



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 982 957 923  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET VOSSEGATEN 22  
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: Lena Hafsten Karlsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2023

### 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, 19.05.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 294 116	1 255 464
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 294 116</b>	<b>1 255 464</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	37 366	50 800
Annen driftskostnad	3	1 278 609	1 153 497
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 315 975</b>	<b>1 204 297</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-21 859</b>	<b>51 167</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		14 377	14 449
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 377</b>	<b>14 449</b>
Annen finanskostnad		57 225	45 804
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>57 225</b>	<b>45 804</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-42 848</b>	<b>-31 355</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-64 707</b>	<b>19 812</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-64 707</b>	<b>19 812</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-64 707</b>	<b>19 812</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-64 707</b>	<b>19 812</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-64 707	19 812
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-64 707</b>	<b>19 812</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		68 502	58 475
Sum fordringer		68 502	58 475
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		469 468	567 478
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		469 468	567 478
Sum omløpsmidler		537 970	625 953
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>537 970</b>	<b>625 953</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		655 130	590 423
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-655 130</b>	<b>-590 423</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-655 130</b>	<b>-590 423</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 145 614	1 166 708
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 145 614</b>	<b>1 166 708</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 145 614</b>	<b>1 166 708</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		386	256
Leverandørgjeld		30 799	31 765
Skyldige offentlige avgifter			363
Annen kortsiktig gjeld		16 301	17 285
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>47 486</b>	<b>49 668</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 193 100</b>	<b>1 216 376</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>537 970</b>	<b>625 953</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 359976

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 982 957 923  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET VOSSEGATEN 22  
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: Lena Hafsten Karlsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2023

**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, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 982 957 923  
SAMEIET VOSSEGATEN 22

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 294 116	1 255 464
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 294 116</b>	<b>1 255 464</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	37 366	50 800
Annen driftskostnad	3	1 278 609	1 153 497
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 315 975</b>	<b>1 204 297</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-21 859</b>	<b>51 167</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		14 377	14 449
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 377</b>	<b>14 449</b>
Annen finanskostnad		57 225	45 804
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>57 225</b>	<b>45 804</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-42 848</b>	<b>-31 355</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-64 707</b>	<b>19 812</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-64 707</b>	<b>19 812</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-64 707</b>	<b>19 812</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-64 707	19 812
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-64 707</b>	<b>19 812</b>



Organisasjonsnr: 982 957 923  
SAMEIET VOSSEGATEN 22

## 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		68 502	58 475
Sum fordringer		68 502	58 475
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		469 468	567 478
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		469 468	567 478
Sum omløpsmidler		537 970	625 953
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>537 970</b>	<b>625 953</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		655 130	590 423
Sum opptjent egenkapital		-655 130	-590 423



<b>Sum egenkapital</b>	<b>-655 130</b>	<b>-590 423</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 145 614	1 166 708
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>1 145 614</b>	<b>1 166 708</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 145 614</b>	<b>1 166 708</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	386	256
Leverandørgjeld	30 799	31 765
Skyldige offentlige avgifter		363
Annen kortsiktig gjeld	16 301	17 285
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>47 486</b>	<b>49 668</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 193 100</b>	<b>1 216 376</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>537 970</b>	<b>625 953</b>



Organisasjonsnr: 982 957 923  
SAMEIET VOSSEGATEN 22

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

0.00

Sum

Beløp





# Årsmøte 2023

Sameiet Vossegaten 22

Digitalt årsmøte avholdes 16. mars - 20. mars 2023

Selskapsnummer: 2917





## Velkommen til årsmøte i Sameiet Vossegaten 22

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 16. mars kl. 12:00 og lukker 20. mars kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2917>

### 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.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Modernisering av heis
7. Økning av fellesutgifter
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sameiet Vossegaten 22**



Sak 1

## **Godkjenning av møteinnkallingen**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det foreslås å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 2

## **Valg av møteleder**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det foreslås at OBOS v/Tea Linge velges som møteleder og fører av protokoll, samt ansvar for digital gjennomføring av årsmøtet.

**Forslag til vedtak**

OBOS v/Tea Linge velges som møteleder.

Sak 3

## **Valg av protokollvitner**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det foreslås at Tone Lundgaard og Tor Martin Antonsen velges som protokollvitner.

**Forslag til vedtak**

Tone Lundgaard og Tor Martin Antonsen velges som protokollvitner.



Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital.

### Vedlegg

- 1. 2917 Årsrapport Sameiet Vossegaten 22.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås økt i takt med konsumprisindeks. KPI for 2022 var på 7%.

