



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 982 440 920  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET VOGTSGATE 44  
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: Linh Trinh  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 31.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		831 840	831 840
<b>Sum inntekter</b>		<b>831 840</b>	<b>831 840</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		19 968	19 967
Annen driftskostnad		582 516	512 200
<b>Sum kostnader</b>		<b>602 484</b>	<b>532 167</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>229 356</b>	<b>299 673</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		17 152	13 491
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 152</b>	<b>13 491</b>
Annen finanskostnad		68 545	57 580
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>68 545</b>	<b>57 580</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-51 393</b>	<b>-44 089</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>177 963</b>	<b>255 584</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>177 963</b>	<b>255 584</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>177 963</b>	<b>255 584</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>177 963</b>	<b>255 584</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		177 963	255 584
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>177 963</b>	<b>255 584</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		47 431	46 978
Sum fordringer		47 431	46 978
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		964 337	856 439
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		964 337	856 439
Sum omløpsmidler		1 011 768	903 417
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 011 768</b>	<b>903 417</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		548 273	726 236
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-548 273</b>	<b>-726 236</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-548 273</b>	<b>-726 236</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 532 477	1 612 666
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 532 477</b>	<b>1 612 666</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 532 477</b>	<b>1 612 666</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 353	11 429
Leverandørgjeld		6 605	2 038
Annen kortsiktig gjeld		7 607	3 520
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>27 565</b>	<b>16 987</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 560 042</b>	<b>1 629 653</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 011 768</b>	<b>903 417</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 559984

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 982 440 920  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET VOGTSGATE 44  
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: Linh Trinh  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 10.07.2023



Organisasjonsnr: 982 440 920  
SAMEIET VOGTSGATE 44

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		831 840	831 840
<b>Sum inntekter</b>		<b>831 840</b>	<b>831 840</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		19 968	19 967
Annen driftskostnad		582 516	512 200
<b>Sum kostnader</b>		<b>602 484</b>	<b>532 167</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>229 356</b>	<b>299 673</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		17 152	13 491
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 152</b>	<b>13 491</b>
Annen finanskostnad		68 545	57 580
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>68 545</b>	<b>57 580</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-51 393</b>	<b>-44 089</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>177 963</b>	<b>255 584</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>177 963</b>	<b>255 584</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>177 963</b>	<b>255 584</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>177 963</b>	<b>255 584</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		177 963	255 584
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>177 963</b>	<b>255 584</b>



Organisasjonsnr: 982 440 920  
SAMEIET VOGTSGATE 44

## 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		47 431	46 978
Sum fordringer		47 431	46 978
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		964 337	856 439
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		964 337	856 439
Sum omløpsmidler		1 011 768	903 417
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 011 768</b>	<b>903 417</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		548 273	726 236
Sum opptjent egenkapital		-548 273	-726 236



Sum egenkapital	-548 273	-726 236
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 532 477	1 612 666
Sum annen langsiktig gjeld	1 532 477	1 612 666
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 532 477</b>	<b>1 612 666</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	13 353	11 429
Leverandørgjeld	6 605	2 038
Annen kortsiktig gjeld	7 607	3 520
Sum kortsiktig gjeld	27 565	16 987
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 560 042</b>	<b>1 629 653</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 011 768</b>	<b>903 417</b>



Organisasjonsnr: 982 440 920  
SAMEIET VOGTSGATE 44

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





## SAMEIET VOGTSGATE 44

### Innkalling til årsmøte

---

Ordinært årsmøte i Sameiet Vogtsgate 44  
avholdes torsdag 25. mai 2023 kl. 18:00, møtested Kafè Grisen.

---

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 eier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

#### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

#### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styrehonorar kr. 20 000

#### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Ingen saker er innkommet

#### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 4.mai 2023  
Styret

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Jostein Ingvar Lindland	Ole Moes Vei 3 B
Styremedlem	Vilde Karlsdatter Fladseth	Vogts Gate 44 B
Styremedlem	Marte Mariussen	Vogts Gate 44
Varamedlem	Simen Gundersen	Vogts Gate 44

### 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 Sameiet Vogtsgate 44

Sameiet består av 21 seksjoner.

Sameiet Vogtsgate 44 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982440920, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

225      353

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

Sameiet Vogtsgate 44 har ingen ansatte.

### Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal Sameiets revisor er AS Revision.





## Styrets arbeid

Styret har holt løpende kontakt ved telefon, E-post og uformelle møter. Det er ikke avholdt styremøter. Fordelingen av arbeidsoppgavene har skjedd på en smidig og fornuftig måte.

Brann- og redningsetaten foretar tilsyn med eldre bygårder i Oslo og 23. mai 2022 hadde Sameiet Vogtsgate 44 besøk. Som følge av de krav som etaten påla sameiet, så innkalte styret til ekstraordinært årsmøtet 11. november 2022. Årsmøtet vedtok brannsikringstiltak fra Bygårdsservice AS som har en kostnadsramme på kr. 1 303 318 som finansieres med låneopptak på 1 mill.kr. og kr. 300 000 ved egenkapital.

For å sikre at sameiet i fremtiden har tilstrekkelig kapital så besluttet årsmøtet å øke innbetaling av felleskostnader med 10 % fra 1. januar 2023.

Brannsikringsprosjektet startet opp i januar 2023 og påregnes å være gjennomført i løpet av første halvår 2023. Styret vil på årsmøtet foreta en orientering om prosjektet.

Sameiet er i henhold til loven pålagt å ha HMS (et intern kontrollsystem) og som en del av de tiltak som Brann- og redningsetaten påla sameiet inneholder også HMS-tiltak. Når rehabiliteringsarbeidet er avsluttet i juni måned, så vil styret sammen med Bygårdsservice kartlegge de framtidige HMS-tiltakene.





