



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 627 323
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: OMEJERLØKKEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Linda Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2022

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, 22.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 717 977	3 656 111
Sum inntekter		3 717 977	3 656 111
Kostnader			
Lønnskostnad		360 976	321 074
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			4 529
Annen driftskostnad		3 231 141	2 269 473
Sum kostnader		3 592 117	2 595 076
Driftsresultat		125 860	1 061 035
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		70 712	90 080
Sum finansinntekter		70 712	90 080
Annen finanskostnad		90 663	111 456
Sum finanskostnader		90 663	111 456
Netto finans		-19 951	-21 376
Ordinært resultat før skattekostnad		105 909	1 039 659
Ordinært resultat etter skattekostnad		105 909	1 039 659
Årsresultat		105 909	1 039 659
Totalresultat		105 909	1 039 659
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		105 909	1 039 659
Sum overføringer og disponeringer		105 909	1 039 659



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		19 056	19 056
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		5	5
Sum varige driftsmidler		19 061	19 061
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		1 878 508	2 097 594
Sum finansielle anleggsmidler		1 878 508	2 097 594
Sum anleggsmidler		1 897 569	2 116 655
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		394 394	290 112
Sum fordringer		394 394	290 112
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 534 855	2 405 710
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 534 855	2 405 710
Sum omløpsmidler		2 929 249	2 695 822
SUM EIENDELER		4 826 818	4 812 477



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 642 156	1 536 247
Sum opptjent egenkapital		1 642 156	1 536 247
Sum egenkapital		1 642 156	1 536 247
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 476 077	2 759 889
Sum annen langsiktig gjeld		2 476 077	2 759 889
Sum langsiktig gjeld		2 476 077	2 759 889
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		31 389	31 096
Leverandørgjeld		330 355	52 971
Skyldige offentlige avgifter		3 654	25 066
Annen kortsiktig gjeld		343 187	407 208
Sum kortsiktig gjeld		708 586	516 341
Sum gjeld		3 184 663	3 276 230
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 826 818	4 812 477



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 462651

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 627 323
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: OMEJERLØKKEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Linda Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2022

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, 20.06.2022



Organisasjonsnr: 983 627 323
OMEJERLØKKEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 717 977	3 656 111
Sum inntekter		3 717 977	3 656 111
Kostnader			
Lønnskostnad		360 976	321 074
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			4 529
Annen driftskostnad		3 231 141	2 269 473
Sum kostnader		3 592 117	2 595 076
Driftsresultat		125 860	1 061 035
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		70 712	90 080
Sum finansinntekter		70 712	90 080
Annen finanskostnad		90 663	111 456
Sum finanskostnader		90 663	111 456
Netto finans		-19 951	-21 376
Ordinært resultat før skattekostnad		105 909	1 039 659
Ordinært resultat etter skattekostnad		105 909	1 039 659
Årsresultat		105 909	1 039 659
Totalresultat		105 909	1 039 659
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		105 909	1 039 659
Sum overføringer og disponeringer		105 909	1 039 659



Organisasjonsnr: 983 627 323
OMEJERLØKKEN BOLIGSAMEIE

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		19 056	19 056
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		5	5
Sum varige driftsmidler		19 061	19 061
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		1 878 508	2 097 594
Sum finansielle anleggsmidler		1 878 508	2 097 594
Sum anleggsmidler		1 897 569	2 116 655
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		394 394	290 112
Sum fordringer		394 394	290 112
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 534 855	2 405 710
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 534 855	2 405 710
Sum omløpsmidler		2 929 249	2 695 822
SUM EIENDELER		4 826 818	4 812 477

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0



Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	1 642 156	1 536 247
Sum opptjent egenkapital	1 642 156	1 536 247
Sum egenkapital	1 642 156	1 536 247
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 476 077	2 759 889
Sum annen langsiktig gjeld	2 476 077	2 759 889
Sum langsiktig gjeld	2 476 077	2 759 889
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	31 389	31 096
Leverandørgjeld	330 355	52 971
Skyldige offentlige avgifter	3 654	25 066
Annen kortsiktig gjeld	343 187	407 208
Sum kortsiktig gjeld	708 586	516 341
Sum gjeld	3 184 663	3 276 230
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 826 818	4 812 477



Organisasjonsnr: 983 627 323
OMEJERLØKKEN BOLIGSAMEIE

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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Omejerløyken Boligsameie

11. mai 2022

Selskapsnummer: 7268





Velkommen til årsmøte i Omejerløkken Boligsameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

11. mai 2022 kl. 18:00, Lille salen på uranienborg meningshetshus .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møteleder tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Mulig salg av hele eller deler av loftet til utbygging.
5. Strøm på felles arealer (trapp for eksempel)
6. Sykkelskur i bakgården
7. Vinduer i oppgang
8. Endring i vedtekter vedrørende peisforebedringer
9. Vasking av vinduer og oppganger
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Omejerløkken Boligsameie



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

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.

