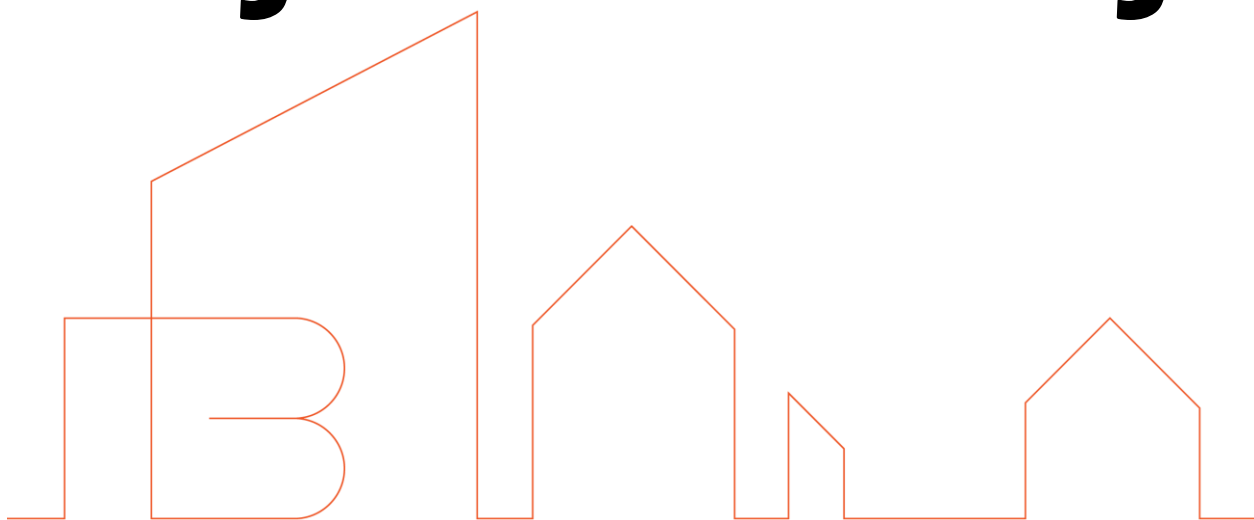




Årsmøte 2022

- Innkalling
- Årsmelding
- Årsregnskap

Boligsameiet Urtehaven



Styrets oppgaver

Årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer. Kun myndige personer kan velges til styreverv.

Styrets oppgaver er:

- å representere sameiet utad og lede selskapet i samsvar med lover, vedtekter og vedtak fattet i Årsmøtet
- å treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ifølge lov eller vedtekter er flyttet til Årsmøtet
- å godkjenne fakturaer til betaling
- å vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- å foreta nødvendig regulering av felleskostnader
- å treffe beslutninger om bruk av midler til vedlikehold, tiltak for bedre bomiljø og andre tiltak knyttet til driften
- å forvalte og vedlikeholde bygningsmassen og fellesarealer
- å inngå driftsavtaler
- å påse at vedtekter og ordensregler overholdes
- å behandle klagesaker
- å behandle alle henvendelser fra beboere på best mulig måte
- å gjennomføre styremøter så ofte som nødvendig, og føre protokoll fra møtene
- å ivareta HMS-ansvaret og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte boligselskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.

Til seksjonseierne i Boligsameiet Urtehaven

Velkommen til årsmøte, torsdag 28. april, klokken 17.00 i fellesrommet

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøte. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Boligsameiet Urtehaven det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøte?

- Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett
- Det er kun en stemme per seksjon
- Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg
- Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg
- Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det
- En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I BOLIGSAMEIET URTEHAGEN

Dato: 28.04.2022 kl. 17.00

Sted: Fellesrommet

DAGSORDEN

1) KONSTITUERING

- Godkjenning av innkalling
- Valg av møteleder
- Status for fremmøte
- Valg av protokollfører
- Valg av minst en seksjonseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)
- Godkjenning av dagsorden

2) ÅRSMELDING FRA STYRET

Forslag til vedtak: Årsmeldingen for 2021 ble gjennomgått og tatt til etterretning.