Styrets honorarer vil da utgjøre kr 37 800,-

### Styrets innstilling

Styret foreslår at honorarer økes i takt med konsumprisindeks.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 37 800,-

Sak 6

## Modernisering av heis

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I 2022 ble det avholdt et ekstraordinært styremøte for å vurdere hva som skulle gjøres med heisen. Vi hadde hatt en periode med mye problemer som varte over lengre perioder av gangen. I årsmøtet ble det vedtatt å modernisere heisen.



Vi har forberedt lån og tilbud for å gjøre dette, men før vi fikk gått til verks, kom det stor prisvekst og renteøkning.

I lys av dette valgte vi å avvente med moderniseringen. Da dette ville krevd et større lån som det ikke var rom for å budsjettet slik det var nå, ville vi avvente og revurdere dette ved en senere anledning. Dette for å ikke risikere at vi ikke hadde råd til å gjennomføre.

Nå ønsker vi å ta opp igjen samme tråd. Vi er forberedt på å modernisere, men vi ønsker sameiets felles mening om det er rett tidspunkt å gjennomføre noe slikt på.

Situasjonen med heisen er lik, men den har vært veldig stabil det siste halvåret, samt at vi har blitt opplært i å fikse den mest vanlige feilen selv.

### **Styrets innstilling**

Vi avventer moderniseringen inntil videre. Et håp om at rentene går ned, og økonomien til sameiet er bedre i fremtiden, vil gi en tryggere investering.

### **Forslag til vedtak**

Styret anmoder om å avvente moderniseringen til mer stabile økonomiske tider.

Sak 7

## **Økning av fellesutgifter**

### **Sakens flertallskrav:**

Alminnelig (50%)

### **Forslagenes flertallskrav:**

Alminnelig (50%)

I likhet med tidligere år skal husleie vurderes. I fjor økte husleien med 3,34% (tilsvarende KPI for 2021).

Skal husleien økes for 2023?

### **Styrets innstilling**

Styret åpner for å ikke følge KPI grunnet en unormalt høy KPI for 2022. Vi lider ikke noe økonomisk slik situasjonen er i dag, og vil tåle en noe mindre økning av husleien. Dersom heismodernisering blir en realitet kan den håndteres individuelt.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Økning av fellesutgifter
- Mot Økning av fellesutgifter



b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. 3%

2. 7% (tilsvarende KPI for 2022)

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ola Thune
- Ole Marius Bakke

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ola Thune
- Ole Marius Bakke



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Carl Ludvig Corneliusen	Vossegata 22
Styremedlem	Tor Martin Antonsen	Vossegata 22
Styremedlem	Lillian Trevland	Vossegata 22

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [vossegaten-22@styrerrommet.no](mailto:vossegaten-22@styrerrommet.no). Se Sameiet Vossegaten 22s hjemmeside på [www.vibbo.no/vossegaten-22](http://www.vibbo.no/vossegaten-22) for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Sameiet Vossegaten 22

Sameiet består av 23 seksjoner.

Sameiet Vossegaten 22 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982957923, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

225      381

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

Sameiet Vossegaten 22 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



## STYRETS ARBEID

Styret har gjennom året forsøkt å ha styremøte hver fjerde uke, og med unntak av noen forlengede perioder rundt ferie og høytider har dette vært overholdt. Totalt har styret gjennomført 11 styremøter i 2022.

Styret har også forsøkt å avholde to dugnader. Første dugnad på våren var relativt laber, men dette tar styret i stor grad på sin egen kappe grunnet dårlig informasjon. Senere ble det avholdt dugnad på høsten der det var vesentlig bedre oppmøte og deltakelse.

Styret har gjennom året hatt flere pågående saker. Enkelte er fortsatt i gang, og andre er løst og avklart.

Under er det listet opp de større sakene som har pågått gjennom året.

### Elbil infrastruktur og ladere

Etter en lengre prosess har vi omsider fått på plass infrastrukturen til elbil-lading. Det er nå montert flere ladebokser, og vi er i ferd med å fullføre løsningen for fakturering og app-styring. Selv om prosjektet har vært noe langstrakt, har det gått bra og etter planen.

### Beskjæring av trær i hagen

Vi har hatt inne et firma for å beskjære trærne våre. Dette er for å slipp inn mer sol. Vi har forholdt oss til råd fra fagfolket, men også søkt å gi best mulige solforhold til de nedre etasjene også.

### Arbeider rundt heis og fornyelse

I forbindelse med flere utfordringer med heisen, og at den på et punkt stod stille i flere uker, hadde vi et ekstraordinært styremøte om å modernisere heisen. Dette ble vedtatt, men vi har likevel avventet med å innstille arbeidene.