Vedlegg

- 1. Årsrapport og regnskap 2021.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120.000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 120.000

Sak 4

Mulig salg av hele eller deler av loftet til utbygging.

Forslag fremmet av:

Julie Jakobsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn: Sameiet har det siste året opplevd økte driftskostnader i form av økte strøm/energikostnader. Samtidig foreligger det et investeringsbehov for utbedring av pipeløp, og på sikt vil det være investeringsbehov for utbedring av tak/deler av tak.

I dag består loftet av boder og tørkeareal, og arealet er dårlig utnyttet. I tillegg er det uutnyttet areal i kjeller som potensielt kan erstatte enkelte loftsboeder tilhørende leiligheter i for eksempel 1. og 2. etasje.

Spørsmål: Hva kan sameiet tjene på å selge hele eller deler av loftet for utbygging som et tilleggsareal for underliggende leiligheter?

Styrets innstilling

Styret stiller seg positive til forslaget. Ved å få utredet mulighetene vil det foreligge et bedre beslutningsgrunnlag for sameiet. Styret er tydelige på at dette potensielt må gagne alle og at forslagene minimum må dekke:

- Løsning for boder
- Flere forskjellige løsninger slik at man har alternativer
- En økonomisk fremstilling av mulig oppside som vil kunne dekke annet vedlikehold eller kostnader i fremtiden

Dette vil så bli tatt opp i et årsmøte før man går videre med det.



Forslag til vedtak

Til beslutning: Styret utreder ulike muligheter for salg av loft/deler av loft og får belyst hvilke muligheter som finnes i fellesareal som i dag er dårlig utnyttet. Dersom det er gode muligheter for salg vil dette potensielt kunne styrke økonomien i sameiet og redusere behovet for fremtidige innbetalinger fra sameiere.

Det vil si at salg av loft vil kunne skaffe midler for de kommende investeringsbehov.

Vedlegg

2. Forslag til generalforsamling 11.mai2022.pdf

Sak 5

Strøm på felles arealer (trapp for eksempel)

Forslag fremmet av:

Laurent Cornic

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei!

Vi ser nå at strømpriser og miljø blir viktigere og viktigere og jeg lurte på om det ikke var på tide å ha lysensorer som gjør at lyset bare fungerer når man trenger det og ikke permanent (noe som kan være ok i vinter, men er ordentlig pengesløseri i sommer).

Styrets innstilling

Styret er positive til forslaget. Oppgangene i Hjelms gate har dette allerede installert. De har gjennomgått en modernisering allerede. For resten av byggmassen vil det være hensiktsmessig å legge dette inn som en del av utbedring av tårn og vindurehabilitering. Styret ser derfor for seg å slå sammen flere tiltak for å kunne få et større kostnadsbilde.

Forslag til vedtak

Få tilbud og investere i lysensorer som vil være et kostnad på kortsikt, men vil være en bra investering for fremtiden, både økonomisk og miljømessig.

Sak 6

Sykkelskur i bakgården

Forslag fremmet av:

Anders Nordmo Kvammen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Kjellere og uterom bugner over av sykler - i seg selv meget positivt!

Det ville vært hensiktsmessig med ekstra plass til dette fantastiske fremkomstmiddelet.

Hva med et sykkelkur i enden av plenen ved gjerdet? Slik jeg forstår det er det mulig å tilskudd til slikt gjennom Oslo kommune.

Styrets innstilling

Styret stiller seg negative til dette forslaget. Styret oppfordrer heller til å utnytte de mulighetene man har før man investerer i noe nytt. Det er fremdeles ledig plass lenger inn i bakgård samt i kjeller. Styret oppfordrer da til å bruke sykkelboder i kjeller og stativer i enden av utearealet. Det kan også oppstå vedlikehold som burde prioriteres fremover. Derfor burde vi ikke bruke økonomiske midler på dette for øyeblikket.