3) ÅRSREGNSKAP

Forslag til vedtak: Årsregnskapet som viser et underskudd på kr 169.165,- godkjennes.
Resultatet føres med kr 169.175,- mot egenkapital.

4) GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 175.000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2022 til ordinært årsmøte i 2023. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5) BUDSJETT

Forslag til vedtak: Budsjettet for 2022 godkjennes. Styret gis nødvendige fullmakter, inkludert økt låneopptak for å sikre forsvarlig drift av sameiet.

6) INNKOMNE FORSLAG

Det var ved fristens utløp kommet inn ett forslag.

7) VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEEN

Det skal velges følgende til styret; 1 medlem for to år, 2 medlemmer for 1 år og 2 varamedlemmer for 1 år.
Se innstilling fra valgkomiteen.

Med vennlig hilsen for styret
Oslo, 12. april 2022

Bård Nordby
Styreleder

Vedlegg til innkallingen:

- Styrets årsmelding
- Forslag til årsregnskap for 2021 og forslag til budsjett 2022
- Revisjonsberetning
- Valgkomiteens innstilling
- Navneseddel og fullmaktsskjema

ÅRSMELDING 2021 FOR BOLIGSAMEIET URTEHAGEN

1. VIRKSOMHETENS ART OG BELIGGENHET

Boligsameiet Urtehagen ligger i Oslo kommune, og har org.nr 988 691 844.

Sameiets formål er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesområder og fellesanlegg, samt ivareta andre saker som er av felles interesse for seksjonseierne.

2. STYRET OG TILLITSVALGTE

Siden forrige valg har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRE:

Verv	Navn	Valgt	Ant år
Styreleder	Bård Nordby	2021	1
Styremedlem	Christian Gundersen	2021	2
Styremedlem	Jon Jensen	2021	1
Styremedlem	Natalie Azba	2021	1
Varamedlem	Kristian Stupar	2021	1
Varamedlem	Magnus Lindahl	2021	1

Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

VALGKOMITE:

Styret har fungert som valgkomité i perioden.

Valgkomiteens oppgave har vært å finne én egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

3. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 9 styremøter.

Nedenfor følger en oversikt over noen av de konkrete saker styret har arbeidet med igjennom året.

Utbygging av ytterdørene til 24 a, 24 b og 26.

September 2020 startet styret prosessen med å gå til anskaffelse av 3 nye inngangsdører, til 24 a, 24 b og 26.

Vi hentet inn tilbud og forslag fra 5 aktører og har kommet frem til, at entreprenøren PBT skal levere og installere 3 nye inngangsdører, med elektroniske dørpumper. PBT er en entreprenør som vår forvalter Boalliansen har anbefalt.

De nye dørene ble montert september til oktober 2021. Metalldører er valgt først og fremst da det er mer motstandsdyktig. Dørene er branndører av høy kvalitet. Alle dører er levert med elektrisk dørpumpe. Dette bl.a. fordi dører med nåtidens krav er veldig tunge og fordi det vil minske slitasje, ved at dørene åpnes av en motor og ikke manuelt. Etter noen innkjøringsproblemer konstaterer styret nå at dører og mekanikk fungerer som ønsket. Det var planlagt at porten ved hovedinngangen også skulle utstyres med elektrisk dørpumpe, dette er valgt bort etter erfaringer med dørpumper på inngangsdørene.

Lekkasje i garasjen

Det har lenge pågått en lekkasje ned mot garasjen. Vi har forsøkt å avdekke hvor lekkasje er og i et forsøk i å komme noe nærmere en løsning gravde vi høsten 2021 opp deler av bakgården. Det ble avdekket uregelmessigheter i membranen mot garasjen og dette er utbedret. Vi har dessverre ingen endelig konklusjon på om vi har funnet hovedkilden til lekkasje, men vil følge opp framover. Bakgården vil bli fylt igjen og heller lagt tilbake når vi er mer sikre på at vi har funnet årsaken til lekkasjen og utbedret denne.

