



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 692 386
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: URTEGATA 14 BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 08.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 521 376	1 502 653
Sum inntekter		1 521 376	1 502 653
Kostnader			
Lønnskostnad		22 820	
Annen driftskostnad		593 893	477 835
Sum kostnader		616 713	477 835
Driftsresultat		904 663	1 024 818
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 501	8 577
Sum finansinntekter		8 501	8 577
Annen finanskostnad		290 514	373 178
Sum finanskostnader		290 514	373 178
Netto finans		-282 013	-364 601
Ordinært resultat før skattekostnad		622 650	660 218
Ordinært resultat etter skattekostnad		622 650	660 218
Årsresultat		622 650	660 218
Totalresultat		622 650	660 218
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		622 650	660 218
Sum overføringer og disponeringer		622 650	660 218



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		35 985 000	35 985 000
Sum varige driftsmidler		35 985 000	35 985 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		35 985 000	35 985 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		77 378	63 296
Sum fordringer		77 378	63 296
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		216 353	275 544
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		216 353	275 544
Sum omløpsmidler		293 732	338 840
SUM EIENDELER		36 278 732	36 323 840

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		80 000	80 000
Sum innskutt egenkapital		80 000	80 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		7 171 986	6 549 336
Sum opptjent egenkapital		7 171 986	6 549 336
Sum egenkapital		7 251 986	6 629 336
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 147 047	16 832 005
Øvrig langsiktig gjeld		12 398 500	12 398 500
Sum annen langsiktig gjeld		28 545 547	29 230 505
Sum langsiktig gjeld		28 545 547	29 230 505
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 681	1 655
Leverandørgjeld		402	67 820
Annen kortsiktig gjeld		479 115	394 524
Sum kortsiktig gjeld		481 198	463 999
Sum gjeld		29 026 745	29 694 504
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		36 278 732	36 323 840



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 778962

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 692 386
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: URTEGATA 14 BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 03.08.2022



Organisasjonsnr: 990 692 386
URTEGATA 14 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 521 376	1 502 653
Sum inntekter		1 521 376	1 502 653
Kostnader			
Lønnskostnad		22 820	
Annen driftskostnad		593 893	477 835
Sum kostnader		616 713	477 835
Driftsresultat		904 663	1 024 818
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 501	8 577
Sum finansinntekter		8 501	8 577
Annen finanskostnad		290 514	373 178
Sum finanskostnader		290 514	373 178
Netto finans		-282 013	-364 601
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		622 650	660 218
Årsresultat		622 650	660 218
Totalresultat		622 650	660 218
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		622 650	660 218
Sum overføringer og disponeringer		622 650	660 218



Organisasjonsnr: 990 692 386
URTEGATA 14 BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		35 985 000	35 985 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		35 985 000	35 985 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		77 378	63 296
Sum fordringer		77 378	63 296
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		216 353	275 544
Sum omløpsmidler		216 353	275 544
Sum omløpsmidler		293 732	338 840
SUM EIENDELER		36 278 732	36 323 840
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		80 000	80 000
Sum innskutt egenkapital		80 000	80 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		7 171 986	6 549 336



Sum opptjent egenkapital	7 171 986	6 549 336
Sum egenkapital	7 251 986	6 629 336
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	16 147 047	16 832 005
Øvrig langsiktig gjeld	12 398 500	12 398 500
Sum annen langsiktig gjeld	28 545 547	29 230 505
Sum langsiktig gjeld	28 545 547	29 230 505
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 681	1 655
Leverandørgjeld	402	67 820
Annen kortsiktig gjeld	479 115	394 524
Sum kortsiktig gjeld	481 198	463 999
Sum gjeld	29 026 745	29 694 504
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	36 278 732	36 323 840



Organisasjonsnr: 990 692 386
URTEGATA 14 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

