



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 691 844
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET URTEHAGEN
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 20.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 988691844

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 896 745	4 369 682
Sum inntekter		4 896 745	4 369 682
Kostnader			
Lønnskostnad		285 250	204 467
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		22 143	42 131
Annen driftskostnad		2 914 371	2 836 479
Sum kostnader		3 221 765	3 083 077
Driftsresultat		1 674 980	1 286 606
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		42 096	34 191
Sum finansinntekter		42 096	34 191
Annen finanskostnad		742 091	678 701
Sum finanskostnader		742 091	678 701
Netto finans		-699 995	-644 510
Resultat før skattekostnad		974 986	642 096
Årsresultat		974 986	642 096
Totalresultat		974 986	642 096
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		974 986	642 096
Sum overføringer og disponeringer		974 986	642 096



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		19 970	42 113
Sum varige driftsmidler		19 970	42 113
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		19 970	42 113
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		82 118	40 224
Andre fordringer		1 292	262 797
Sum fordringer		83 410	303 021
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 919 149	1 822 165
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 919 149	1 822 165
Sum omløpsmidler		2 002 559	2 125 186
SUM EIENDELER		2 022 528	2 167 299

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		8 194 154	9 169 139
Sum opptjent egenkapital		-8 194 154	-9 169 139
Sum egenkapital		-8 194 154	-9 169 139
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 051 999	10 626 395
Sum annen langsiktig gjeld		10 051 999	10 626 395
Sum langsiktig gjeld		10 051 999	10 626 395
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 922	334 410
Leverandørgjeld		72 490	332 501
Annen kortsiktig gjeld		88 271	43 132
Sum kortsiktig gjeld		164 683	710 043
Sum gjeld		10 216 682	11 336 438
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 022 528	2 167 299



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 409449

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 691 844
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET URTEHAGEN
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 19.05.2025



Organisasjonsnr: 988 691 844
BOLIGSAMEIET URTEHAGEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 896 745	4 369 682
Sum inntekter		4 896 745	4 369 682
Kostnader			
Lønnskostnad		285 250	204 467
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		22 143	42 131
Annen driftskostnad		2 914 371	2 836 479
Sum kostnader		3 221 765	3 083 077
Driftsresultat		1 674 980	1 286 606
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		42 096	34 191
Sum finansinntekter		42 096	34 191
Annen finanskostnad		742 091	678 701
Sum finanskostnader		742 091	678 701
Netto finans		-699 995	-644 510
Resultat før skattekostnad		974 986	642 096
Årsresultat		974 986	642 096
Totalresultat		974 986	642 096
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		974 986	642 096
Sum overføringer og disponeringer		974 986	642 096



Organisasjonsnr: 988 691 844
BOLIGSAMEIET URTEHAGEN

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		19 970	42 113
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		19 970	42 113
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		82 118	40 224
Andre fordringer		1 292	262 797
Sum fordringer		83 410	303 021
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 919 149	1 822 165
Sum omløpsmidler		2 002 559	2 125 186
SUM EIENDELER		2 022 528	2 167 299
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	8 194 154	9 169 139
Sum opptjent egenkapital	-8 194 154	-9 169 139
Sum egenkapital	-8 194 154	-9 169 139
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 051 999	10 626 395
Sum annen langsiktig gjeld	10 051 999	10 626 395
Sum langsiktig gjeld	10 051 999	10 626 395
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 922	334 410
Leverandørgjeld	72 490	332 501
Annen kortsiktig gjeld	88 271	43 132
Sum kortsiktig gjeld	164 683	710 043
Sum gjeld	10 216 682	11 336 438
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 022 528	2 167 299



Organisasjonsnr: 988 691 844
BOLIGSAMEIET URTEHAGEN

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2082

BOLIGSAMEIET URTEHAGEN



Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET URTEHAGEN

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:

29. april 2025 kl. 18:00, Fellesrommet.

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 i 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 et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Innkomne forslag
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BOLIGSAMEIET URTEHAGEN



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår Bård Nordby som møteleder.

Forslag til vedtak

Bård Nordby er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Rikke Sjøhelle foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Se Styrets årsrapport inkludert vedlikeholdsplan og årsregnskap lenger ned.