Takrenner og nedløp, oppgang 24B

I forbindelse med utbedringer knyttet til lekkasjer mot garasje ble det avdekket utfordringer med takrenner og nedløp ved oppgang 24B. Det viser seg at nedløpene er feilmontert og leder til at vannet kan komme bak fasadeplatene og lede til råteskader. Dette er utbedret. Det må muligens gjøres tiltak oppe ved taket for å sikre at vannet ledes ned langt nok fra veggen ved en senere anledning. Vannet fra avløpet ledes nå lenger ut i bakgården for å øke området vannet slippes ut i bakgården og redusere belastningen på garasjen.

Utskiftning av lamper i alle oppganger og garasje

Alle lyspunkt i alle oppganger ble høsten 2021 byttet ut med moderne belysning med led. Disse bruker mindre strøm enn tidligere lamper og vil bidra til at kostnader ikke øker. Det var før utskiftningen et vesentlig vedlikeholdsetterlep på lampene og ledninger er også skiftet ut der dette var nødvendig.

Vi er samtidig i gang med suksessivt å skifte belysningen i garasjen, etter hvert som lampene går i stykker.

Utbedringer av takterrasse og lekkasjeproblemer, oppgang 24B

Takterrasse ved leilighet i oppgang 24B har i flere år skapt utfordringer knyttet til lekkasje både inn i gjeldende leilighet og ned i leilighet under. Etter flere mislykkede forsøk på å løse utfordringen tidligere ble høsten 2021 takterrassen pigget opp. Det ble da avdekket at avløpet var tett pga at det var fylt av betong og i tillegg var et avløp tenkt brukt innendørs. Det viste seg også at membranen var feilmontert. Store råteskader ble avdekket inn mot leilighet og ned mot leilighet i etasjen under som hadde muggproblematikk. Alle aspekter er nå utbedret og dokumentasjon innhentet for å søke regress fra entreprenør som utbedret takterrassene, evt gjennom forsikring.

Feilsøking og delvis utbedring av lekkasjeproblemer ved 2 veluxvinduer

Våren 2021 ble det avdekket lekkasjeproblemer i ett veluxvindu i oppgang 24B, dette ble utbedret i forkant av forrige årsmøte og er rapportert der. Sensommeren 2021 ble styret varslet om lekkasjer fra et veluxvindu i oppgang 26, omtrent samtidig gjenoppstod lekkasjene ved vinduet i 24B. Fagkyndig entreprenør ble innhentet og de har avdekket at veluxvinduer er feilmontert. Styret vil innhente nye tilbud på nødvendigheten av å utbedre veluxvinduer og evt pristilbud på dette.

Det er ennå for tidlig å si om dette er lokale hendelser i de respektive leiligheter eller om problemet gjelder alle vinduene. Det er foretatt stikk prøver under flere vinduer og det var der ikke tegn til fukt inntrenging.

Feilsøking og dokumentasjon av problemer med takkonstruksjon

Ved grundigere undersøkelser av problemer med veluxvinduer er det avdekket av taket ikke er konstruert som tegningene viser. Dette kan være årsaken til lekkasjeproblemer ved veluxvinduer og også delvis råteskade ved takterrasse. Styret vil innhente ytterligere dokumentasjon, få utarbeidet nødvendige løsningsforslag og innhente tilbud på gjennomføring av jobben. Samtidig vil entreprenøren som hadde ansvaret for tak entreprisen bli kontaktet og bedt om en redegjørelse.

Avløp fra kjøkken og bad

Vi hadde høsten 2021 et firma på befaring for å kontrollere avløp fra kjøkken og bad i sameiet, gjennom at de filmet våre rør. Det var tydelig tendens til tetting i stikkledningene i leilighetene (spesielt rør fra kjøkken). Alle oppfordres til ikke å la det komme fett i avløpet og kontrollere og renske eget avløp frem til fellesrørene (fallstammen).

Vi minner om at det innvendig (stikkledninger) er hver enkelt beboers ansvar, mens fall-ledninger er sameiets. Det ble ikke funnet avvik i fall-ledninger.

