



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 966 179 775
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET URTEGATEN 43
Forretningsadresse: Urtegata 43
0187 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: Espen S. Kjeldsrud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2021

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, 07.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		967 776	942 048
Sum inntekter		967 776	942 048
Kostnader			
Lønnskostnad		6 846	
Annen driftskostnad		1 467 747	499 752
Sum kostnader		1 474 593	499 752
Driftsresultat		-506 817	442 296
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		924	365
Annen finansinntekt		9 655	9 467
Sum finansinntekter		10 579	9 832
Annen rentekostnad		57 020	43 655
Annen finanskostnad		6 890	682
Sum finanskostnader		63 910	44 337
Netto finans		-53 331	-34 505
Ordinært resultat før skattekostnad		-560 148	407 791
Ordinært resultat etter skattekostnad		-560 148	407 791
Årsresultat		-560 148	407 791
Totalresultat		-560 148	407 791
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-560 148	407 791
Sum overføringer og disponeringer		-560 148	407 791



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		11 066 400	11 066 400
Sum varige driftsmidler		11 066 400	11 066 400
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		11 066 400	11 066 400
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		22 200	10 030
Andre fordringer		24 737	97 612
Sum fordringer		46 937	107 642
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		462 687	145 585
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		462 687	145 585
Sum omløpsmidler		509 624	253 227
SUM EIENDELER		11 576 024	11 319 627

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 315 486	4 875 634
Sum opptjent egenkapital		4 315 486	4 875 634
Sum egenkapital		4 315 486	4 875 634
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 232 352	6 417 497
Sum annen langsiktig gjeld		7 232 352	6 417 497
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		16 519	8 881
Annen kortsiktig gjeld		11 667	17 615
Sum kortsiktig gjeld		28 186	26 496
Sum gjeld		7 260 538	6 443 993
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 576 024	11 319 627



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 768554

Enheten

Organisasjonsnummer: 966 179 775
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET URTEGATEN 43
Forretningsadresse: Urtegata 43
0187 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: Espen S. Kjeldsrud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2021

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, 04.10.2021



Organisasjonsnr: 966 179 775
BORETTSLAGET URTEGATEN 43

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		967 776	942 048
Sum inntekter		967 776	942 048
Kostnader			
Lønnskostnad		6 846	
Annen driftskostnad		1 467 747	499 752
Sum kostnader		1 474 593	499 752
Driftsresultat		-506 817	442 296
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		924	365
Annen finansinntekt		9 655	9 467
Sum finansinntekter		10 579	9 832
Annen rentekostnad		57 020	43 655
Annen finanskostnad		6 890	682
Sum finanskostnader		63 910	44 337
Netto finans		-53 331	-34 505
Ordinært resultat før skattekostnad		-560 148	407 791
Ordinært resultat etter skattekostnad		-560 148	407 791
Årsresultat		-560 148	407 791
Totalresultat		-560 148	407 791
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-560 148	407 791
Sum overføringer og disponeringer		-560 148	407 791



Organisasjonsnr: 966 179 775
BORETTSLAGET URTEGATEN 43

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		11 066 400	11 066 400
Sum varige driftsmidler		11 066 400	11 066 400

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		11 066 400	11 066 400
--------------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer		22 200	10 030
Andre fordringer		24 737	97 612
Sum fordringer		46 937	107 642

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		462 687	145 585
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		462 687	145 585

Sum omløpsmidler		509 624	253 227
-------------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		11 576 024	11 319 627
----------------------	--	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	4 315 486	4 875 634
Sum opptjent egenkapital	4 315 486	4 875 634
Sum egenkapital	4 315 486	4 875 634
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 232 352	6 417 497
Sum annen langsiktig gjeld	7 232 352	6 417 497
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	16 519	8 881
Annen kortsiktig gjeld	11 667	17 615
Sum kortsiktig gjeld	28 186	26 496
Sum gjeld	7 260 538	6 443 993
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	11 576 024	11 319 627



Organisasjonsnr: 966 179 775
BORETTSLAGET URTEGATEN 43

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Note

2

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

2

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

3

Lønn og ytelser

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

4

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
5

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



ÅRSBERETNING FOR 2020

TILLITSVALGTE

Siden ekstraordinær generalforsamling den 11. desember 2019 har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styreleder: Øyvind Nystad Handberg	2020 (2 år)
Styremedlem: Brede Sivertsen	2020 (2 år) (flyttet)
Styremedlem: Astrid Figved	2019 (2 år) (flyttet)
Styremedlem: Jørund Støre Bergrem	2019 (1,5 år)
Varamedlem: Ann-Kristin Fjørtoft	2020 (2 år)

Borettslaget har ingen ansatte.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

Borettslaget består av 1 bygning med til sammen 14 andeler. Borettslagets eiendom har gårdsnr. 230 bruksnr. 378 i Oslo kommune. Borettslaget er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 966 179 775.