Vi vil også være aktive med å fjerne ikke merkede sykler på dugnad.

Forslag til vedtak

Forslaget er å undersøke ordningen om tilskudd i Oslo kommune og utrede mulighetene for et slikt tiltak for deretter å sette opp dette borte ved gjerdet på "dødplassen" langs gjerdet ved det gamle tørkestativet.

Sak 7

Vinduer i oppgang

Forslag fremmet av:

Margrethe Orre

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vinduer i oppgang 6b mangler hasper og vindhasper. Vet ikke hvordan det er i de andre oppgangene. Med så mye trekk i oppgangene pga utette vinduer, er dette både brannfarlig og et varmesluk.



Styrets innstilling

Styret stiller seg positive til forslaget. Dette er en brikke i et større prosjekt om vedlikehold på trappetårn, vinduer, inngangsdører og lys i oppgavene. Det har tidligere vært hentet inn tilbud på deler av tilsvarende jobb. Styret mener derfor at vi heller burde se det i en større sammenheng å se på priser og løsninger for oppussing av fasade på trappetårn, vinduer, inngangsdører og lys i oppgangene. Slik kan vi potensielt å få bedre pris på totalen. Ved et slikt prosjekt vil det kunne tilfalle beboer en større økonomisk forpliktelse.

Forslag til vedtak

Vedlikehold av vinduer i oppgang. Om nødvendig bytte dem ut.

Sak 8

Endring i vedtekter vedrørende peisforebedringer

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det gjennomføres nå et prosjekt i sameie om å forbedre oppstillingsklassene til flere av sameiets pipeløp. Det ble ved videokontroll avdekket flere skader som gjør at pipeløpene ikke er i henhold til kravene fra Oslo Brann og redning. Mange av disse feilene kommer av dårlig installasjon av innsatser i peiser. For at styret skal ha kontroll ved slik installasjon/forbedringer av peis ønsker vi å endre vedtektene til å inneholde et punkt om dette.

Forslag til vedtak

Legg til punkt i sameiets vedtekter som tar for seg søknadsplikt i forhold til det å gjøre forandringer på fyringsanlegget. Dvs bytte ildsted, nytt punkt for nytt ildsted, fjerne ildsted, utbedringer av ildsted osv. Ved endring av ildsted må man sende inn hva slags type ildsted som skal monteres inn, effekten på ildstedet, og også fremlegge at dette er en godkjent og proff aktør. Beboer er ansvarlig for at pipeløpet ikke blir overbelastet. Denne vurderingen skal gjøres av proff aktør. Når installasjonen er komplett må beboer overlevere en kopi av monteringsbeviset slik at dette kan lagres i styrets arkiver.



Sak 9

Vasking av vinduer og oppganger

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har over flere år opplevd at det er dårlig oppmøte på dugnad i sameiet. Dette gjør at enkelte blir stående med ansvaret til felleskapet. Grunnet portner tjenester er ikke agendaen på dugnaden særlig lang. De fleste oppgaver dreier seg om grundig vask av gelender, vegger, vinduer og tak i oppganger. Vi ønsker nå å se på mulighetene for å sette dette bort og vil hente inn tilbud på dette. Dette vil bli delt likt på enhetene.

Forslag til vedtak

Hente tilbud på kostnad av å sette vekk grundig vask av oppganger ved dugnad.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Eide Martin

Valg av 4 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Arne Bartnes
- Ivar Hans Andreassen
- Kristian Flannum Bjørseth
- Maria Greve

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kristian Flannum Bjørseth	Ulfstens Gate 1 A
Styremedlem	Helge Aasen	Ulfstens Gate 1 C
Styremedlem	Ivar Hans Andreassen	Ulfstens Gate 1 A
Styremedlem	Julie Jakobsen	Ulfstens Gate 1 C
Styremedlem	Wang June Sheena Wang	Eilert Sundts Gate 48 C
Varamedlem	Arne Bartnes	Ulfstens Gate 1 C

Valgkomiteen

Lars Abrahamsen	Ulfstens Gate 1 B
Tommy Kaasa	Eilert Sundtsgt 48 C

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Omejerløkken Boligsameie

Sameiet består av 86 seksjoner. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.

Omejerløkken Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983627323, og ligger i bydel Uranienborg-Majorstuen i Oslo kommune med følgende adresse:

Hjelms Gate 6
Ulfstens Gate 1
Eilert Sundts Gate 48

Gårds- og bruksnummer:

214 50

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

Omejerløkken Boligsameie har en ansatt.