Bytte adgangssystem i sameiet

Styret har lenge hatt på agendaen å bytte ut dagens adgangssystem, da det vi har i dag er veldig gammelt, vanskelig å vedlikeholde og ikke lar seg oppgradere. Dette er dessverre lagt på is som følge av påløpte kostnader på lekkasjeproblemer knyttet til takterraser, tak og takvinduer. Vi er i fortsatt dialog med selskapet Defigo, som leverer trådløse løsninger og hvor dørene kan betjenes fra telefonen. Dette system baserer seg på abonnementsordning og krever derfor ikke noen engangsinvestering.

Sykkelparkering

Vi har i løpet av styrets periode jobbet for å bygge trygge og fine sykkelparkeringer i vår bakgård. Styret har søkt om midler til utbygging av langt sykkelstur på ca. 10 meter og to frittstående sykkelstativer på ca. 2 meter ved inngangen til 24B og 24A. Vi har fått bevilget midler fra Oslo Kommune, men har ventet med prosjektet og utbygging på grunn av andre vedlikeholdsplaner som har blitt prioritert.

Søppelhåndtering

I forbindelse med videreutvikling av bakgården har vi også sett på mulige nye løsninger for søppelhåndtering. Sameiet faktureres årlig store summer ekstra pga feilsortering av avfall og ønsker finne en løsning på dette. Videre arbeid med dette er dessverre lagt på is som følge av påløpte kostnader på lekkasje problemer knyttet til takterrasser, tak og takvinduer.

Maling av fasade, smalgang mellom oppgang 24A og 24B

Trefasaden på samalgangene mellom oppgang 24A og 24B er moden for en oppgradering, både fargemessig og noen steder også for selve treverket. Vi har innhentet fargeforslag og har utarbeidet en plan for hvordan fasadene og bakgården kan videreutvikles. Vider arbeid med dette er dessverre lagt på is som følge av påløpte kostnader på lekkasje problemer knyttet til takterrasser, tak og takvinduer.

Årlig brannkontroll

I henhold til HMS plan er årlig brannkontroll gjennomført. Alle leiligheters og fellesarealers seriekoblede røykdetektorer er kontrollert. I tillegg er nødlys og brannklokker gjennomgått. Avvik er utbedret.

4. ARBEIDSMILJØ

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Det har ikke forekommet ulykker eller langvarig sykefravær i foregående år.

5. HELSE MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid krever at styret i boligsameiet plikter å sørge for systematisk oppfølging av de krav fastsatt i lovgivningen.

Sameiet har gjennomført en del forebyggende arbeid på dette området og styret har systematisert dette HMS-arbeidet slik at internkontrollforskriftens krav ivaretas.

I året som er gått er det utført både lovpålagte og ikke lovpålagte kontroller på disse risikoområdene i sameiet:

- Service og vedlikehold av heiser
- Service brannvarslingsanlegg
- Service av branntavler
- Egenkontroll brannsikkerhet og brannvern
- Ukentlige vernerunder
- Informasjon om å sjekke egen leilighets H-nummer og å oppdatere dette
- Pålagt oppdatering av beboerinformasjon i sameiets oversikt

6. SAMEIETS EIENDOMSMASSE OG FORSIKRING

BOLIGER OG BYGNINGSTYPE:

Sameiet består av 84 seksjoner.

BYGNINGSFORSIKRING:

Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i If Skadeforsikring forsikring.

Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av sameiet, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

Forsikringen omfatter **ikke innbo og løsøre** hos den enkelte seksjonseier.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes må seksjonseier straks ta kontakt med styret.

7. JURIDISKE SEKSJONSEIERE

Per 31.12.2021 var det 1 juridisk seksjonseier (Boligbygg), som til sammen eide 23 seksjoner i sameiet.

8. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av Boalliansen Forvaltning AS, og sameiets revisor har vært KPMG.

Når det gjelder honorar til ovennevnte vises det til resultatregnskapet.

9. SAMEIETS ØKONOMI

RESULTAT 2021:

Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er til stede og at dette er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

Sameiets resultat ble et underskudd på kr169.165,-. Styret foreslår at det negative årsresultatet dekkes av egenkapital.