Like etter vedtaket kom det store prisendringer generelt i markedet, samt at rentene økte. Vi så at det ble økonomisk utfordrende å skulle gjennomføre, og at vi var nødt til å øke fellesutgiftene for å få det til.

Vi besluttet derfor å drøye litt, og nå som vi nærmer oss nytt årsmøte er dette oppe på agendaen igjen.

### Fuktproblematikk

Vi har i lenger tid hatt utfordringer med fukt. Flere tiltak er utført, men det er fortsatt utfordringer i en leilighet i første etasje. Vi har meldt inn en sak til forsikring, samt hatt en rådgiver til å gi en rapport på saken. Rådgiver har gitt tilbakemelding med tiltak som vil endre fasade og spise av plassen i garasjen, noe som ikke er veldig attraktivt. Vi har sendt inn forespørsel til kommunen om dette er lov, men ikke fått tilbakemelding.

### Tregt varmtvann

I oppfølging av tidligere utfordring med tregt varmtvann har vi forsøkt et tiltak med å bytte pumpe. Dette etter anbefaling fra andre rørleggerfirma som har vært på saken. Da dette ikke hadde merkbar effekt har vi helt mer over på at dette er som følger av et defekt blandebatteri. Det defekte batteriet slipper kaldt vann inn i varmtvannskretsen.

Det er veldig vanskelig å kartlegge hvem som har det defekte batteriet. Vi har gjort litt sondering, men for å være sikre kreves en større prosess med tilgang til samtlige leiligheter for å luke ut en etter en. Arbeidet har stanset der.

### HMS, evaluering og internkontroll

Vi har fått tilbud om bistand fra Norsk Brannvernforening i oppfølging av våre HMS-rutiner og internkontroll. Etter presentasjon og tilbud har vi i styret vurdert våre egne rutiner og



hjelpemidler via OBOS til å være tilstrekkelige. Arbeidet med å følge opp HMS på vegne av sameiet har blitt fordelt på styret, samt at beboerne gjør individuell internkontroll.

### **Ventilasjon og pipeinspeksjon**

Vi har hatt inspeksjon av våre avløp og luftkanaler. To av våre seksjoner ble valgt ut for å få inspeksjon som dannet grunnlag for beslutning om tiltak eller ikke. Etter tilbakemelding på at vi hadde relativt gode rør og kanaler valgte vi å ikke gjøre noen utbedring og rens.

### **Vår- og høstdugnad**

Sammen med flere beboere har det blitt avholdt dugnad både i våres og høst

### **Lydtiltak i fellesarealer**

Etter flere klager på at lyden bærer langt i gangen, forsøkte vi et tiltak med "lydkunst" i andre etasje. Dette var et relativt billig tiltak, som har hatt begrenset effekt. Vi har derfor ikke videreført tiltaket.

### **Varmepumpe**

Da det kom inn forespørsel fra flere beboere om å sette inn varmpumpe, har vi laget en veileder for hva som må på plass, og hvilke kriterier som må innfris. Beboere som ønsker å montere dette kan derfor kontakte styret for videre informasjon om retningslinjene rundt dette.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning av felleskostnader fra 1. juli 2022 og at budsjett ikke ble økt som i henhold til årsmøtevedtak. Dette ble justert i senere tid.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostnader på drift og vedlikehold enn forventet, samt høyere energikostnader.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte renter.

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 490 484.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 100 000 til større vedlikehold som omfatter rehabilitering av heiser. Denne er satt på vent og tas opp som en sak på årsmøte.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Vossegaten 22.

### Lån

Sameiet Vossegaten 22 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 positivt dersom vi trekker ut lånet for modernisering av heis. Det henvises til sak om modernisering av heis i årsmøtet. Felleskostnader anbefales likevel å økes noe for å holde tritt med fremtidig prisstigning som anslås å fortsatt være relativt høy i 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vikka  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Vossegaten 22

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Vossegaten 22.

