SUM EIENDELER		366 279	652 255
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-5 320 612	-5 554 248
SUM EGENKAPITAL		-5 320 612	-5 554 248
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	5 624 830	5 833 591
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 624 830	5 833 591
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		54 587	57 490
Leverandørgjeld		105	314 415
Påløpte renter		1 664	1 007
Annen kortsiktig gjeld	15	5 705	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		62 061	372 912
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		366 279	6 206 503
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.03.2023

Styret i Vestlihagen Boligsameie

Erik Orskaug/s/

Jørn Sand/s/

Ann Cathrin Brustad Kjus/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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 555 728
Rehabilitering	480 192
Forsikring	313 300
Garasje Vestlimyra	271 440
Garasje Vestliterrasse	156 020
Vedlikeholdsfond	61 900
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 838 580

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Korrigiering for mye utbetalt	2 787
SUM ANDRE INNTEKTER	2 787

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 690

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 90 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 437.

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-15 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 301
Drift/vedlikehold brannsikring	-29 976
Egenandel forsikring	15 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-37 278

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-488 326
Feieavgift	-13 466
Renovasjonsavgift	-314 392
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-816 185

NOTE: 9**GARASJER****KOSTNADER GARASJER**

Felleskostnader til Vestlimyra Garasjelag og Vestliterrasse	-443 960
SUM KOSTNADER GARASJER	-443 960

SUM GARASJER	-443 960
---------------------	-----------------

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

Lokalleie	-906
Container	-4 599
Andre fremmede tjenester	-1 038
Trykksaker	-2 528
Andre kontorkostnader	-2 548
Bank- og kortgebyr	-3 271
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-14 888

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	510
Renter av sparekonto i OBOS-banken	240
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	206
SUM FINANSINNTEKTER	956

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-233 307
SUM FINANSKOSTNADER	-233 307

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 GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,40 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2021	-6 000 000
Nedbetalt tidligere	166 409
Nedbetalt i år	208 761

-5 624 830

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-5 624 830

NOTE: 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Fakturagebyr	-98
Gebyrer	2
Purregebyr	-35
Til gode kundefordringer	-5 574
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-5 705



INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Valgkomitéen i Vestlihagen BS har nå forespurt og innstilt kandidater til styreverv for perioden 2023/2024.

Kandidatene er valgt og prioritert ut fra følgende prinsipper:

- Kontinuitet i styrets sammensetning
- Balansert kjønnsrepresentasjon
- Relevant kompetanse for styrets arbeidsoppgaver

Valgkomitéens innstilling:

Rolle	Navn	Adresse	Innstilling
Styreleder	Erik Orskaug	IB 85	Velges for 2 år
Styremedlem	Ann Cathrin Brustad Kjus	IB 49	Fortsetter 1 år
Styremedlem	Jørn Sand	IB 101	Velges for 2 år
Varamedlem	Anett Johansen	IB 119	Velges for 1 år
Varamedlem	Rachid Elazzouzi	IB 55	Velges for 1 år
Styremedlem, Vestlimyra Garasjelag	Michael Kirkpatrick	IB 41	Velges for 2 år
Valgkomité 2023			Foreslås i årsmøtet
Valgkomité 2023			Foreslås i årsmøtet

Oslo 09.03.2023

Hanne Lunaas /s/
Nazirou Djin Akpane /s/



ANNEN INFORMASJON OM SAMEIET

Sameiets nettside på Vibbo.no

Sameiet har en nettside på Vibbo.no der du kan logge deg inn og finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader, vedtekter, husordensregler, tidligere årsrapporter, protokoller fra årsmøtene og sameiets eget hefte «Alt du trenger å vite når du bor i rekkehus». I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Dugnad

Det er ikke vaktmester/vaktmesterordning i sameiet. Alt felles vedlikehold, utføres på dugnad av seksjonseierne, f.eks. gressklipping, beising mv.

Parkering

Sameiet har parkering og garasjeplasser i Vestlimyra garasjelag. Det finnes inne- og uteparkeringsplasser. Beboere som ønsker å leie ekstra plasser må ta kontakt med styret i Vestlimyra garasjelag. Egne gjesteparkeringsplasser er merket med skilt.

Kjøring på gangveien

Ikke bruk bilen unødig på gangveiene. Det er lov å kjøre opp med varer. Vis hensyn, maks fart er 10 km i timen. Det er ikke lov å kjøre på gangveiene mellom klokka 2300 og 0700.