I perioden har sameiet hatt følgende større anskaffelser som ikke følger av sameiets løpende avtaler og ordinære drift;

- Inngangsdører til alle oppganger
- Utbedring av 1 takterrasse med lekkasje- og avløpsproblemer
- Utbedring av fukt og muggproblemer i 1 leilighet, som følge av lekkasjer fra takterrasse over
- Utbedring av lekkasje mot garasje
- Feilsøking og delvis utbedring av lekkasjeproblemer ved 2 veluxvinduer
- Feilsøking og dokumentasjon av problemer med takkonstruksjon
- Belysning i garasje
- Belysning i alle oppganger, totalt 102 punkter

DISPONIBLE MIDLER:

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr 1.885.325,- per 31.12.21.

BUDSJETT:

Budsjettet for 2022 er behandlet og vedtatt av styret.

Felleskostnadene ble som følge av generell prisstigning, ikke minst på strøm, økt med 4% fra 1. mars 2022.

Styret ber om fullmakt til å gjøre de nødvendige grep for å sikre en forsvarlig fortsatt drift av sameiet, inkludert ekstra låneopptak. Det kan bli nødvendig med ytterligere låneopptak for å utbedre problemer med takkonstruksjon, veluxvinduer og muligens takterrasser.

For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstillingen.

Oslo den 12. april 2022

I styret for Boligsameiet Urtehaven

RESULTATREGNSKAP

Boligsameiet Urtehaven

	Noter	Regnskap 2020	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter felleskostnader	1	3 618 514	3 629 352	3 625 848	3 702 125
3600 Innkrevde felleskostnader ek		2 283 663	2 290 753	2 288 292	2 364 569
3602 Felleskostnader andel renter		450 866	452 272	451 788	451 788
3603 Felleskostnader andel avdrag		518 192	519 799	519 240	519 240
3604 Innkrevd andel TV/internett		365 792	366 528	366 528	366 528
Andre inntekter		160 235	142 512	157 442	147 152
3900 Annen driftsrelatert inntekt		31 007	8 769	35 000	12 000
3901 Innkrevd andel parkering		116 879	116 928	112 752	112 752
3903 Nøkkel salg		2 450	0	2 450	2 400
3905 Strøm El-bil lading		9 899	16 815	7 240	20 000
Sum driftsinntekter	2	3 778 749	3 771 864	3 783 290	3 849 277
Lønn og personalkostnader	3	260 307	199 675	199 675	199 675
5000 Lønn til ansatte		47 525	0	0	0
5092 Feriepenger		5 703	0	0	0
5093 Feriepenger over 60 år		1 047	0	0	0
5330 Styrehonorar		175 000	175 000	175 000	175 000
5400 Arbeidsgiveravgift		31 376	24 675	24 675	24 675
5405 Arb.giv.avg av pål. feriepenger		952	0	0	0
5410 Redusert aga grunnet covid-19		-1 296	0	0	0
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	42 131	42 131	43 964	43 964
6010 Avskrivning på transportmidler		21 964	21 964	22 000	22 000
6011 Avskrivning ladestasjon el-bil		20 167	20 167	21 964	21 964
Driftskostnader		1 742 065	2 132 152	1 842 647	2 176 292
6200 Elektrisitet		255 222	667 101	362 168	648 000
6320 Renovasjonsavgift		313 898	166 910	164 632	173 000
6321 Vann- og avløpsavgift		231 619	387 080	387 080	401 000
6360 Renhold		53 955	70 004	55 000	72 000
6370 Vaktmestertjenester		72 300	97 825	95 000	98 500
6380 Heistelefonkostnader		1 305	5 589	5 000	5 000
6491 Containerleie		0	0	10 000	0
6510 Verktøy og redskaper		0	0	2 000	2 000
6540 Inventar		0	0	5 000	5 000
6550 Driftsmateriale		22 467	14 170	35 000	25 000
6551 Datautstyr		7 434	0	0	0
6701 Honorar revisjon		0	42 500	8 000	8 000
6705 Forretningsførerhonorar		95 376	91 367	91 367	95 000
6720 Honorar for økonomisk rådgivning		1 125	0	6 200	6 200
6725 Honorar for juridisk bistand, f		24 844	0	0	0
6800 Kontorrekvisita		581	0	3 000	4 000
6810 Data/EDB kostnad		45 341	2 807	24 701	25 000
6815 Internett / TV		355 087	370 592	387 000	376 000
6820 Trykksak		1 792	0	2 000	3 000
6907 Internett		1 990	0	0	0
6940 Porto		0	0	2 000	3 000
7395 Velferdskostnader		179	0	0	0
7400 Kontingent, fradragsberettigede		1 196	2 891	2 000	2 400
7500 Forsikring		249 321	203 707	188 000	215 292
7700 Styremøter		1 400	0	1 500	1 500
7710 Årsmøter		0	486	3 000	3 000
7740 Øres avrunding		-86	0	0	0
7770 Bank- og kortgebyr		3 025	4 647	3 000	4 400
7771 Fakturagebyr		59	280	0	0
7790 Annen kostnad		2 635	3 985	0	0
7799 Rydding reskontro		0	211	0	0
Reparasjon og vedlikehold	4	155 005	1 229 958	845 796	336 000
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger		66 072	440 984	800 000	200 000
6601 Drift/vedlikehold VVS		2 915	6 885	0	0
6602 Drift/vedlikehold elektro		14 384	109 671	0	0
6603 Drift/vedlikehold utvendig anlegg		6 252	6 297	0	0
6604 Drift/vedlikehold heisanlegg		33 478	106 946	15 796	100 000
6605 Drift/vedlikehold brannsikring		27 978	31 455	26 000	32 000
6615 Kostnader dugnader		3 926	0	4 000	4 000
6616 Lekkasje Garasje		0	145 237	0	0
6617 Lekkasje takvinduer		0	87 828	0	0
6618 Lekkasje takterrasse		0	294 655	0	0
Sum driftskostnader		2 199 508	3 603 916	2 932 082	2 755 931
Driftsresultat		1 579 241	167 948	851 208	1 093 346
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER					
Annen renteinntekt		11 825	11 702	0	0
8051 Renteinntekter bank		11 825	11 702	0	0