Forretningsførsel og revisjon

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

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

Sameiets revisor er EY.



Styrets arbeid

Styrets arbeid 2021/2022 Omejerløkken Boligsameie:

Det har i perioden vært gjennomført fem styremøter 28.april, 11 august, 22 september, 16 februar og 26 april.

I tillegg har styret gjennomført HMS vernerunder og kontroll av fellesarealer i samarbeid med portner.

Styrets leder er hovedkontakt opp mot forretningsfører OBOS. Styrets leder og portner attesterer alle faktura i OBOS nettportal «styrerrommet.no».

Sameiets hjemmeside www.omejerlokken.no og Facebook-side er viktigste kanaler for informasjon fra styret og portner om pågående saker og generelle forhold. Facebook-siden er åpen for medlemmer, slik at de kan poste egne innlegg, dette for å gi beboerne mulighet til å ha en felles dialog.

Brannvern og HMS-arbeide:

- Portner kombinerer sine vaskerutiner med sjekk av byggets tilstand/infrastruktur
- Vi gjennomfører pipeløpsrehabilitering etter funn fra Brann og redningsetaten.
- Styret oppfordrer beboere til jevnlig sjekk av tilstand på røykvarslere.

Sosialt:

Grunnet Covid-19 har vi ikke kunnet gjennomføre sosiale samlinger. Julegran med lys i bakgården har vært det eneste tiltaket vi har gjort for felleskapet i 2021.

Utført arbeid og vedlikehold og nyheter:

- Det har ved flere anledninger vært utført arbeid på dørene på grunn av problemer med låsene. Dette kommer av at dørene er gamle og slitasjen er stor.
- Calling anlegget i Hjelms gate har vært nede i en lengre periode. Styret og Portner har hatt flere selskap inne for å se på saken uten hell. Vi jobber videre med å få løst dette så fort som mulig.
- Vi har hatt et større prosjekt med pipeløpene. Dette gjelder alle bygg. (mer info under eget punkt)
- Vi har nå kun et aktivt vaskerom med tørketrommel. Den ene maskinen gikk i stykker tidligere i år. Alle beboere som har benyttet seg av vaskerommet i Ulfstens gate må nå benytte Hjelms gate for å ha tilgang på trommel. Det finnes fortsatt vaskemaskin i Ulfstens gate.
- Det er blitt hengt opp skilt på portene med adressene. Dette for å gjøre det enklere for bud og matleveranser å finne frem.
- Det har vært plantet og vedlikeholdt i bakgården gjennom sommer månedene.
- Felles vinduer til kjeller i indre gård har blitt malt.

Esktra innbetaling og økte felleskostnader:

Vi har den siste tiden sett at strømprisen har spist mye på Boligsameiet sin egenkapital i tillegg har vi hatt et kostbart pipeløpsprosjekt. I den forbindelse har Styret bedt om 2 ekstraordinære innbetalinger og økt felleskostnaden i 2022 for å dekke opp deler av kostanden.

Dugnad:

Styret valgte å følge samme taktikk på dugnad som i 2020 som følge av covid-19. Styret valgte da å henge opp lister med arbeidsoppgaver i alle oppgangene og ba beboerne om å utføre oppgavene innenfor en gitt tidsramme. Det ble vasket i trapper, gelender, vegger og vinduer i oppgangene. Det ble også ryddet i sykler og bestilt en container. Det var i enkelte oppganger dårlig påmelding og oppmøtet på dugnad i år som tidligere år. Dette fører til at styret fremmer en sak om å sette bort deler av arbeidet noe som vil påføre alle beboere en lik kostnad. Dette gjøres for at ikke noen skal bli stående med arbeidet til hele felleskapet.

Styret opplever at beboere setter igjen rot, kapp og møbler i fellesområdene. Særlig gjelder dette bygget i Ulfstens gate. Vi minner om at det ikke skal settes igjen ting ved flytting eller under noen andre omstendigheter i fellesområdet. Dette er av hensyn til brannsikkerhet og fordi vi ikke skal bruke av felleskapets midler til å rydde etter andre.

