



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 14.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 10.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 138 326	1 091 357
Sum inntekter		1 138 326	1 091 357
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Annen driftskostnad		802 690	728 800
Sum kostnader		893 970	820 080
Driftsresultat		244 356	271 277
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 424	2 379
Sum finansinntekter		8 424	2 379
Annen finanskostnad		190 336	136 139
Sum finanskostnader		190 336	136 139
Netto finans		-181 912	-133 760
Resultat før skattekostnad		62 444	137 517
Årsresultat		62 444	137 517
Totalresultat		62 444	137 517
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		62 444	137 517
Sum overføringer og disponeringer		62 444	137 517



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		25 412	
Andre fordringer		40 784	74 086
Sum fordringer		66 196	74 086
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		528 267	488 098
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		528 267	488 098
Sum omløpsmidler		594 463	562 184
SUM EIENDELER		594 463	562 184

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 156 982	2 219 427
Sum opptjent egenkapital		-2 156 982	-2 219 427
Sum egenkapital		-2 156 982	-2 219 427
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 700 748	2 734 462
Sum annen langsiktig gjeld		2 700 748	2 734 462
Sum langsiktig gjeld		2 700 748	2 734 462
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		19 814	936
Leverandørgjeld		28 113	27 108
Annen kortsiktig gjeld		2 771	19 105
Sum kortsiktig gjeld		50 698	47 149
Sum gjeld		2 751 446	2 781 611
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		594 463	562 184



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 421390

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 14.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 05.06.2024



Organisasjonsnr: 915 193 269
VÅGSENTERET EIERSEKSJONSSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 138 326	1 091 357
Sum inntekter		1 138 326	1 091 357
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Annen driftskostnad		802 690	728 800
Sum kostnader		893 970	820 080
Driftsresultat		244 356	271 277
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 424	2 379
Sum finansinntekter		8 424	2 379
Annen finanskostnad		190 336	136 139
Sum finanskostnader		190 336	136 139
Netto finans		-181 912	-133 760
Resultat før skattekostnad		62 444	137 517
Årsresultat		62 444	137 517
Totalresultat		62 444	137 517
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		62 444	137 517
Sum overføringer og disponeringer		62 444	137 517



Organisasjonsnr: 915 193 269
VÅGSENTERET EIERSEKSJONSSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		25 412	
Andre fordringer		40 784	74 086
Sum fordringer		66 196	74 086
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		528 267	488 098
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		528 267	488 098
Sum omløpsmidler		594 463	562 184
SUM EIENDELER		594 463	562 184
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 156 982	2 219 427
Sum opptjent egenkapital		-2 156 982	-2 219 427



Sum egenkapital	-2 156 982	-2 219 427
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 700 748	2 734 462
Sum annen langsiktig gjeld	2 700 748	2 734 462
Sum langsiktig gjeld	2 700 748	2 734 462
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	19 814	936
Leverandørgjeld	28 113	27 108
Annen kortsiktig gjeld	2 771	19 105
Sum kortsiktig gjeld	50 698	47 149
Sum gjeld	2 751 446	2 781 611
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	594 463	562 184



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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4385

Vågsenteret Eierseksjonssameie



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:

14. mai 2024 kl. 19:00, Kafe Latter, 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. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Vågsenteret Eierseksjonssameie



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår Mona Kvandahl fra OBOS som møteleder.

Forslag til vedtak

Mona Kvandahl fra OBOS velges som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Mona Kvandahl fra OBOS foreslått. Som protokollvitne ble (Navn) foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

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. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000,-.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Følgende valg skal gjøres:



- Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- Valg av 2 medlemmer til valgkomite for 1 år

Styremedlemmer som ikke er på valg:

- Leder: Tore Smådal - Valgt til 2025
- Styremedlem: Kari Barbøl - Valgt til 2025

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlemmer Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer :

- Birgitte G. Manthei Haga
Stiller til gjenvalg.
- John-Arne Grøslund
Stiller til gjenvalg for næring.