RESULTATREGNSKAP

Boligsameiet Urtehaven

	Noter	Regnskap 2020	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Annen finansinntekt		341	1 935	0	0
8070 Annen finansinntekt		341	1 935	0	0
Annen rentekostnad		405 847	349 889	382 204	432 000
8151 Renter lån		405 847	349 889	382 204	432 000
Annen finanskostnad		13 059	862	0	0
8170 Annen finanskostnad		13 059	862	0	0
Resultat av finansposter	5	-406 740	-337 114	-382 204	-432 000
Ordinært resultat før skattekostnad		1 172 501	-169 165	469 004	661 346
Ordinært resultat		1 172 501	-169 165	469 004	661 346
Årsresultat		1 172 501	-169 165	469 004	661 346
OVERFØRINGER					
Overført til udekket tap		-1 172 501	169 165	0	0
8960 Overføringer annen egenkap		-1 172 501	169 165	0	0
Sum overføringer		1 172 501	-169 165	0	0

BALANSE

Boligsameiet Urtehaven

EIENDELER	Note	2021	2020
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Maskiner og anlegg		126 375	168 506
1200 Maskiner og anlegg		45 905	67 869
1201 Ladestasjoner El-bil		80 470	100 637
Sum varige driftsmidler		126 375	168 506
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Sum anleggsmidler		126 375	168 506
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	7	55 948	19 255
1500 Kundefordringer		55 948	19 255
Andre kortsiktige fordringer		233 422	343 361
1749 Andre forskuddsbetalte kostnader		233 422	343 361
Sum fordringer		289 370	362 616
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	1 885 325	2 594 814
1920 Bankinnskudd 9493.06.03648		99 706	73 050
1921 Sparekonti 9493.06.03613		1 759 816	2 492 558
1922 Bedriftskonto bankkort 9493.06.03605		25 803	29 206
Sum omløpsmidler		2 174 695	2 957 430
Sum eiendeler		2 301 070	3 125 936