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 2082 Årsregnskap 2024.pdf
2. 2082 Boligsameiet Urtehaven.pdf
3. Vedlikeholdsplan for Boligsameiet Urtehaven.pdf

Sak 6

Innkomne forslag

Forslag fremmet av:
Pål Yngve Hansen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Frist for å sende inn forslag ble varslet via oppslag på Vibbo og fristen var 24. april 2025. Det var ved fristens utløp kommet inn ett forslag.

Pål Yngve Hansen, leilighet 79, oppgang 24B:



"Ønsker mulighet til å kunne åpne dør inngang 24 A (med tilgang heisen) Fra min leilighet 79 inngang 24 B som pr i dag ikke har denne mulighet "

Styrets innstilling

Styret kan forstå ønsket om å kunne slippe inn gjester og andre direkte inn i oppgang 24A med heis slik at de kan ta heisen opp til 7. etasje. Dessverre er det slik at callinganlegget vårt er ledningsbasert pr i dag og leiligheter er knyttet til ringeklokker utenfor tilhørende inngangsdør. Det vil kreve enten utskifting av callinganlegg eller å dra nye kabler for å imøtekomme dette ønsket. Styret tar med seg innspillet i jobbing med utskifting av callinganlegg, se vedlikeholdsplan.

Forslag til vedtak

Forslaget avvises.

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås videreført til kr 250.000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 250.000,-

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Styret har i året som har gått bestått av styreleder, 4 styremedlem og 1 fast møtende vara. Erfaringene fra året har vist at det å øke antall møtedeltakere ikke har økt effektiviteten i styret. Styret innstiller på at vi går tilbake til at styret består av styreleder og 3 styremedlem.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bård Nordby

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Tilman Köberlein



Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Aida Mahmody



Styrets årsrapport

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 12 styremøter. Det er også avholdt ett ekstraordinært årsmøte.

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

Videoovervåkning

14. januar ble det avholdt ekstraordinært årsmøte for å vedtektsfeste bruken av videoovervåkning i sameiet. Bakgrunnen for det ekstraordinære møtet var at styret gjorde en gjennomgang av praksis rundt kameraovervåkning og ønsket å vedtektsfeste praksisen, samt tydeliggjøre rutiner.

Formålet med kameraovervåkning i sameiet er å avdekke kriminalitet som innbrudd, tyverier og hæververk. I sameiet har vi opplevd alle tre eksempler på kriminalitet, og det er sannsynlighet for at dette kan hende igjen. Realiteten er at sameiet sin beliggenhet ikke er ukjent med kriminalitet. Politiet ber regelmessig om tilgang til opptakene for å se om de kan hjelpe dem i oppklaring av kriminalitet begått innenfor og utenfor sameiet. Opptak følger GDPR-lovgivning. Styrets forslag ble vedtatt.

Lekkasje i garasjen

Etter å ha hatt lekkasje inn i garasjen i mange år, hvor mange ulike teorier har blitt testet ut inkludert å ta opp heller i deler av bakgården, fikk vi høsten 2024 utført innsprøyting av kjemikalier i området. Etter dette har det ikke vært noen lekkasjer. La oss håpe vi, gjennom dette relativt enkle tiltaket, ikke vil oppleve flere lekkasjer i det aktuelle området.

Hull i gulvet i garasjen

Et par større hull/oppsmuldringer av betong i garasjen er tettet og utbedringer ble samtidig gjort på armeringen i det aktuelle området.

Lekkasjeskader i leiligheter

- Skader etter lekkasje fra takterrasser i 24A er utbedret.
- I en leilighet i oppgang 24B har vi fra tid til annen over flere år hatt problemer med at det er lekkasje i tak. Dette har tidligere blitt løst med at skaden har vært begrenset og at det etter uttørking har blitt malt over. Det har vært antatt at det kommer fra hull i fasaden. Vannet har lekket inn hyppigere i det siste, styret er derfor nå i ferd med å få endelig etablert hvor skaden kommer fra, for å kunne løse rotårsaken til skaden.

Nabolagskaffe

En av styrets medlemmer har tatt initiativ til og gjennomført åpne tider i fellesrommet. Disse har vært godt besøkt og ulike tema har blitt diskutert.

Sosialkomité

Sosialkomiteen gjennomførte loppemarked ute i Urtehagen. Det var stort oppmøte fra hele nabolaget, med mange boder fra sameiet. Det ble godt tatt i mot og ønsket gjentagelse. Det er planer om å gjenta dette i 2025.