Valg av 2 varamedlemmer Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlemmer:

- Aud Hønsi
Stiller til gjenvalg.
- Dieter Freitag



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret			Valgperiode
Leder	Tore Smådal	Sagstuveien 7 E	2023-2025
Styremedlem	Kari Barbøl	Sagstuveien 5 B	2023-2025
Styremedlem	John-Arne Grøslund	Fagerstrandveien 17	2022-2024
Styremedlem	Birgitte G. Manthei Haga	Sagstuveien 5 E	2022-2024
Varamedlem	Aud Hønsi	Sagstuveien 5 H	2023-2024
Varamedlem	Berit Nordhagen	Sagstuveien 5 A	2023-2024

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post 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 Miglena Todorova.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.



Styrets arbeid

Det er avholdt 6 styremøter i årsmøteperioden 2023-2024.

Arbeidet med klargjøring på våren ble satt bort til EMU. Dette omfatter rengjøring/spyling av svalganger, parkeringsområder og ramper, samt støvsuging av kunstgresset.

Det er skiftet noen lysstoffrør og byttet pukk i kulvert (renne) ved biloppstillingsplasser.

Problemet med støy og vibrasjon fra næringsdelen er fulgt opp. Videre er rømningsvei fra balkong utbedret i henhold til forskrift/HMS-reglene.

Den årlige sommerfesten var som vanlig i august, med godt oppmøte.

Vi hadde adventsamling 1. advent i Sagstua med bevertning og julesanger.

Ellers er det mange saker (f eks vannskader, brannvern, ventilasjon, forsikrings spørsmål m v) som skjer i styrets arbeid for å sikre at fellesskapets interesser blir ivare tatt.

Kommentarer til budsjett for 2024.

I budsjettet har styret tatt hensyn til den forventede generelle prisøkning. I tillegg er dugnad borte. Vi må derfor regne med mer kjøp av tjenester, og følgelig høyere kostnader.

Det ble ikke påregnet noen større reparasjons- eller vedlikeholdskostnader for

inneværende år da vi satte opp budsjettet i fjor høst. For kort tid siden har vi imidlertid nok en gang fått vannlekkasje rundt ei pipe på taket. Dette gjelder en svakhet som omfatter

nesten alle 30 pipene. Det er derfor blitt aktuelt å utbedre denne svakheten før det blir flere lekkasjer. Vi ser her for oss en uforutsett kostnad på ca kr 100 000.

Denne kostnadsøkningen gjør det nødvendig å øke innbetalingen fra eierne allerede i år.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Driftsinntekter

Driftsinntekter i 2023 var til sammen kr 1 138 326,-.

Driftskostnader

Driftskostnadene i 2023 var til sammen kr 893 970,-.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 543 765,-.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % 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 2024.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.07.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.





Til årsmøtet i Vågsenteret Eierseksjonssameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vågsenteret Eierseksjonssameie som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 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 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.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter styrets årsrapport og budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. 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

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 internkontroll 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 20		Årsrapport.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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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>

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 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

Årsrapport.pdf



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 138 032	1 091 028	1 135 000	1 231 000
Andre inntekter	3	294	329	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 138 326	1 091 357	1 135 000	1 231 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	-11 280	-12 000	-12 000
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-5 938	-5 438	-5 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-92 330	-88 780	-40 000	-98 000
Konsulenthonorar	7	-8 337	-10 472	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-173 184	-160 402	-225 000	-167 000
Forsikringer		-133 505	-123 718	-134 000	-147 000
Energi/fyring		-45 066	-53 197	-60 000	-47 000
TV-anlegg/bredbånd		-157 913	-159 300	-165 000	-162 000
Andre driftskostnader	9	-186 418	-127 493	-136 500	-179 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-893 970	-820 080	-877 500	-918 000
DRIFTSRESULTAT		244 356	271 277	257 500	313 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	8 424	2 379	0	0
Finanskostnader	11	-190 336	-136 139	-164 000	-211 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-181 912	-133 760	-164 000	-211 000
ÅRSRESULTAT		62 444	137 517	93 500	102 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		62 444	137 517		