Portnertjenester og trappevask:

- Tommy Roan Kaasa har vært i permisjon store deler av 2021. Era Leisner har fungert som vikar i denne perioden. Era har også hatt ansvaret for trappevask som utføres hver 14. dag. Tommy var tilbake for fullt 1.1 2022.
- Matter ved hver inngang skiftes hver 14. dag av firma Oslo teppeservice
- Portner har gjort arbeid i uteområdet, oppganger, loft/kjeller og hjulpet beboere når det har vært behov.

Kommunikasjon med beboere:

Via styret@omejerløkken.no og ved andre henvendelser har styret og portner svart på henvendelser og avviksmeldinger som blant annet omfatter

- Administrative oppgaver ifm. leilighetsslag, nye sameiere og leieboere
- Forsikringssaker
- Tyveri fra indre gård
- Dialoger rundt fyring, oppstart og nedstenging av fjernvarme
- Klager på støy
- Dårlig trekk ved fyring i peis.
- Oppussing av leiligheter som medfører at romskillere/vegger helt eller delvis tas ned. I denne sammenheng henvises til bygningsloven og vedtektene. Ansvarlig sameier har ansvar for at dette er vurdert av bygningskyndig med ansvarsrett, og styret har krevd at dokumentasjon skal framlegges. Dette for å sikre at bygningenes konstruksjon og infrastruktur ikke forringes, noe som har skjedd ved flere tilsvarende gårder i Oslo
- Ventilasjon
- Varmtvann

**Pipeprosjekt:**

Etter inspeksjon fra Brann og Redning i 2020 ble det krevd at vi gjennomførte en videokontroll av enkelte pipeløp. Det ble funnet mangler, og pipene måtte settes i stand før de kunne brukes. Styret sjekket da hele anlegget og fant flere pipeløp med mangler.

Deretter ble OBOS Prosjekt AS kontrahert til å bistå boligsameiet med prosjektadministrasjon i forbindelse med boligsameiets piperehabilitering. OBOS Prosjekt har hatt ansvar for tilbudsgrunnlag, tilbudsbefering med entreprenører, gjennomgang av tilbudsbesvarelser og utarbeide kontraktsdokumenter mellom byggherre og valgt entreprenør.

Valg av entreprenør falt på Front entreprenør AS som var klart rimeligste tilbyder, og som også er godt kvalifisert til jobben både økonomisk, administrativt og faglig.

Pipearbeidene er godt i gang og følger fremdriftsplanen for prosjektet.

Tilleggsarbeid: Det er besluttet å utbedre sotluker da disse har feil fall iht. gjeldende regelverk. I tillegg vil entreprenør foreta en kontroll av skorsteinenes oppstillingsklasse i de leiligheter de er innom. Her er det avdekket flere og vesentlige avvik som innkledning av samtlige sider på skorstein, elektriske kabler m.m.

Det er avholdt tre byggemøter med entreprenør, byggherre og prosjektleder. Prosjektleder og entreprenør går både egne og felles beferinger av arbeidene. Entreprenør lager sjekklister og dokumenter dette med bilder.

Front entreprenør vil ved arbeidets slutt sende inn alle relevante dokumenter til PBE og få ferdigmelding på arbeidene.

2022 - fremover:

Styret ser at det er et etterslep på vedlikehold i gården og vil ha fokus på å få kartlagt dette. Det vil bli bestilt container for kasting i mai. Kontrakten med Telia / Get vil gå ut i løpet av året og vi vil kunne reforhandle denne kontrakten.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 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 3 717 977.
Andre inntekter består av flyttegebyr.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 592 117..

Resultat

Årets resultat på kr 105 909 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 2 220 663.

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 årsmøtet 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 beregnet kr 163 000 til 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 økte 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 forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Omejerløkken Boligsameie.

Lån

Omejerløkken Boligsameie har 2 lån..

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

Budsjettet er basert på 4% økning av felleskostnadene fra 01.01.22.