Flaggheising

Den enkelte rekke må fordele ansvaret seg imellom for flaggheising i løpet av det året rekka har ansvaret. Ansvarlig for 2023 er rekke 97-107. Ansvarlig for 2024 er rekke 109-123 osv. Pass på at flagget heises helt til topps, før snora strammes noen ganger rundt stanga, slik at flagget holder seg helt oppe og snora ikke slår og bråker i vinden. Ved avsluttet flagging må snora strammes godt noen ganger rundt flaggstanga før den festes, slik at ikke snora «slår» og bråker. Flagget må tørkes før det legges sammen.

Trefelling

Søknad sendes styret som videresender til Oslo Kommune (tomten er festet av kommunen). Det er ikke søknadspliktig å holde kratt og busker nede.

Utstyr

Sameiet har gressklipper, bord, benker og partytelt som kan brukes av beboerne. Utstyret står i redskapsboden nær flaggstanga. Alt settes tilbake etter bruk.

Tidligere vedtak

- 31. mai 1990: "Retningslinjer for fargesetting av rekkehusene".
- 5. april 1990: "Samlet plan for all utbygging som medfører endring av fasader".
- 11. nov.1991: "Bestemmelser for felling av trær i sameiet": Revidert 2001.
- 25. juni.1992: Plan- og bygningsetaten «Inga Bjørnsons vei 1-127. Bebyggelsesplan-mindre vesentlig endring av reguleringsplan».
- 12.mai.1993: «Vedtekter for utbygging av gavlvegger».
- 12. mai 1993: "Reguleringsplan for utbygging og utnyttelsesgrad for leiligheter med gavlvegger som yttervegg".

Vedtektene ble endret på ordinært sameiermøte 27. april 1999, 13. april 2000, 23. april 2003, 16. mars 2009, 15. mars 2011, ekstraordinært sameiermøte 3. desember 2014, ordinært sameiermøte 19. mars 2015 og ordinært årsmøte 21. mars 2018.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1947637. 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. Den enkelte seksjonseier betaler for brannslukningsutstyr, mens sameiet har ansvar for å sørge for tilsyn og kontrollere av at utstyret er i orden. Norsk Brannvern AS bistår styret med å sjekke brannvernet i de enkelte leiligheter, kontrollerer pulverapparatene og bytte batterier i røykvarslerne. Styret følger opp manglene som fremkommer i rapportene fra Norsk Brannvern AS overfor den enkelte sameier.

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 og lekeplassutstyr. 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.

Hunder og katter

De er lov å ha hund og katt i sameiet. Hunder skal holdes i bånd. Hundeeiere skal bruke pose. Katteeiere må følge med på kattens avføringsvaner og fjerne avføring.



STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING

2021 Takrehabilitering. Skiftet fra shingel til AeroDek takplater i stål på hovedtakene, boder og tilbygg. Nye takrenner, nedløp og pipehatter.

2020 Beiset alle seksjoner og boder, samt skiftet råtne bord.

2019 Skifte av vann- og avløpsrør fra kum utenfor IB nr. 35 og fram til offentlig avløp.

2018 Etterisolering og skifte av veggpanel på de syv siste gavlveggene i nr 7, 19, 29 , 47, 49, 107 og 123.

2015 Utskifting av samtlige utvendige hovedstoppekraner (unntatt kran for 85-95 som ble skiftet i 1993 av IB v.85 i forbindelse med utbygging av IB v.85 sin gavlvegg).

2014 Rengjort tak og avløpsrør, samt lagt sinkbeslag på takmønene for å dempe framtidig mose- og algevekst.

2014 Oppgradert vårt interne kabelnett mot Get. (nye utvendige bokser og kabler).

2013 Rehabilitering og beising av lekeplassene, fellesbod og benker.

2010 Beiset alle seksjoner og boder, samt skiftet defekt panel/plank.

2010 Skiftet panel og gavlvegg nord 71 og 73.

2007 Rehabilitering av endevegg IBv nr. 1.

2006 Høytrykksspyling av avløpsrør.

2006 Fornyng utvendig avløp IBv nr. 85-95.

2006 – 2007 Drenering langs gavlvegg IBv nr.1 og 19.

2006 Beiset IBv nr. 61-71.

2005 Beiset IBv nr. 37-47, 49-59, 109-123.

2005 Takstiger og stigefester er montert.





5276 Vestlihagen B/S

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.