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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		62	55
Kundefordringer		25 413	0
Forskuddsbetalte kostnader		40 722	74 031
Driftskonto OBOS-banken		267 581	234 275
Sparekonto OBOS-banken		260 686	253 823
SUM OMLØPSMIDLER		594 463	562 184
SUM EIENDELER		594 463	562 184
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12, 13	-2 156 982	-2 219 427
SUM EGENKAPITAL		-2 156 982	-2 219 427
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeldsbrevlån	14	2 700 748	2 734 462
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 700 748	2 734 462
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		2 477	18 811
Leverandørgjeld		28 113	27 108
Påløpte renter		17 417	936
Påløpte avdrag		2 397	0
Annen kortsiktig gjeld	15	294	294
SUM KORTSIKTIG GJELD		50 698	47 149
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		594 463	562 184
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0





Enebakk, 19. mars 2024
Styret i Vågsenteret Eierseksjonssameie

Tore Smådal/s/

John-arne Grøslund/s/

Birgitte G. Manthei Haga/s/

Kari Barbøl/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	825 264
Kabel-TV	162 000
Garasjeleie	81 600
Felleskostnader	45 168
Filter	18 000
Strøm motorvarmere	6 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 138 032



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

Regnskapskorrigeringer	294
SUM ANDRE INNTEKTER	294

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 2022/2023, og er på kr 80 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 938.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 337
SUM KONSULENTHONORAR	-8 337

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-20 915
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-40 885
Drift/vedlikehold heisanlegg	-25 742
Drift/vedlikehold brannsikring	-57 834
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-17 433
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-376
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-173 184



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

Driftsmateriell	-2 111
Lyspærer og sikringer	-576
Renhold ved firmaer	-7 500
Snørydding	-165 888
Andre fremmede tjenester	-487
Trykksaker	-1 068
Andre kontorkostnader	-233
Porto	-1 240
Bank- og kortgebyr	-2 865
Velferdskostnader	-4 451
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-186 418

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 427
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 863
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	134
SUM FINANSINNTEKTER	8 424

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-190 336
SUM FINANSKOSTNADER	-190 336

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****EGENKAPITAL****INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL**

	2023	2022
Andel bolig	-1 966 568	-2 044 293
Andel næring	-190 414	-175 134
SUM EGENKAPITAL	-2 156 982	-2 219 427

Dette er en internfordeling av EK grunnet avdelingsregnskap/skjevdeling av felleskostnader og fordeling kan avvike fra den tinglyste sameiebrøken.

NOTE: 14**GJELDSBREVLÅN**

OBOS-BANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,35 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-1 020 000	
Opptak 2021	-1 780 000	
Nedbetalt tidligere	65 538	
Nedbetalt i år	33 714	
		-2 700 748
GJELDSBREVLÅN		-2 700 748

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fakturagebyr	-294
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-294





4385 - VÅGSENERET EIERSEKSJONSSAMEIE - VÅGSENERET

RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2023

Tekst	BO4385	NÆ4385	Sum
DRIFTSINNEKTER:			
INNKR. FELLESKOSTN.	1 092 864	45 168	1 138 032
ANDRE INNEKTER	294	0	294
SUM DRIFTSINNEKTER	1 093 158	45 168	1 138 326
DRIFTSKOSTNADER:			
PERSONALKOSTNADER	-11 280	0	-11 280
STYREHONORAR	-80 000	0	-80 000
REVISJONSHONORAR	-2 574	-3 364	-5 938
FORR.FØRERHONORAR	-40 025	-52 305	-92 330
KONSULENTHONORAR	-7 169	-1 168	-8 337
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-173 184	0	-173 184
FORSIKRINGER	-133 505	0	-133 505
ENERGI / FYRING	-45 066	0	-45 066
KABEL- / TV-ANLEGG	-157 913	0	-157 913
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-182 920	-3 498	-186 418
SUM DRIFTSKOSTNADER	-833 635	-60 335	-893 970
DRIFTSRESULTAT:	259 523	-15 167	244 356
FINANSINNEKT/KOSTNAD			
FINANSINNEKTER	8 424	0	8 424
FINANSKOSTNADER	-190 223	-113	-190 336
RES. FINANSINNT/KOSTN.	-181 799	-113	-181 912
RESULTAT	77 725	-15 280	62 444





Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 968967. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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





Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 14.05.24

Selskapsnummer: 4385 Selskapsnavn: Vågsenteret Eierseksjonssameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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