BALANSE

Boligsameiet Urtehaven

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		-10 135 358	0
2050 Annen egenkapital		-10 135 358	0
Udekket tap		0	-9 965 258
2080 Udekket tap		0	-9 965 258
Sum opptjent egenkapital		-10 135 358	-9 965 258
Sum egenkapital	9	-10 135 358	-9 965 258
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 775 211	12 493 216
2220 Obos banken (9820.78.45124)		11 775 211	12 493 216
Sum annen langsiktig gjeld	10	11 775 211	12 493 216
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		428 630	290 276
2400 Leverandørgjeld		428 630	290 276
Annen kortsiktig gjeld	11	232 587	307 702
1396 Depositum garasje		0	300 000
2785 Påløpt arbeidsgiveravgift på ferielønn		0	952
2940 Skyldige feriepenger		0	6 750
2960 Påløpt kostnad og forskuddsbetalt inntek		42 500	0
2990 Annen kortsiktig gjeld		190 087	0
Sum kortsiktig gjeld		661 217	597 978
Sum gjeld		12 436 428	13 091 194
Sum egenkapital og gjeld		2 301 070	3 125 936

Oslo, 08.04.2022
Styret i Boligsameiet Urtehaven

Christian Gundersen
styreleder

Natalie Azba
styremedlem

Bård Nordby
styremedlem

Jon Jensen
styremedlem

NOTE 0 REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Større anleggsmidler som traktor o.l. med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 til 8 år. Mindre anskaffelser over kr 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann o.l. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

NOTE 1 FELLESKOSTNADER

Bokførte inntekter felleskostnader i resultatregnskapet viser utfakturerte felleskostnader per desember. Felleskostnader som ikke er innbetalt eller er forskuddsbetalt, påvirker ikke de bokførte inntektene. Ikke innbetalte/forskuddsbetalte felleskostnader i perioden, fremkommer under posten 15 Kortsiktige fordringer i balansen.

NOTE 2 ANNEN DRIFTSINNTEKT

Andre inntekter gjelder innkrevd andel til parkering og viderfakturerer av El-lading, nøkler m.m.

NOTE 3 LØNN, PERSONALKOSTNADER OG HONORAR REVISOR

Det er utbetalt styrehonorar kr 175 000 i henhold til vedtak på fjorårets årsmøte. Sameiet har ingen faste ansatte.

Honorar til revisor utgjør kr 42 500

NOTE 4 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD

Ved årets slutt er det bokført kostnader med kr 1 229 958,- (konto 66*), som består av kostnader for utskiftning av dører, samt at det har vært en lekkasje før årsslutt som har ført til høyere vedlikeholdskostnader. Ellers gjelder posten serviceavtaler, fasadevask og mindre reparasjon

NOTE 5 FINANSINNTEKT OG -KOSTNAD

Rente- og finansinntekter utgjør kr13 637,-, mens rente- og finanskostnader utgjør kr350 751,-, hvorav 349 889,- gjelder rentekostnader på lån.

NOTE 6 ANLEGGSMIDLER

Anskaffelseskost 1/1-2021	263 750
Tilgang/avgang 2021	0
Anskaffelseskost 31/12-2021	263 750
Akkumulerte avskrivninger 1/1-2021	95 244
Årets avskrivninger	42 131
Bokført verdi 31.12.2021	126 375

Anleggsmidler består av ladestasjoner og kameraovervåking.

NOTE 7 FORDRINGER

- Kto.gr. 15 Kortsiktige fordringer gjelder kundefordringer.
- Kto.gr. 17 Forskuddsbetalt kostnad gjelder periodiseringer av betalte fakturaer til forsikring, TV/Internett og securitas.

NOTE 8 BANKINNSKUDD, KASSE OG LIGNENDE

Sameiet har 1 885 325,- disponibelt på konto ved utgangen av året.

Kontonr	Kontonavn	Regnskap 2021	Regnskap 2020
1900	Kontanter	0	0
1920	Driftskonto Handelsbanken	99 706	73 050
1921	Sparekonti Handelsbanken	1 759 816	2 492 558
1922	Bedriftskonto bankkort	25 803	29 206
1950	Bankinnskudd for skattetrekk	0	0
		1 885 325	2 594 814

NOTE 9 EGENKAPITAL OG DISPONIBLE MIDLER

Sameiet har en negativ egenkapital på 10 135 358,- korrigert for faktisk resultat 2021. Negativ egenkapital er som følge av rehabilitering og vedlikehold. Dette finansieres ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

DISPONIBLE MIDLER

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr 1 555 978 per 31.12.2021.

