



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Jeanette Hermansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.07.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 14.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 502 653	1 898 299
Sum inntekter		1 502 653	1 898 299
Kostnader			
Annen driftskostnad		477 835	463 583
Sum kostnader		477 835	463 583
Driftsresultat		1 024 818	1 434 716
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 577	9 367
Sum finansinntekter		8 577	9 367
Annen finanskostnad		373 178	470 939
Sum finanskostnader		373 178	470 939
Netto finans		-364 601	-461 572
Ordinært resultat før skattekostnad		660 218	973 144
Ordinært resultat etter skattekostnad		660 218	973 144
Årsresultat		660 218	973 144
Totalresultat		660 218	973 144
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		660 218	973 144
Sum overføringer og disponeringer		660 218	973 144



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		63 296	132 345
Sum fordringer		63 296	132 345
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		275 544	219 244
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		275 544	219 244
Sum omløpsmidler		338 840	351 589
SUM EIENDELER		36 323 840	36 336 589

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		80 000	80 000
Sum innskutt egenkapital		80 000	80 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 549 336	5 889 118
Sum opptjent egenkapital		6 549 336	5 889 118
Sum egenkapital		6 629 336	5 969 118
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 832 005	17 472 216
Øvrig langsiktig gjeld		12 398 500	12 398 500
Sum annen langsiktig gjeld		29 230 505	29 870 716
Sum langsiktig gjeld		29 230 505	29 870 716
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 655	2 824
Leverandørgjeld		67 820	152 022
Annen kortsiktig gjeld		394 524	341 909
Sum kortsiktig gjeld		463 999	496 755
Sum gjeld		29 694 504	30 367 471
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		36 323 840	36 336 589



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 664626

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Jeanette Hermansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.07.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 02.09.2021



Organisasjonsnr: 990 692 386
URTEGATA 14 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 502 653	1 898 299
Sum inntekter		1 502 653	1 898 299
Kostnader			
Annen driftskostnad		477 835	463 583
Sum kostnader		477 835	463 583
Driftsresultat		1 024 818	1 434 716
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 577	9 367
Sum finansinntekter		8 577	9 367
Annen finanskostnad		373 178	470 939
Sum finanskostnader		373 178	470 939
Netto finans		-364 601	-461 572
Ordinært resultat før skattekostnad		660 218	973 144
Ordinært resultat etter skattekostnad		660 218	973 144
Årsresultat		660 218	973 144
Totalresultat		660 218	973 144
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		660 218	973 144
Sum overføringer og disponeringer		660 218	973 144



Organisasjonsnr: 990 692 386
URTEGATA 14 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2020** **2019**

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 63 296 132 345
Sum fordringer 63 296 132 345

Investeringer
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter
og lignende**
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 275 544 219 244
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 275 544 219 244

Sum omløpsmidler 338 840 351 589

SUM EIENDELER 36 323 840 36 336 589

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 6 549 336 5 889 118



Sum opptjent egenkapital	6 549 336	5 889 118
Sum egenkapital	6 629 336	5 969 118
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	16 832 005	17 472 216
Øvrig langsiktig gjeld	12 398 500	12 398 500
Sum annen langsiktig gjeld	29 230 505	29 870 716
Sum langsiktig gjeld	29 230 505	29 870 716
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 655	2 824
Leverandørgjeld	67 820	152 022
Annen kortsiktig gjeld	394 524	341 909
Sum kortsiktig gjeld	463 999	496 755
Sum gjeld	29 694 504	30 367 471
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	36 323 840	36 336 589



Organisasjonsnr: 990 692 386
URTEGATA 14 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. **INNTEKTER** 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. **FORDRINGER** Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. **SKATTETREKSKONTO** Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Urtegata 14 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 26. juli - 29. juli 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Urtegata 14 Borettslag. Avstemningen åpner 26. juli kl. 09:00 og lukker 29. juli kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/6463>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Rehabilitering av bygård
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Urtegata 14 Borettslag

Cassandra Eide

Benedicte Madeleine Nilssen

Espen Schmidt



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Cassandra Eide og Benedicte Madeleine Nilssen



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 6463 Årsrapport.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Cassandra Eide	2021-2022
Styremedlem	Benedicte Madeleine Nilssen	2020-2021
Styremedlem	Espen Schmidt	2021-2022
Varamedlem	Johnny Bergsjøbrenden	2020-2021

Styrets medlemmer består i dag av 2 kvinner og 1 mann. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

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 har det siste året inngått ny kollektiv avtale med Telia for tv og bredbånd.