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 miljøet forurenses i vesentlig grad.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Sebra Forvaltning AS. Borettslagets revisor er SLM Revisjon AS.

Borettslagets lån

Borettslaget har et lån i Husbanken og et lån i Handelsbanken. For ytterligere informasjon om lånet se note om langsiktig gjeld.

Vaktmestertjeneste

Borettslaget har vaktmesteravtale med Gamle Oslo Servisentral, telefon 22 30 11 50 og beredskapstelefon 901 79 081.

Helse, miljø og sikkerhet

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige. Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr. Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen.

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beoer har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

Dokumentet er elektronisk signert



I borettslag skal det meldes til styret dersom utstyret er defekt.

TV og bredbånd

Spørsmål vedrørende tv/bredbånd rettes til Telenor på telefon 915 09 000.

Forsikring

Borettslagets eiendom er fullverdiforsikret i Gjensidige med forsikringsnummer 55429359. Borettslaget har Norsk hussoppforsikring, forsikringsnummer 3929225.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at borettslaget til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte andelseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr. skade vil i 2021 utgjøre kr 10 000,-.

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes, må andelseier straks melde skaden til styret. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre.

Årsoppgave – Ligningsverdi - Eiendomsskatt

Andelseier får tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte andelseiers andel av sameiets skattepliktige inntekter, kostnader, formue og gjeld.

Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten.

Eiendomsskatt utskrives til borettslaget, hvor hjemmel til eiendommen er borettslaget.

Utskrevet eiendomsskatt viderefaktureres berørte andeler iht. fordeling fra kommunen.

Energimerking av bolig

Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan andelseiere selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

STYRETS ARBEID

Styret består per juni 2021 av Astrid (flytter 1. juli), Ann-Kristin, Jørund og Øyvind.

Styret har kun hatt et fåtall møter siden forrige årsmøte, men har hatt hyppig e-postutveksling. Det er ikke gjennomført felles dugnader i perioden grunnet korona, men flere har gjort vedlikehold og stell i hage og oppgang. Det har vært utskiftning av to andelseiere.

Arbeidet med de større prosjektene i borettslaget har fortsatt inn i 2021: fasaden mot bakgården er ferdig rehabilitert og støyskjermen mot Norbygata 52 er satt opp. Bygging av sykkelskur i den gamle ballbingen gjenstår, og det er dialog med to tilbydere om bistand til å gjøre deler av arbeidet. Vi har fått midler av Oslo kommune til sykkelskur og støyskjerm og har fått utsettelse på rapporteringsfrist for dette til 1. oktober. Arbeidet bør derfor være ferdig til da.

Av mindre prosjekter har ventilasjonsrør og avløpsrør blitt rensset, graffiti er fjernet fra fasade mot Urtegata og disse områdene er behandlet med voks for enklere fjerning neste gang. Vi har også fått ny trommel til vannslangen i bakgården.

Det ble avdekket et større rotteproblem i kjelleren for ca. et år siden. Det er nå håndtert og kjelleren anses av Rentokil som rottefri.

Dokumentet er elektronisk signert



Vi har også hatt regulært tilsyn av brannvarslingsanlegg og elektrisk anlegg, med mindre kommentarer. Disse er nå utbedret.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2019 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.20 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Driftsinntektene i 2020 var totalt kr 967 776. Dette er i samsvar med budsjettet satt for regnskapsåret.

Driftskostnadene i 2020 var totalt kr 1 474 593. Dette er kr noe lavere enn budsjettert, og skyldes i hovedsak at vedlikeholdskostnadene er lavere enn budsjettert.