Dugnad

Dugnad ble gjennomført 14. Mai. Det var godt oppmøte, med god stemning og blomsterplanting. Vi fikk malt over tagging på fasaden, vasket plating og søppelskur i bakgård. Vi vasket også bodarealer og fikk utbedret plenen. Vi avsluttet med nabolagsfest.



Søppelhåndtering

Vi ønsker å minne om alles ansvar for å holde bakgården fri for søppel og respektere at større mengder søppel ikke kan legges i våre felles containere. Når søppelskurene er fulle, må hver enkelt beboer dessverre oppbevare avfallet hos seg selv til det blir plass i søppelkassene. Vi gjentar anmodningen om viktigheten av å sortere rett og å benytte Oslo Kommunes gratisløsninger for å levere større gjenstander, det er egen ambulerende stasjon for levering på Helga Helgesens plass hver mandag 1600-1730.

Årlig brannkontroll

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

Vedlikeholdsplan

De siste år har vært preget av at styret har måttet prioritere å rette opp skader etter tidligere arbeider. Styret har derfor laget første versjon av en vedlikeholdsplan. Sameiet har tidligere ikke hatt en vedlikeholdsplan, første utkast av denne er nå på plass (se vedlegg) og vil forhåpentlig gi forutsigbarhet i hvilke arbeider som bør priorite



BOLIGSAMEIET URTEHAGEN ORG.NR. 988 691 844, KUNDENR. 2082

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 847 093	4 353 584	4 807 000	4 896 537
Andre inntekter	3	49 652	16 099	0	10 000
SUM DRIFTSINNEKTER		4 896 745	4 369 683	4 807 000	4 906 537
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 250	-25 267	-28 000	-28 000
Styrehonorar	5	-250 000	-179 200	-200 000	-250 000
Avskrivninger	13	-22 143	-42 131	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 919	-14 237	-10 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-120 465	-114 400	-122 000	-128 000
Konsulenthonorar	7	-5 443	-90 878	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-551 183	-540 832	-305 000	-550 000
Forsikringer		-299 007	-245 611	-270 000	-400 000
Kommunale avgifter	9	-823 961	-698 945	-819 000	-944 000
Energi/fyring		-398 886	-455 576	-400 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-470 225	-456 875	-455 001	-473 000
Andre driftskostnader	10	-229 284	-219 124	-223 000	-230 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 221 765	-3 083 077	-2 842 001	-3 429 000
DRIFTSRESULTAT		1 674 980	1 286 606	1 964 999	1 477 537
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	42 096	34 191	0	0
Finanskostnader	12	-742 091	-678 701	-728 000	-702 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-699 995	-644 510	-728 000	-702 000
ÅRSRESULTAT		974 986	642 096	1 236 999	775 537
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		974 986	642 096		



BOLIGSAMEIET URTEHAGEN ORG.NR. 988 691 844, KUNDENR. 2082

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	19 970	42 113
SUM ANLEGGSMIDLER		19 970	42 113
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		82 118	40 224
Forskuddsbetalte kostnader		1 292	262 797
Driftskonto OBOS-banken		844 702	685 223
Sparekonto OBOS-banken		1 074 447	1 136 942
SUM OMLØPSMIDLER		2 002 559	2 125 186
SUM EIENDELER		2 022 528	2 167 299
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-8 194 154	-9 169 139
SUM EGENKAPITAL		-8 194 154	-9 169 139
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	10 051 999	10 626 395
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 051 999	10 626 395
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		88 271	43 132
Leverandørgjeld		72 490	332 501
Påløpte renter		3 922	190 801
Påløpte avdrag		0	143 609
SUM KORTSIKTIG GJELD		164 683	710 043
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 022 528	2 167 299
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Oslo, 07.03.2025			
Styret i Boligsameiet Urtehagen			
Bård Nordby	Amira Zantouti	Aida Mahmody	
Desdemona N. D. Cruella	Rikke Storvik Sjøhelle		

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 873 760
Lån/Renter	1 320 900
Kabel-TV	491 028
Garasje	117 895
Strøm elbil	43 510
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 847 093

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Garasjeåpner	6 000
Gebyr	700
Opprydding kundereskontro	140
Nettinnbetalinger	6 262
Nøkler	4 200
Skilt	850
Tilskudd	20 000
Utleie	11 500
SUM ANDRE INNETEKTER	49 652

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-35 250
SUM PERSONALKOSTNADER	-35 250

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 250 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 919.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 370
Andre konsulentonorarer	-1 073
SUM KONSULENTHONORAR	-5 443