	2021	2020
Varelager og forskudd til leverandører	0	0
Kortsiktige fordringer	55 948	19 255
Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.	233 422	343 361
Bankinnskudd, kontanter og lignende	1 885 325	2 594 814
Sum omløpsmidler	2 174 695	2 957 430
Leverandørgjeld	-428 630	-290 276
Betalbar skatt	0	0
Skattetrekk og andre trekk	0	0
Skyldige offentlige avgifter	0	-952
Annen kortsiktig gjeld	-232 587	-306 750
Disponible midler	1 513 478	2 359 452

NOTE 10 LANGSIKTIG GJELD

Långiver: OBOS banken

Lånnummer 9820 78 45124

Lånetype: Annuitet, 12 terminer årlig

Rentesats: 2,9%

Dato siste termin: 30.06.2042

NOTE 11 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

- 24 Leverandørgjeld; fakturaer som er bokført, men først forfaller etter 31.12.2021.
- 29 Annen kortsiktig gjeld består av avsatt heisarbeid og strøm for desember 2021, som først er fakturert i januar 2022, samt. avsatt faktura for revisjonsarbeid som ikke er bokført i 2021.



Til årsmøtet i Boligsameiet Urtehaven

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Boligsameiet Urtehagens årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. 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 den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 19. april 2022
KPMG AS



Svein Arthur Lyngroth
Statsautorisert revisor

6. INNKOMNE FORSLAG

Sak 6.1 Endring av revisor

For å få best mulig pris hos revisor foreslår styret at vi endrer fra dagens revisor, KPMG, til forretningsførers avtalepartner.

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å velge den revisor som høsten 2022 kan tilby best pris for revidering av vårt regnskap.

7. VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEÈN

Styreleder for 1 år, Bård Nordby (leil. 78).

Styremedlem for 2 år, Jon M. Sakshaug (leil. 72)

Styremedlem for 1 år, Elisabeth Jennette Aasbø Hosfeld (leil. 53)

Styremedlem for 1 år, Rigmor N. Berge (leil. 52)

Varamedlem for 1 år, Jon Jensen (leil. 64)

Varamedlem for 1 år, Vegard Nyeng (leil. 15)

NAVNESEDDEL

Skriv eierens navn, adresse og leilighetens nummer på denne navneseddelen og lever denne ved inngang til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

NAVN:

ADRESSE:

LEILIGHETENS NUMMER / SEKSJONSNUMMER: -----

Dersom du ikke kan møte på årsmøte kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte denne retten bes fullmakten nedenfor benyttes.

Klipp -----

FULLMAKT

Jeg gir følgende person fullmakt til å møte og avgi stemme i ordinært årsmøte i Boligsameiet Urtehagen den 28.04.2022.

Fullmektigens etternavn, fornavn (navnet på den du gir fullmakt):

Fullmektigens adresse:

Opplysninger om deg som gir fullmakten (fullmaktsgiver)

Etternavn, Fornavn

Leilighetsnummer / Seksjonsnummer

Sted og dato

Underskrift

STEMMESEDDEL 1

STEMMESEDDEL 2

STEMMESEDDEL 3

STEMMESEDDEL 4

STEMMESEDDEL 5

STEMMESEDDEL 6

STEMMESEDDEL 7

STEMMESEDDEL 8

Forretningsførers oppgaver

De viktigste oppgavene til en forretningsfører er:

Innkreving av felleskostnader

Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso.

Regnskap og økonomistyring

Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap.

Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene.

Utarbeide forslag til budsjett og økonomiske rapporter.

Eierskifter og leilighetsopplysninger

Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende.

Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.

Ivareta eventuell forkjøpsrett.

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

Bistand til styret i forbindelse med årsmøte/generalforsamling.

Oppfølging av vedtak i styremøter/årsmøter/generalforsamling.

Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift.