Det har vært lekkasje på tak, som har ført til skader i en leilighet, nødvendig arbeid er satt i gang. Og plan og pris for utbedring er innhentet, og blir lagt fram som forslag i generalforsamling.

Det er behov for omfattende vedlikehold. Styret har jobbet med en plan for gjennomføring av vedlikehold.

Det er mye søppel som blir satt igjen utenfor søppeldunker, styret har prøvd å ta tak i dette, uten ønsket resultat. Det er delt ut informasjon om hvor og hvordan man kildesorterer, og påminnelse og beskjed om å rydde opp etter seg. Vi fortsetter å jobbe med dette problemet.

Det har vært lekkasje i kjeller, rørlegger har sett på og fikset dette. Om det gjentar seg, vil vi følge opp.

Det har vært rotter i kjeller, skadedyrfirma vært involvert. Og det er ikke tegn til at det fortsatt er rotter der.

Syret planlegger å ordne og rydde i bakgården, samt få fjernet søppel som er i kjeller.

I bakgården håper vi å få ryddet og satt på plass møbler i løpet av sommeren 2021.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 502 653.

Dette er kr 44 347 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak avregning av kapitalkostnader på lån.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 477 835.

Dette er kr 79 165 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader for drift- og vedlikehold samt energi/fyring.

Resultat

Årets resultat på kr 660 218 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslaget hadde pr. 31.12.2020 negative disponible midler på kr -125 159.

Dette skyldes for mye innbetalte felleskostnader til dekning av betjening av lån i en periode det var avdragsfritt. Det ble vedtatt i Generalforsamling at det skulle kreves inn mere i lånekostnad enn det som ble innkrevd av banken for å øke likviditeten til avdragene begynte å løpe. Borettslagets styre har iverksatt tiltak for å gi positive disponible ved å nedbetale deler av utestående lånekostnader i 2020. Det vil bli ytterligere fulgt opp i 2021.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 70 000 til løpende vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % 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 2020. 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 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Urtegata 14 Borettslag.

Lån

Urtegata 14 Borettslag har lån i OBOS banken. Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Rentesatsen er på 1,8 % og lånet er nedbetalt i 2041. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 10 i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til Generalforsamlingen i Urtegata 14 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Urtegata 14 Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 660.218. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultat 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av all informasjon i årsrapporten, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

10 av 25

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS
Adresse: St. Olavs gate 25, NO-0166 Oslo
Organisasjonsnummer/revisornummer:
Foretaksregisteret NO 894934352 MVA

E-mail: post@flattum.no
Web: www.flattum.no
Medlemskap: Den norske Revisorforening
Norges Autoriserte Regnskapsføreres Forening

Telefon: +47 22 98 21 20
Internasjonal forbindelse:
 INDEPENDENT MEMBER



Styrets og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsføreren (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 21.juni 2021

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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		-145 166	-170 460	-145 166	-125 159
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		660 218	973 144	482 000	706 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	10	-640 211	-947 850	-588 000	-682 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		20 007	25 294	-106 000	24 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		-125 159	-145 166	-251 166	-101 159
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		338 840	351 589		
Kortsiktig gjeld		-463 999	-496 755		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		-125 159	-145 166		



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 502 653	1 898 299	1 547 000	1 547 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 502 653	1 898 299	1 547 000	1 547 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	3	-7 984	-6 125	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-52 100	-50 630	-53 000	-54 000
Konsulenthonorar		0	-6 150	-12 000	-10 000
Drift og vedlikehold	4	-47 070	-21 002	-75 000	-70 000
Forsikringer		-62 063	-58 669	-60 000	-64 000
Kommunale avgifter	5	-106 390	-99 294	-108 000	-108 000
Energi/fyring		-42 819	-59 257	-75 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-62 166	-61 048	-63 000	-65 000
Andre driftskostnader	6	-97 242	-101 408	-103 000	-104 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-477 835	-463 583	-557 000	-543 000
DRIFTSRESULTAT		1 024 818	1 434 716	990 000	1 004 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	7	8 577	9 367	0	0
Finanskostnader	8	-373 178	-470 939	-508 000	-298 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-364 601	-461 572	-508 000	-298 000
ÅRSRESULTAT		660 218	973 144	482 000	706 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		660 218	973 144		