Resultatet av driften året 2020 viser et negativt årsresultat på kr 560 148 før avdrag. Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2020 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

Borettslagets disponible midler var pr. 31.12.20 kr 4814 438 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Forørig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

BUDSJETT 2021

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og utgifter i 2021, som er vedlagt. Budsjettet er basert på en indeksøkning av felleskostnadene og innbetalingene for kabel-TV i 2021. I tillegg er det budsjettert med 100 000 kr inntekter som er planlagt tilskudd fra Oslo Kommune. Budsjettet gir et forventet positivt årsresultat på kr 201 637 før avdrag. Forørig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

I budsjettet er det blant annet tatt hensyn til følgende:

Energi:

Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Disse nevnte forhold gjør det vanskelig å forutse utviklingen i energiprisene. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med noe økte energikostnader sammenlignet med 2020.

Forsikring:

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2021 på 3,3 %. Indeksreguleringen er lik for alle forsikringsselskap. Boligselskapets forsikringspremie kan i tillegg bli regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.

Kommunale avgifter i Oslo kommune:

Renovasjonsavgiften forblir uendret fra 2020. Vann- og avløpsavgiften økes med 1,5 % i 2021.

Øvrige driftskostnader:

For øvrige kostnader i budsjettet er det hovedsakelig lagt til grunn den generelle prisøkning (KPI)/lønnsvekst.

Dokumentet er elektronisk signert



Oslo, 11.06.2021

Styret i Borettslaget Urtegata 43

Øyvind Nystad Handberg

Brede Sivertsen

Astrid Figved

Jørund Støre Bergrem

Dokumentet er elektronisk signert



Årsregnskap

BORETTLAGET URTEGATEN 43

2020

BORETTLAGET URTEGATEN 43 Org.nr. 966179775

Dokumentet er elektronisk signert



BORETTSLAGET URTEGATEN 43

Resultatregnskap 2020

	Note	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019
Inntekter:				
Felleskostnader		883 776	883 790	858 048
Vedlikeholdsinntekter		16 800	16 800	16 800
Kabel-TV, bredbånd		67 200	67 200	67 200
Sum inntekter		967 776	967 790	942 048
Kostnader:				
Lønnskostnader	3	6 846	6 846	0
Driftskostnader	4	298 062	298 500	284 886
Vedlikeholdskostnader	5	937 132	1 210 000	55 609
Honorarer	6	108 140	49 000	44 800
Forsikringer	7	110 440	110 000	103 739
Andre kostnader	8	13 974	15 050	10 719
Sum kostnader		1 474 593	1 689 396	499 752
Driftsresultat		-506 817	-721 606	442 296
Finansinntekter	9	10 579	0	9 832
Finanskostnader	10	63 910	40 120	44 337
Sum finansinnt.- og kostnader		-53 331	-40 120	-34 505
Resultat		-560 148	-761 726	407 791
Avdrag		385 142	370 556	363 967
Resultat etter avdrag		-945 290	-1 132 282	43 824

Dokumentet er elektronisk signert



BORETTSLAGET URTEGATEN 43

Balanse

	Note	2020	2019
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Bygninger		11 066 400	11 066 400
Sum anleggsmidler	11	11 066 400	11 066 400
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		22 200	10 030
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader	12	24 737	97 612
Bank	13	462 687	145 585
Sum omløpsmidler		509 624	253 227
Sum eiendeler		11 576 024	11 319 627
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital		4 314 086	4 874 234
Andelskapital		1 400	1 400
Sum egenkapital	14	4 315 486	4 875 634
Langsiktig gjeld:			
Lån		3 232 352	2 417 497
Borettsinnskudd		4 000 000	4 000 000
Sum langsiktig gjeld	15	7 232 352	6 417 497
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		16 519	8 881
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 900	9 076
Påløpte renter		4 382	3 428
Annen kortsiktig gjeld		385	5 111
Sum kortsiktig gjeld		28 186	26 496
Sum gjeld og egenkapital		11 576 024	11 319 627
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		509 624	253 227
Kortsiktig gjeld		28 186	26 496
Sum Arbeidskapital		481 438	226 731

Dokumentet er elektronisk signert



BORETTSLAGET URTEGATEN 43

Balanse

Note

2020

2019

Oslo, 11.06.2021

Styret for BORETTSLAGET URTEGATEN 43

Øyvind N.Handberg
Styreleder

Brede Sivertsen
Styremedlem

Astrid Figved
Styremedlem

Jørund Støre Bergrem
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert



Noter til regnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2020 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Inntekter

Inntektsføringen av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Inntektene bokføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Ansatte

Det er ingen ansatte i borettslaget, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenstepensjon -OTP.

Egenkapital

Borettslagets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarer årets endring i egenkapitalen.