Noe som ikke ble regnet med i budsjettet for 2022 var piprerørsrehabiliteringen. Det sørger for ca 1 200 000,- i drift og vedlikeholdsutgifter. For å dekke noen av disse kostnadene ble det krevd inn en ekstra kapitalinnkreving fordelt på to måneder (mai og august). Dette vises ikke i budsjettet i regnskapet fordi budsjettet ble satt høst 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



OMEJERLØKKEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 983 627 323, KUNDENR. 7268

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 714 956	3 650 111	3 737 000	4 148 000
Andre inntekter	3	3 021	6 000	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		3 717 977	3 656 111	3 737 000	4 148 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-258 976	-219 074	-317 200	-442 000
Styrehonorar	5	-102 000	-102 000	-120 000	-120 000
Avskrivninger	15	0	-4 529	-8 000	0
Revisjonshonorar	6	-7 875	-7 563	-9 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-145 743	-141 705	-150 000	-155 000
Konsulenthonorar	7	-2 762	-6 047	-10 000	-10 000
Kontingenter		0	0	-1 000	0
Drift og vedlikehold	8	-154 905	-80 854	-2 063 000	-163 000
Forsikringer		-179 447	-157 909	-167 000	-190 000
Kommunale avgifter	9	-744 418	-735 936	-750 600	-720 000
Energi/fyring	10	-1 474 612	-666 275	-1 090 000	-1 300 000
TV-anlegg/bredbånd		-435 066	-427 008	-450 000	-460 000
Andre driftskostnader	11	-86 314	-46 176	-96 000	-101 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 592 117	-2 595 076	-5 231 800	-3 671 500
DRIFTSRESULTAT		125 860	1 061 035	-1 494 800	476 500
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	70 712	90 080	70 000	60 000
Finanskostnader	13	-90 663	-111 456	-96 000	-80 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-19 951	-21 376	-26 000	-20 000
ÅRSRESULTAT		105 909	1 039 659	-1 520 800	456 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		105 909	1 039 659		





OMEJERLØKKEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 983 627 323, KUNDENR. 7268

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	14	19 056	19 056
Andre varige driftsmidler	15	5	5
Langsiktige fordringer	16	1 878 508	2 097 594
SUM ANLEGGSMIDLER		1 897 569	2 116 655
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		129	427
Forskuddsbetalte kostnader		302 857	288 214
Andre kortsiktige fordringer	17	91 408	1 471
Driftskonto OBOS-banken		1 557 922	1 419 701
Skattetrekkskonto OBOS-banken		5 598	16 774
Sparekonto OBOS-banken		971 335	969 235
SUM OMLØPSMIDLER		2 929 249	2 695 822
SUM EIENDELER		4 826 818	4 812 477
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 642 156	1 536 247
SUM EGENKAPITAL		1 642 156	1 536 247
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	2 476 077	2 759 889
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 476 077	2 759 889
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		107 294	67 648
Leverandørgjeld		330 355	52 971
Skyldige offentlige avgifter	19	3 654	25 066
Påløpte renter		7 708	8 014
Påløpte avdrag		23 681	23 082
Annen kortsiktig gjeld	20	235 893	339 560
SUM KORTSIKTIG GJELD		708 586	516 341
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 826 818	4 812 477



10

Omejerløkken Boligsameie

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 21.04.2022

Styret i Omejerløkken Boligsameie

Kristian Flannum Bjørseth/s/

Helge Aasen/s/

Ivar Hans Andreassen/s/

Julie Jakobsen/s/

Wang June Sheena Wang/s/

**NOTE: 1****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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Da lånet ikke omfatter sameierne som har nedbetalt sin andel, er det opprettet en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 308
Kabel-tv	976
Bredbånd GET	216 108
Lånekostnad IN (administrasjonsavtale)	203 580
Overført langsiktig fordring sameierne	287 430
	-287 430
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 728 664

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Kabel-tv	-2 484
Bredbånd GET	-2 340
Lånekostnad IN (administrasjonsavtale)	-8 884
	3 714
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	956

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Flyttegebyrer	3 000
Regnskapskorrigeringer	21
SUM ANDRE INNTEKTER	3 021

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-251 162
Påløpte feriepenger	-17 609
Fri bolig	-77 000
Naturalytelser speilkonto	77 000
Arbeidsgiveravgift	-63 132
Yrkesskadeforsikring	-257
Refusjon sykepenger	73 185
SUM PERSONALKOSTNADER	-258 976

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 102 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 762
SUM KONSULENTHONORAR	-2 762

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-143 291
Drift/vedlikehold VVS	-6 875



13

Omejerløkken Boligsameie

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 017
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-3 722
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-154 905

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-502 031
Feieavgift	-19 024
Renovasjonsavgift	-223 363
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-744 418

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-131 454
	-1 343
Fjernvarme	157
SUM ENERGI / FYRING	-1 474 612