## 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.

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 984.203.





## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### 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 strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Vogtsgate 44.

### Lån

Sameiet Vogtsgate 44 har lån i Handelsbanken med en lånesaldo pr 31.12.2022 på kr. 1 532 477 For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Som et ledd i finansieringen av brannsikringstiltakene så vil sameiet ta opp et lån på 1 mill.kr. i løpet av første halvår 2023.

### 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 10 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2023. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.





Til årsmøtet i  
Sameiet Vogtsgate 44



Godkjent revisjonsselskap  
Revisornummer 991 096 957 MVA  
Medlem av Den norske Revisorforening  
Postadresse: Postboks 1018, 1803 Askim  
Besøksadresser:  
Vangsvæien 10, 1814 Askim  
Karl Johans gate 7, 0154 Oslo  
Tlf: +47 91 800 500  
post@revision.no  
www.revision.no

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Vogtsgate 44 som viser et overskudd på kr 177 963. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene 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 borettslaget 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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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





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

#### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne fortar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 25. mars 2023  
AS Revision

Kristine Lillo Mørck  
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 700F1-UQ81W-4VF0-LU0AA-0HLQ6-UG4SE





## PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo" - sikker digital signatur.  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

### Kristine Lillo Mørck

#### Partner

På vegne av: AS Revision

Serienummer: 9578-5999-4-1194263

IP: 193.215.xxx.xxx

2023-03-27 10:15:38 UTC



### Kristine Lillo Mørck

#### Statsautorisert revisor

På vegne av: AS Revision

Serienummer: 9578-5999-4-1194263

IP: 193.215.xxx.xxx

2023-03-27 10:15:38 UTC



Penneo Dokumentnr: 700E1-UJ081W-4V/E0-EUDAA-0H/L0S-0G46E

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stempelt med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>





**SAMEIET VOGTSGATE 44**  
**ORG.NR. 982 440 920, KUNDENR. 7602**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	831 840	831 840	832 000	914 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>831 840</b>	<b>831 840</b>	<b>832 000</b>	<b>914 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-2 468	-2 467	-2 600	-2 600
Styrehonorar	4	-17 500	-17 500	-18 000	-18 000
Revisjonshonorar	5	-8 125	-6 875	-7 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-51 878	-50 415	-50 000	-55 000
Konsulenthonorar	6	-660	-966	0	0
Drift og vedlikehold	7	-38 532	-17 944	-250 000	-45 000
Forsikringer		-139 332	-110 753	-110 000	-120 000
Festeavgift		-124 585	-118 539	-120 000	-140 000
Kommunale avgifter	8	-135 778	-125 752	-138 000	-150 000
Energi/fyring		-19 765	-16 700	-11 400	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-10 267	-9 864	-11 000	-12 000
Andre driftskostnader	9	-53 595	-54 393	-55 000	-70 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-602 484</b>	<b>-532 167</b>	<b>-773 000</b>	<b>-645 600</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>229 356</b>	<b>299 673</b>	<b>59 000</b>	<b>268 400</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	17 152	13 491	14 000	0
Finanskostnader	11	-68 545	-57 580	-60 000	-83 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-51 393</b>	<b>-44 089</b>	<b>-46 000</b>	<b>-83 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>177 963</b>	<b>255 584</b>	<b>13 000</b>	<b>185 400</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		177 963	255 584		





**SAMEIET VOGTSGATE 44**  
**ORG.NR. 982 440 920, KUNDENR. 7602**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		47 431	46 978
Driftskonto OBOS-banken		650 849	545 554
Sparekonto OBOS-banken		313 488	310 885
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 011 768</b>	<b>903 417</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 011 768</b>	<b>903 417</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	12	-548 273	-726 236
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-548 273</b>	<b>-726 236</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 532 477	1 612 666
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 532 477</b>	<b>1 612 666</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 607	3 520
Leverandørgjeld		6 605	2 038
Påløpte renter		7 436	4 733
Påløpte avdrag		5 917	6 696
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>27 565</b>	<b>16 987</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 011 768</b>	<b>903 417</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.03.2023

Styret i Sameiet Vogtsgate 44

Jostein Ingvar Lindland

Vilde Karlsdatter Fladseth

Marte Mariussen



**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	702 384
Seksjonert lokale	119 460
Internett	9 996
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>831 840</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-2 468
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-2 468</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 17 500.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 125.



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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-660
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-660</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-4 156
Drift/vedlikehold VVS	-3 390
Drift/vedlikehold elektro	-7 497
Drift/vedlikehold brannsikring	-22 794
Kostnader dugnader	-695
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-38 532</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-71 760
Feieavgift	-1 069
Renovasjonsavgift	-62 949
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-135 778</b>

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

Lokalleie	-1 399
Vaktmestertjenester	-19 620
Renhold ved firmaer	-29 970
Andre fremmede tjenester	-283
Bank- og kortgebyr	-2 323
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-53 595</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	933
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 603
Kundeutbytte fra Gjensidige	13 616
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>17 152</b>

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

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-68 545
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-68 545</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**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,70 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2016	-2 000 000
Nedbetalt tidligere	387 334
Nedbetalt i år	80 189
	-1 532 477
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-1 532 477</b>





## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79917115. 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.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2017	Bytte av sikringsskap fellesanlegg	Byttet enkelte lamper i boder til LED. Montert bryter for lampe i vaskeri og en bod. Byttet brytere til lys i en oppgang.
2017	Ventilasjonsanlegg kjeller	Installert avfukteranlegg
2017	Kjeller	Skiftet og/eller tatt bort eldre / ubrukte rør i kjeller, dvs. ryddet opp i rørsystemet i kjelleren.
2016 - 2017	Estetisk oppussing av oppganger	Utført på malerdugnad