Note 2 Disponible midler

Disponible midler 1/1	226 731
Årets resultat	- 560 148
Nytt lån Handelsbanken	1 200 000
Avdrag lån	-385 145
Disponible midler 31/12	481 438

Note 3 Lønnskostnader

Arbeidsgiveravgift	846
Styrehonorar	6 000
Sum lønnskostnader	6 846

Note 4 Driftskostnader

Anskaffelse inventar og utstyr	2 383
Containerleie, avfallshåndtering	13 284
Matteleie	2 633
Offentlige avgifter	95 166
Renhold	14 292
Strøm/nettleie	35 527
Tv, bredbånd	79 171
Vaktmestertjeneste	36 085
Vedlikehold brannvernlegg	19 521
Sum driftskostnader	298 062

Dokumentet er elektronisk signert

**Note 5 Vedlikeholdskostnader**

Skadedyrkontroll	7 563
Vedlikehold bygninger	862 798
Vedlikehold elektrisk anlegg	2 134
Vedlikehold uteanlegg	16 644
Vedlikehold ventilasjon	20 826
Vedlikehold VVS	27 168
Sum vedlikeholdskostnader	937 132

Note 6 Honorarer

Andre honorar	6 569
Forretningsførsel	41 200
Konsulenthonorar	56 071
Revisjonshonorar	4 300
Sum honorarer	108 140

Sebra Forvaltning AS er forretningsfører for sameiet.
Revisor for sameiet er SLM revisjon AS.
Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

Note 7 Forsikring

Forsikringskadeoppgjør	10 000
Forsikringspremie	100 440
Sum forsikring	110 440

Note 8 Andre kostnader

Bankgebyr	5 006
Datakostnader	2 500
Kontingenter	1 990
Porto/kopi/arkiv	4 478
Sum andre kostnader	13 974

Note 9 Finansinntekter

Annen finansinntekt (utbytte Gjensidige)	9 537
Annen renteinntekt	924
Renteinntekt, bank	118
Sum finansinntekter	10 579

Note 10 Finanskostnader

Annen finanskostnad	1 205
Omkostninger lån Handelsbanken	5 525
Omkostninger lån Husbanken	160
Rentekostnader lån Handelsbanken	16 052
Rentekostnader lån Husbanken	40 968
Sum finanskostnader	63 910

Dokumentet er elektronisk signert

**Note 11 Anleggsmidler**

Bygning	11 066 400
Sum anleggsmidler	11 066 400

*) Bygningsmassen er ikke avskrevet. Det er i stedet foretatt en vurdering om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note 4. Historisk kostpris er gammel, og faktisk verdi av bygningen overstiger således den balanseførte verdien.

Note 12 Periodiserte og forskuddsbetalte kostnader

Hussoppforsikring januar-februar 2021	4 174
Kabel TV/bredbånd januar-mars 2021	20 563
Sum periodiserte og forskuddsbetalte kostnader	24 737

Note 13 Bankinnskudd

Driftskonto	365 909
Høyrentekonto	96 778
Sum bankinnskudd	462 687

Note 14 Egenkapital

	01.01.2020	Bevegelse	31.12.2020
Andelskapital	1400	0	1 400
Egenkapital	4 874 234	-560 148	4 314 086
Sum egenkapital	4 875 634	-560 148	4 315 486

Note 15 Langsiktig gjeld

Borettsinnskudd	4 000 000
Lån pr. 31.12.20	3 232 352
Sum langsiktig gjeld	7 232 352

Samlet pant utgjør kr 1 200 000
Pantlover: Handelsbanken 12.06.2020 – NOK 1 200 000

Lån 11419241 i Husbanken. Annuitetslån med løpetid på 5 år og 3 mnd.
Effektiv rente pr. 31.12.20: 1,695 %
Avdrag i 2020: kr 370 065
Andel av lånet som forfaller senere enn 5 år: kr 101 352

Nytt lån 8397.71.76053 i Handelsbanken. Annuitetslån med løpetid på 30 år og 4 mnd. Pant på kr 1 200 000.
Effektiv rente pr. 31.12.20: 2,86 %
Avdrag i 2020: kr 15 080
Andel av lånet som forfaller senere enn 5 år: kr 1 043 633