#### 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 resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 selskapet 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.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 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 avgjøre 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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

BRØNNØYSUNDREGISTRERNE



**2917 - SAMEIET VOSSEGATEN 22**  
**ORG.NR. 982 957 923, KUNDENR. 2917**  
**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2 023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 294 116	1 255 464	1 276 000	1 327 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 294 116</b>	<b>1 255 464</b>	<b>1 276 000</b>	<b>1 327 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-4 846	-19 300	-4 500	-4 700
Styrehonorar	4	-32 520	-31 500	-31 500	-32 500
Revisjonshonorar	5	-11 887	-21 233	-5 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-72 908	-70 853	-72 000	-77 000
Konsulenthonorar	6	-15 552	-30 113	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-297 263	-237 245	-230 000	-1 245 000
Forsikringer		-124 926	-117 059	-125 000	-137 500
Festeavgift		-292 866	-263 656	-293 000	-293 000
Kommunale avgifter	8	-171 403	-164 114	-169 000	-195 000
Energi/fyring		-139 169	-122 652	-90 000	-145 000
TV-anlegg/bredbånd		-122 023	-112 762	-115 000	-128 000
Andre driftskostnader	9	-30 612	-13 812	-43 000	-34 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 315 975</b>	<b>-1 204 297</b>	<b>-1 188 000</b>	<b>-2 307 700</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-21 859</b>	<b>51 167</b>	<b>88 000</b>	<b>-980 700</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	14 377	14 449	15 000	0
Finanskostnader	11	-57 225	-45 804	-47 000	-68 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-42 848</b>	<b>-31 355</b>	<b>-32 000</b>	<b>-68 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-64 707</b>	<b>19 812</b>	<b>56 000</b>	<b>-1 048 700</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-64 707			
Reduksjon udekket tap			19 812		



**2917 - SAMEIET VOSSEGATEN 22**  
**ORG.NR. 982 957 923, KUNDENR. 2917**  
**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		71	103
Forskuddsbetalte kostnader		68 431	58 372
Driftskonto OBOS-banken		469 468	567 478
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>537 970</b>	<b>625 953</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>537 970</b>	<b>625 953</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	12	-655 130	-590 423
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-655 130</b>	<b>-590 423</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 145 614	1 166 708
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 145 614</b>	<b>1 166 708</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 301	15 838
Leverandørgjeld		30 799	31 765
Skyldige offentlige avgifter		0	363
Påløpte renter		386	256
Annen kortsiktig gjeld		0	1 447
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>47 486</b>	<b>49 668</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>537 970</b>	<b>625 953</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.02.2023,

STYRET I SAMEIET VOSSEGATEN 22

Carl Ludvig Corneliussen /s/

Tor Martin Antonsen/s/

Lillian Trevland/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 KLASIFISERING 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 KONTO**

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

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

Parkeringsleie	3 600
Garasjeleie	12 000
Felleskostnader	1 165 260
TV	113 256
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 294 116</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 585
Yrkesskadeforsikring	-261
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-4 846</b>

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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 32 520.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 887.

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

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-660
PX Solution AS	-14 892
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-15 552</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 108
Drift/vedlikehold VVS	-20 067
Drift/vedlikehold elektro	-126 600
Drift/vedlikehold heisanlegg	-99 740
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-41 077
Kostnader dugnader	-7 671
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-297 263</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-110 733
Feieavgift	-4 703
Renovasjonsavgift	-55 968
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-171 403</b>

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

Lyspærer og sikringer	-1 014
Renhold ved firmaer	-23 775
Andre fremmede tjenester	-325
Andre kontorkostnader	-834
Porto	-100
Kontingenter	-1 890
Bank- og kortgebyr	-2 674
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-30 612</b>

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	802
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	23
Andre renteinntekter	13 552
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>14 377</b>

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

OBOS-banken renter/gebyr lån	-57 225
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-57 225</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 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: 13**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**OBOS-banken AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,15 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2019	-500 000	
Økning i 2020	-700 000	
Nedbetalt tidligere	33 292	
Nedbetalt i år	21 094	
		-1 145 614
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-1 145 614</b>



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 50563081. 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.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 16.03.23 og er åpent for avstemning i 4 dager  
Siste dato for avstemning er 20.03.23

**Selskapsnummer:** 2917 **Selskapsnavn:** Sameiet Vossegaten 22

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av møteleder</b></p> <p>OBOS v/Tea Linge velges som møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Tone Lundgaard og Tor Martin Antonsen velges som protokollvitner.</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 resultat overføres mot egenkapital.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 37 800,-

For

Mot

**Sak 6 Modernisering av heis**

Styret anmoder om å avvente moderniseringen til mer stabile økonomiske tider.

For

Mot

**Sak 7 Økning av fellesutgifter**

**a)**

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

For økning av fellesutgifter

Mot økning av fellesutgifter

**b)**

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

3%

7% (tilsvarende KPI for 2022)

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_

Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Fortsetter på neste side



**Sak 8 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

Ola Thune

Ole Marius Bakke

**Varamedlem** (kun 1 skal velges)

Ola Thune

Ole Marius Bakke

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.