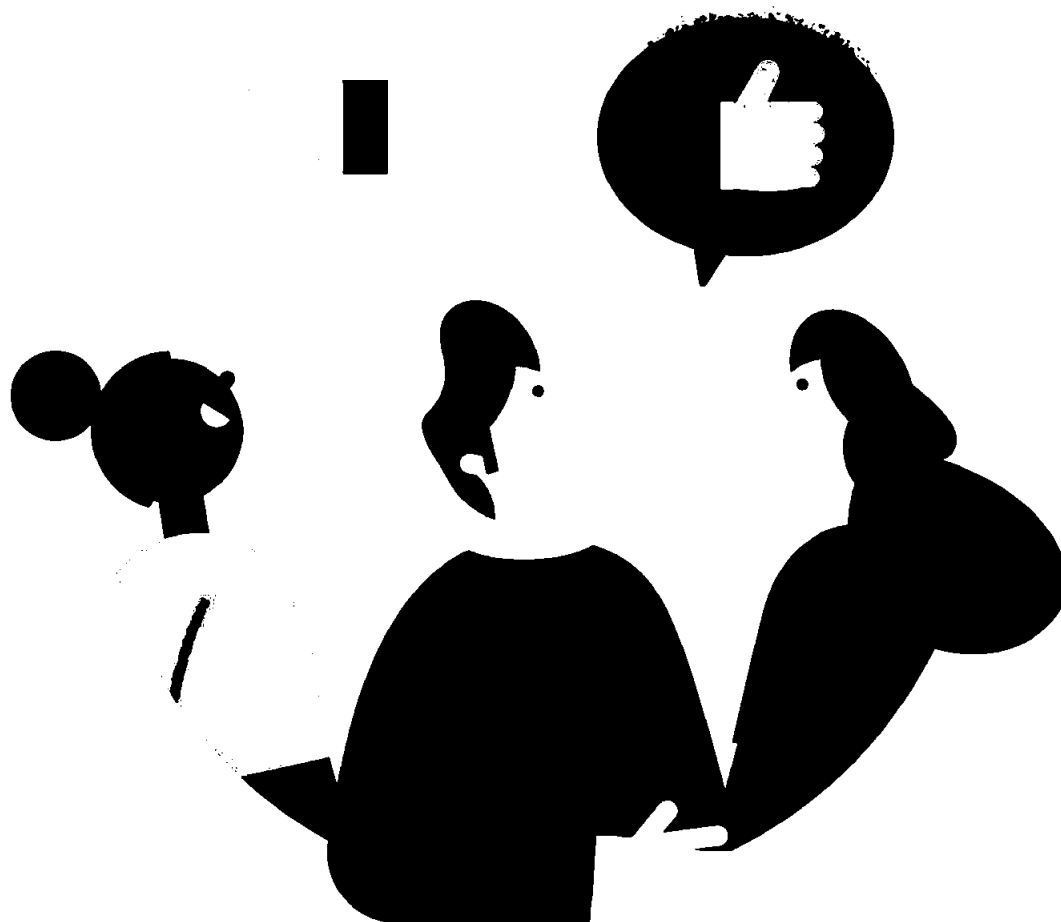
Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2022

6463 Urtegata 14 Borettslag





Til andelseierne i Urtegata 14 Borettslag

Velkommen til generalforsamling, torsdag 9. juni 2022 kl. 17.00 i Obos lokaler – Hammersborgtorg 1.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Urtegata 14 Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Urtegata 14 Borettslag
avholdes torsdag 9. juni 2022 kl. 17.00 i Obos lokaler – Hammersborgtorg 1.

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 andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne saker

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 15.05.2022
Styret i Urtegata 14 Borettslag

Cassandra Eide/s/ Benedicte Madeleine Nilssen/s/ Espen Schmidt/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Cassandra Eide	Urtegata 14
Styremedlem	Benedicte Madeleine Nilssen	Urtegata 14
Styremedlem	Espen Schmidt	Urtegata 14
Varamedlem	Johnny Bergsjøbrenden	Sandbakkveien 9

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Urtegata 14 Borettslag

Borettslaget består av 16 andelsleiligheter.

Urtegata 14 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990692386, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Urtegata 14

Gårds- og bruksnummer:

230 364

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Urtegata 14 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er Flattum & Co AS.



Styrets arbeid

Styret i Urtegata 14 har det siste året jobbet med lekkasjen på taket. Vi har fått godkjent opptak av lån for å utbedre skaden. Fått på plass OBOS Prosjekt for bistand som byggherre, og funnet entreprenør som har påtatt seg oppdraget. Arbeidet med utbredelsen ble startet siste uken i mai 2022. Og er planlagt å være ferdig innen utgangen av juli.

I løpet av 2021 fikk vi på plass ny avtale med vaktmester og renhold av trapper. Varmtvannsberedere i kjeller ble byttet ut etter mye lekkasje og problemer knyttet til varmtvannsberederne. Samt at alle lamper i fellesområdet er byttet ut.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 521 376.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr -616 713.

Resultat

Årets resultat på kr 622 650 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslaget hadde pr. 31.12.2021 negative disponible midler på kr -187 466 . Borettslagets styre har iverksatt tiltak for å gi positive disponible i 2022. Tiltakene innebærer låneopptak i forbindelse med rehabilitering av taket og en økning av felleskostnadene.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det ikke beregnet noe til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Urtegata 14 Borettslag.

Lån

Urtegata 14 Borettslag har lån i OBOS Boligkreditt AS.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Løpetiden er 25 år.

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 borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene og 3% økning av felleskostnadene kategori kabel- tv fra 01.01.22. Det er i tillegg besluttet å øke felleskostnadene med 10% og en økning av felleskostnadene kategori kabel- tv med 40kr pr andel fra 01.08.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Urtegata 14 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Urtegata 14 Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 622.650. Årsregnskapet består av balanse pr. 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 borettslagets finansielle stilling pr. 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 borettslaget 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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.

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS
St. Olavs gate 25, 0166 OSLO
Postboks 62 Sentrum, 0101 OSLO
Organisasjonsnummer/revisornummer:
Foretaksregisteret NO 894934352 MVA

E-mail: post@flattum.no
Web: www.flattum.no
Telefon: +47 22 98 21 20
Medlemskap: Den norske Revisorforening
Regnskap Norge

Internasjonal forbindelse:





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.