Dokumentet er elektronisk signert



Lån og borettsinnskudd fordelt per andel

Andel	Andel lån per 31.12.2020	Borettsinnskudd
1	265 491	280 000
2	182 525	230 000
3	182 525	240 000
4	182 525	250 000
5	222 349	340 000
6	225 667	260 000
7	225 667	270 000
8	225 667	280 000
9	222 349	330 000
10	308 633	320 000
11	255 535	280 000
12	255 535	290 000
13	255 535	300 000
14	222 349	330 000
	3 232 352	4 000 000

Dokumentet er elektronisk signert



BORETTSLAGET URTEGATEN 43

Budsjett 2021

	Budsjett 2021	Regnskap pr. desember	Budsjett 2020	Regnskap 2019
Inntekter:				
Felleskostnader	910 299	883 776	883 790	858 048
Vedlikeholdsinntekter	16 800	16 800	16 800	16 800
Andre inntekter	100 000	0	0	0
Kabel-TV, bredbånd	69 200	67 200	67 200	67 200
Sum inntekter	1 096 299	967 776	967 790	942 048
Kostnader:				
Lønnskostnader	6 846	6 846	6 846	0
Driftskostnader	308 200	298 062	298 500	284 886
Vedlikeholdskostnader	305 000	937 132	1 210 000	55 609
Honorarer	79 700	108 140	49 000	44 800
Forsikringer	113 300	110 440	110 000	103 739
Andre kostnader	16 200	13 974	15 050	10 719
Sum kostnader	829 246	1 474 593	1 689 396	499 752
Driftsresultat	267 053	-506 817	-721 606	442 296
Finansinntekter	0	10 579	0	9 832
Finanskostnader	65 416	63 910	40 120	44 337
Sum finansinnt.- og kostnader	-65 416	-53 331	-40 120	-34 505
Resultat	201 637	-560 148	-761 726	407 791
Avdrag	403 066	385 142	370 556	363 967
Resultat etter avdrag	-201 429	-945 290	-1 132 282	43 824

Dokumentet er elektronisk signert



Uttalelse fra selskapet innhentes som et ledd i vår revisjon av årsavslutningen. Målsetningen er at denne skal bidra til å sikre at alle relevante opplysninger er medtatt i årsregnskapet. Erklæringen bes underskrevet av borettslagets styreleder.

SLM Revisjon AS
Postboks 273
2000 LILLESTRØM

Uttalelse fra ledelsen

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av årsregnskapet for året som ble avsluttet den 31. desember 2020 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt årsregnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i årsregnskapet.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning at:

Regnskap og bokføring

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at borettslagets regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelsen av årsregnskapet, som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i årsregnskapet.
- Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige.
- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold hvor medlemmer i styret samt deres familie har mottatt vederlag for utførte tjenester til borettslaget.
- Alle hendelser etter datoen for årsregnskapet og forhold som medfører korrigerende eller omtale, er korrigert eller omtalt.
- Vi har oppfylt vårt ansvar for å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge, og har gitt revisor all relevant informasjon i denne sammenhengen.
- Vi mener virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for årsregnskapet sett som helhet.

Dokumentet er elektronisk signert



Opplysninger som er gitt

- Vi har gitt revisor:
 - Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av årsregnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker,
 - tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
 - ubegrenset tilgang til personer i borettslaget som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i årsregnskapet.
- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket borettslaget.
- Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, herunder rettsvister, både aktuelle og latente, og har i notene til regnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter.
- Borettslaget har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på selskapets eiendeler, med unntak av dem som fremgår av notene til regnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om planer for fremtidige handlinger i forbindelse med vurderingen av evnen til fortsatt drift, og hvorvidt disse planene er gjennomførbare.

Dato,
Borettslaget Urtegaten 43

Øyvind N Handberg
styreleder
(elektronisk signert)

Dokumentet er elektronisk signert



dok til signering

Name
Bergrem, Jørund Støre

Date
2021-06-11

Identification

 **bankID** Bergrem, Jørund Støre

Name
Handberg, Øyvind Nystad

Date
2021-06-11

Identification

 **bankID** Handberg, Øyvind Nystad

Name
FIGVED, ASTRID

Date
2021-06-13


Identification

 **bankID** FIGVED, ASTRID

Name
Sivertsen, Brede

Date
2021-06-11

Identification

 **bankID** Sivertsen, Brede



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Til generalforsamlingen i Borettslaget Urtegaten 43

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Urtegaten 43s årsregnskap som viser et underskudd på kr 560 148. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og 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 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 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 overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsberetningen bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig 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.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Lillestrøm, 14. juni 2021
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD



Dato og tid (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

14.06.2021 22.58.35

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.