9

Urtegata 14 Borettslag

BALANSE			
	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	9	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		74	0
Forskuddsbetalte kostnader		63 222	132 345
Driftskonto OBOS-banken		98 299	162 380
Sparekonto OBOS-banken		177 245	56 864
SUM OMLØPSMIDLER		338 840	351 589
SUM EIENDELER		36 323 840	36 336 589
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 16 * 5000		80 000	80 000
Opptjent egenkapital		6 549 336	5 889 118
SUM EGENKAPITAL		6 629 336	5 969 118
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	10	16 832 005	17 472 216
Borettsinnskudd	11	12 398 500	12 398 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		29 230 505	29 870 716
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 710	5 686
Leverandørgjeld		67 820	152 022
Påløpte renter		1 655	2 824
Annen kortsiktig gjeld	12	380 814	336 223
SUM KORTSIKTIG GJELD		463 999	496 755
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		36 323 840	36 336 589
Pantstillelse	13	31 487 816	31 487 816
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.06.2021

Styret i Urtegata 14 Borettslag

Cassandra Eide/s/

Benedicte Madeleine Nilssen/s/

Espen Schmidt/s/

14 av 25

**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.

INNTEKTER

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.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Lån Leiligheter	1 057 956
Felleskostnader	489 288
Avregning kapitalkostnader lån	-44 591
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 502 653

NOTE: 3**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 984.

**NOTE: 4****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-9 460
Drift/vedlikehold VVS	-18 220
Drift/vedlikehold elektro	-9 425
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 965
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-47 070

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

NOTE: 5**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-47 332
Renovasjonsavgift	-59 058
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-106 390

NOTE: 6**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 125
Telefon-/kontormaskiner	-747
Lyspærer og sikringer	-1 199
Vaktmestertjenester	-46 407
Renhold ved firmaer	-41 745
Andre kontorkostnader	-1 050
Porto	-185
Kontingenter	-500
Bank- og kortgebyr	-2 285
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-97 242

NOTE: 7**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	76
Renter av sparekonto i OBOS-banken	381
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	74
Kundeutbytte fra Gjensidige	8 046
SUM FINANSINNTEKTER	8 577

NOTE: 8**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-373 154
Andre rentekostnader	-24
SUM FINANSKOSTNADER	-373 178

**NOTE: 9****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: 10**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016	-19 341 600
Nedbetalt tidligere	1 869 384
Nedbetalt i år	640 211
	-16 832 005

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-16 832 005
------------------------------------	--------------------

NOTE: 11**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007	-12 398 500
------------------	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD	-12 398 500
----------------------------	--------------------

NOTE: 12**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto lån	-380 814
---------------------	----------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-380 814
-----------------------------------	-----------------

NOTE: 13**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 398 500
Pantelån	16 832 005
TOTALT	29 230 505

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 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. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om 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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Energimerking

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



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 20.000

Fordeling på 10 000 til styreleder og 5000 til styremedlemmer.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 20.000



Sak 5

Rehabilitering av bygård

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Det har vært lekkasje på taket, som har ført til skader i en leilighet, nødvendig arbeid er satt i gang. Plan og pris for utbedring er innhentet av styret, og planlegges gjennomføres av Ketils Bygg & Boligservice. For å utbedre skadene er det nødvendig å ta opp et lån på 2 500 000 NOK. Dette vil føre til økte felleskostnader på ca 25%. Dette vil utgjøre mellom ca. 500 og 1050 NOK i mnd for hver enkelt beboer.

Dette inkluderer å fikse skadene på tak, bytte av varmtvannsberedere, bytte av lamper i fellesområde, samt sjekk og nødvendig vedlikehold på det elektriske anlegget. Og kontroll/utbedring av stoppekraner i hver enkelt leilighet.

Dette er høyst nødvendig vedlikehold, og uten tiltak vil det forverring av eksisterende skader, som igjen vil føre til ytterligere kostnader.

Styrets innstilling

Styret foreslår å ta opp et nytt lån opp til 2.500.000 for rehabilitering av taket, samt annen nødvendig rehabilitering av bygg. Som bytte av lamper i fellesområder, og kontroll/utbedring av lekkasjer på stoppekran i leiligheter. Bytte av varmtvannsberedere i kjeller.

Forslag til vedtak

Prioritetsvikelse av borettslagets fellesobligasjon til fordel for låneopptak pålydende kr 2.500.000 i OBOS-banken



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Cassandra Eide

Valg av 2 Styremedlem Velges for 1 år

Benedicte Madeleine Nilssen

Espen Schmidt

Valg av 1 Varamedlem Velges for 1 år

Johnny Bergsjøbrenden



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

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



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning 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 likviditetsbudsjett 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 generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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