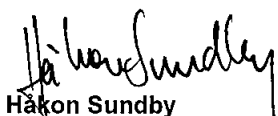
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 16. mai 2022
Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS


Håkon Sundby
Statsautorisert revisor



URTEGATA 14 BORETTSLAG ORG.NR. 990 692 386, KUNDENR. 6463

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		-125 159	-145 166	-125 159	-187 467
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		622 650	660 218	706 000	1 063 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-684 958	-640 211	-682 000	-704 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-62 308	20 007	24 000	359 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		-187 466	-125 159	-101 159	171 533
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		293 732	338 840		
Kortsiktig gjeld		-481 198	-463 999		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		-187 466	-125 159		



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 520 776	1 502 653	1 547 000	1 604 000
Andre inntekter	3	600	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 521 376	1 502 653	1 547 000	1 604 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 820	0	0	-3 000
Styrehonorar	5	-20 000	0	0	-20 000
Revisjonshonorar	6	-8 344	-7 984	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-53 585	-52 100	-54 000	-55 000
Konsulenthonorar	7	-3 918	0	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-126 070	-47 070	-70 000	-60 000
Forsikringer		-64 534	-62 063	-64 000	-68 000
Kommunale avgifter	9	-107 698	-106 390	-108 000	-110 000
Energi/fyring		-70 386	-42 819	-60 000	-65 000
TV-anlegg/bredbånd		-72 777	-62 166	-65 000	-77 000
Andre driftskostnader	10	-86 581	-97 242	-104 000	-65 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-616 713	-477 835	-543 000	-541 000
DRIFTSRESULTAT		904 663	1 024 818	1 004 000	1 063 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	8 501	8 577	0	0
Finanskostnader	12	-290 514	-373 178	-298 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-282 013	-364 601	-298 000	0
ÅRSRESULTAT		622 650	660 218	706 000	1 063 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		622 650	660 218		



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	32 386 500	32 386 500
Tomt		3 598 500	3 598 500
SUM ANLEGGSMIDLER		35 985 000	35 985 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		54	74
Forskuddsbetalte kostnader		77 324	63 222
Driftskonto OBOS-banken		38 724	98 299
Sparekonto OBOS-banken		177 629	177 245
SUM OMLØPSMIDLER		293 732	338 840
SUM EIENDELER		36 278 732	36 323 840
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 16 * 5000		80 000	80 000
Opptjent egenkapital		7 171 986	6 549 336
SUM EGENKAPITAL		7 251 986	6 629 336
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	16 147 047	16 832 005
Borettsinnskudd	15	12 398 500	12 398 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		28 545 547	29 230 505
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	13 710
Leverandørgjeld		402	67 820
Påløpte renter		1 681	1 655
Annen kortsiktig gjeld	16	479 115	380 814
SUM KORTSIKTIG GJELD		481 198	463 999
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		36 278 732	36 323 840
Pantstillelse	17	36 898 500	31 487 816
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.05.2022

Styret i Urtegata 14 Borettslag

Cassandra Eide/s/

Benedicte Madeleine Nilssen/s/ Espen Schmidt/s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Lån Leiligheter	1 057 956
Felleskostnader	489 288
Kollektiv tv og bredbånd	56 016
Avregning kapitalkostnader lån	-82 484
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 520 776

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Innbetalinger for nøkler	600
SUM ANDRE INNETEKTER	600

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 820
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 820

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 2020/2021, og er på kr 20 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 344.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 918
SUM KONSULENTHONORAR	-3 918

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-72 528
Drift/vedlikehold VVS	-46 415
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 128
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-126 070

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-48 049
Renovasjonsavgift	-59 649
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-107 698

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 375
Lyspærer og sikringer	-3 264
Vaktmestertjenester	-40 416
Renhold ved firmaer	-35 155
Andre fremmede tjenester	-111
Trykksaker	-504
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 000
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-405
Bank- og kortgebyr	-2 302
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-86 581

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	384
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	54
Kundeutbytte fra Gjensidige	8 063
SUM FINANSINNTEKTER	8 501

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-290 514
SUM FINANSKOSTNADER	-290 514

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2007	35 985 000
Tomt utskilt i 2016	-3 598 500
SUM BYGNINGER	32 386 500

Tomten ble kjøpt i 2007.

Gnr.230/bnr.364

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016	-19 341 600
Nedbetalt tidligere	2 509 595
Nedbetalt i år	684 958
	-16 147 047
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-16 147 047

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007	-12 398 500
SUM BORETTSINNSKUDD	-12 398 500

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto lån	-463 298
Påløpte kostnader	-15 817
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-479 115



NOTE: 17

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 398 500
Pantelån	16 147 047
TOTALT	28 545 547

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	32 386 500
Tomt	3 598 500
TOTALT	35 985 000

Annen informasjon om borettslaget**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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78486060. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



6463 Urtegata 14 Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



OBOS Eiendoms-

forvaltning AS

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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