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-16 838
Skadedyrarbeid	-6 515
Driftsmateriell	-7 253
Lyspærer og sikringer	-1 683
Renhold ved firmaer	-13 993
Andre fremmede tjenester	-27 929
Trykksaker	-1 113
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 000
Andre kontorkostnader	-143
Porto	-2 548
Kontingenter	-1 490
Bank- og kortgebyr	-3 316
Velferdskostnader	-2 438
Konstaterte tap	-56
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-86 314

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 100
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	268
Andre renteinntekter IN (administrasjonsavtale)	68 344
SUM FINANSINNTEKTER	70 712

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**



Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-22 017
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken IN-lån (administrasjonsavtale)	-68 344
Renter på leverandørgjeld	-302
SUM FINANSKOSTNADER	-90 663

NOTE: 14**LEILIGHETER**

Vaktmesterleilighet seksjon 62	19 056
SUM LEILIGHETER	19 056

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Vaskemaskin		
Kostpris	34 402	
Avskrevet tidligere	-34 401	1
Vaskemaskin nr. 2		
Kostpris	27 740	
Avskrevet tidligere	-27 739	1
Vaskemaskin nr. 3		
Kostpris	22 373	
Avskrevet tidligere	-22 372	1
Vaskemaskin nr. 4		
Kostpris	21 873	
Avskrevet tidligere	-21 872	1
Vaskemaskin nr. 5		
Tilgang 2020	27 200	
Avskrevet tidligere	-27 199	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		5
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		0

NOTE: 16**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Handelsbanken IN-lån (administrasjonsavtale)	1 878
	508
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	1 878
	508

NOTE: 17**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån (administrasjonsavtale)	1 947
---	-------



Avsatt sykepenger	1 060
Avsatt sykepenger (mottatt 07.01.2022)	73 185
Til gode forskuddstrekk	15 216
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	91 408

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,59 %. Løpetiden er 15 år.

	-1 000
Opprinnelig 2014	000
Nedbetalt tidligere	337 705
Nedbetalt i år	64 726
	-597 569

Handelsbanken IN-lån (administrasjonsavtale)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,59 %. Løpetiden er 16 år.

	-7 675
Opprinnelig 2013	000
Nedbetalt tidligere	5 577
Nedbetalt i år	406
	219 086
	-1 878
	508
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 476
	077

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift -3 654

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -3 654**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -17 609

Avregningskonto, for mye innbetalt før lånet ble gjort om til IN -218 284

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -235 893



Annen informasjon om sameiet

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

Sameiets eiendommer er forsikret i W.R.BERKLEY INS.NORWAY NUF med polisenummer 101844.6. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

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 sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers 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 sameiet 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 sameiet 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.

Energimerking

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



Forslag til generalforsamling 11.mai 2022

Sak: Mulig salg av hele eller deler av loftet til utbygging.

Bakgrunn: Sameiet har det siste året opplevd økte driftskostnader i form av økte strøm/energikostnader. Samtidig foreligger det et investeringsbehov for utbedring av pipeløp, og på sikt vil det være investeringsbehov for utbedring av tak/deler av tak.

I dag består loftet av boder og tørkeareal, og arealet er dårlig utnyttet. I tillegg er det uutnyttet areal i kjeller som potensielt kan erstatte enkelte loftsboder tilhørende leiligheter i for eksempel 1. og 2. etasje.

Spørsmål: Hva kan sameiet tjene på å selge hele eller deler av loftet for utbygging som et tilleggsareal for underliggende leiligheter?

Til beslutning: Styret utreder ulike muligheter for salg av loft/deler av loft og får belyst hvilke muligheter som finnes i fellesareal som i dag er dårlig utnyttet. Dersom det er gode muligheter for salg vil dette potensielt kunne styrke økonomien i sameiet og redusere behovet for fremtidige innbetalinger fra sameiere.

Det vil si at salg av loft vil kunne skaffe midler for de kommende investeringsbehov.



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 11.05.22

Selskapsnummer: 7268 **Selskapsnavn:** Omejerløyken Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



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.



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Omejerløkken Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Omejerløkken Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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



Building a better
working world

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 24. mai 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Benny Hansen
statsautorisert revisor

Pennco Dokumentnøkkel: 7Y1N5-7Q15M-72204-Y50ME-CEJ6H-7E5TT



PENNEO

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

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

Benny Robert Hansen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-312316

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-05-24 16:13:26 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 7Y1N5-7Q15M-72204-Y50ME-CEJ6H-7E5TT

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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