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-292 168
Drift/vedlikehold VVS	-12 756
Drift/vedlikehold elektro	-29 732
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-24 362
Drift/vedlikehold heisanlegg	-69 279
Drift/vedlikehold brannsikring	-52 615
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-57 500
Kostnader dugnader	-12 772
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-551 183

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-616 939
Renovasjonsavgift	-207 022
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-823 961

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Håndverktøy	-3 701
Annet driftsmateriale	-879
Vaktmestertjenester	-122 188
Vakthold	-3 590
Renhold ved firmaer	-87 625
Andre fremmede tjenester	-1 581
Kontor- og datarekvisita	-1 004
Andre kontorkostnader	-2 452
Kontingenter	-3 017



Bank- og kortgebyr	-3 247
Øreavrounding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-229 284

NOTE: 11

FINANSINNEKTER

Renter bank	40 136
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 960
SUM FINANSINNEKTER	42 096

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-742 021
Renter på leverandørgjeld	-70
SUM FINANSKOSTNADER	-742 091

NOTE: 13

VARIGE DRIFTSMIDLER

Kamera		
Tilgang 2019	45 905	
Avskrevet tidligere	-43 928	
Avskrevet i år	-1 976	
		1
Ladestasjon		
Tilgang 2018	80 470	
Avskrevet tidligere	-40 334	
Avskrevet i år	-20 167	
		19 969
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		19 970

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-22 143
--------------------------------	----------------

NOTE: 14

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.



NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,14 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2020

-13 200 000

Nedbetalt tidligere

2 573 605

Nedbetalt i år

574 396

-10 051 999

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-10 051 999



Resultatanalyse 2024 Boligsameiet Urtehagen

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	4 847 093	4 807 000	-40 093	-1 %
Andre inntekter	49 652	0	-49 652	100 %
Sum driftsinntekter	4 896 745	4 807 000	-89 745	-2 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-35 250	-28 000	7 250	-26 %
Styrehonorar	-250 000	-200 000	50 000	-25 %
Avskrivninger	-22 143	0	22 143	100 %
Revisjonshonorar	-15 919	-10 000	5 919	-59 %
Forretningsførerhonorar	-120 465	-122 000	-1 535	1 %
Konsulenthonorar	-5 443	-10 000	-4 557	46 %
Drift og vedlikehold	-551 183	-305 000	246 183	-81 %
Forsikringer	-299 007	-270 000	29 007	-11 %
Kommunale avgifter	-823 961	-819 000	4 961	-1 %
Energi/fyring	-398 886	-400 000	-1 114	0 %
TV-anlegg/bredbånd	-470 225	-455 001	15 224	-3 %
Andre driftskostnader	-229 284	-223 000	6 284	-3 %
Sum driftskostnader	-3 221 765	-2 842 001	379 764	-13 %
Driftsresultat	1 674 980	1 964 999	290 019	15 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	42 096	0	-42 096	100 %
Finanskostnader	-742 091	-728 000	14 091	-2 %
Res. finansinnt./-kostnader	-699 995	-728 000	-28 005	4 %
Årsresultat	974 986	1 236 999	262 013	21 %



OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

Rosenholm Campus, Rosenholmveien 25
1414 Trollåsen
Tlf.nr. 917 38 645
otterstadsrevisjonskontor@gmail.com
Org.nr. 913 841 123
<https://www.otterstadrevisjon.no/>

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Boligsameiet Urtehagen

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Boligsameiet Urtehagens årsregnskap som viser et overskudd på kr 974 986,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap 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 selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer 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 (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 selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og forretningsførerens ansvar for regnskapet

Styret og forretningsfører (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.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

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 sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oppegård, 27.03.2025
Otterstads revisjonskontor A/S

Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor



Vedlikeholdsplan for Boligsameiet Urtehagen

Element	Sist vedlikeholdt/skiftet	Forventet levetid	Neste vedlikehold/utskifting	Kommentarer
Bakgård	2016			belysning, grønt område, plating, nytt dekke og veggmaleri
Brannvarslingsanlegg	2015	30 år		Undersøkes og testes årlig
Callinganlegg	1990/2005	25-30 år		Callinganlegget er modent for utskifting/modernisering
Elektrisk anlegg	1990/2005	40-50 år	2040-2050	Større arbeider gjennomført i 2005 etter brann. Hovedsikrings-skap vil få pålegg om utbedringer (bedre merking, låsing og tildekking) om vi får ettersyn, men utgjør ingen umiddelbar fare for skade eller ødeleggelse. Krever modernisering etter 50 år
Dekke over garasje (membran)	1990	35-50 år	2025-2030	Det ble høsten 2024 tettet en årelang lekkasje inn i garasje som antas komme fra utett membran. Det må følges med på om skaden gjenoppstår. Membran må planlegges utskiftet i løpet av 10 år
Dører, til svalgang	1990	35-50 år		Flere dører lukker ikke tilstrekkelig, men ikke umiddelbart behov for å skifte ut
Dører, hovedinngangs dører	2023	35-50 år		Dessverre ble de elektriske pumpene raskt ødelagt på to av dørene, disse er nå erstattet av manuelle.
Fasade	Farget betong, skal være vedlikeholdsfri	Oppimot 100 år	2070-2090	Periodisk vask, hvert 3. år (sist vasket 2023) anbefales og at man følger med på evt skader
Fasade indre gård	Plater skiftet 2012	30 år	2040-2050	Viktig å følge med på evt skader innenfor plater
Fellesarealer (maling, gulv)	Oppganger malt og nye gulv lagt 2006	10-15 år	2030-2035	Bør males ved behov, gulv holdes ved like for å holde sameiet i god stand. Flere trinnbeskyttere er modne for utskifting.



Element	Sist vedlikeholdt/skiftet	Forventet levetid	Neste vedlikehold/utskifting	Kommentarer
Garasje (vegger/søyler)	1990	Krever løpende vedlikehold	2025-2030 (umiddelbart)	Katodisk beskyttelse anbefales for å stoppe korrosjon
Garasjgulv	1990	Krever periodisk vedlikehold	2025-2030	Har vært utført punktvis tetting av hull etter hvert som de har oppstått. Utskifting vurderes dersom skader forverres. Gulvet virker ikke være dimensjonert for dagens bruk med at det vinterstid blir liggende store dammer med vann over lengre tid. Gulv kan være drenerende, men drenering fungerer ikke lenger ettersom partikler har tettet gulvet.
Heiser	1990 /rehabilitering 2008	25 år	2025-2030	Forventet levetid er passert. Planlegging av utbytte av heiser bør igangsettes. En større rehabilitering i heissjakter ble gjort i 2015. Nytt varslingsystem ved stopp 2023
Port	1990			
Svalgang gulv og rekkverk	1990	Krever løpende vedlikehold	2025-2030 (umiddelbart)	Betong- og metallskader (inkl armering) krever tiltak innen 5 år
Svalgang vegger	1990 (?)	10 år mellom hver maling		Maling viser tegn til slitasje og det bør males på nytt
Tak	2013/14	30-40 år	2035-2045	Planlegge for rehabilitering basert på inspeksjon
Takterrasser	2015 (noen rehabilitert)	20-30 år	2035-2045	Tidligere rehabilitering hadde feil, nye løsninger implementert på de takterrasser som er utbedret
Varmtvannsberedere	1990	15-20 år	2025-2030	Varmtvannsberedere har levd over forventet levetid. Planlegge for utskifting. Mulig Enovastøtte
Vinduer og balkongdører	2018/19	25-30 år	2043-2049	Bør skiftes innen 30 år fra forrige utskifting
VVS (rør og avløp)	1990	35-60 år	2045-2060	Tilstand må vurderes jevnlig, innvendig filming av stigeledninger og soilrør bør gjøres hvert 3. år, kan kreve umiddelbar utskifting



Prioritering og anbefalte tiltak:

1. **Umiddelbar (2025-2030):** Heis/Svalganger, callinganlegg, varmtvannsberedere, og garasjeggulv krever forebyggende tiltak for å hindre videre skadeutvikling.
2. **Mellomlang sikt (2030-2040):** Vurdering av balkonger og VVS.
3. **Langsiktig (2040-2050):** Utskifting av elektriske systemer.

Forutsigbarhet og kostnadsbesparelser:

- Jevnlige inspeksjoner hvert 2.-10. år, overvåke vinduer og takets tilstand.
- Gradvis oppbygging av vedlikeholdsfond.
- Koordinering av tiltak for stordriftsfordeler.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 29.04.25

Selskapsnummer: 2082 Selskapsnavn: BOLIGSAMEIET URTEHAGEN

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.