



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 636 415
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET UTSIGTEN
HUSVILDEKOLONI
Forretningsadresse: v/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: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2022

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, 05.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 422 960	1 164 270
Sum inntekter		1 422 960	1 164 270
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	55 050
Annen driftskostnad		3 118 793	1 453 154
Sum kostnader		3 175 843	1 508 204
Driftsresultat		-1 752 883	-343 934
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 873	23 796
Sum finansinntekter		21 873	23 796
Annen finanskostnad		40 481	64
Sum finanskostnader		40 481	64
Netto finans		-18 608	23 732
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 771 491	-320 202
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 771 491	-320 202
Årsresultat		-1 771 491	-320 202
Totalresultat		-1 771 491	-320 202
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 771 491	-320 202
Sum overføringer og disponeringer		-1 771 491	-320 202



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		26 695	173
Sum fordringer		26 695	173
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		690 695	349 388
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		690 695	349 388
Sum omløpsmidler		717 390	349 561
SUM EIENDELER		717 390	349 561

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			336 525
Udekket tap		1 434 966	
Sum opptjent egenkapital		-1 434 966	336 525
Sum egenkapital		-1 434 966	336 525
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 107 056	
Sum annen langsiktig gjeld		2 107 056	0
Sum langsiktig gjeld		2 107 056	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		415	
Leverandørgjeld		2 230	7 096
Annen kortsiktig gjeld		42 655	5 940
Sum kortsiktig gjeld		45 300	13 036
Sum gjeld		2 152 356	13 036
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		717 390	349 561



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 230309

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 636 415
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET UTSIGTEN
HUSVILDEKOLONI
Forretningsadresse: v/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: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2022

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, 19.05.2022



Organisasjonsnr: 984 636 415
EIERSEKSJONSSAMEIET UTSIGTEN
HUSVILDEKOLONI

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 422 960	1 164 270
Sum inntekter		1 422 960	1 164 270
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	55 050
Annen driftskostnad		3 118 793	1 453 154
Sum kostnader		3 175 843	1 508 204
Driftsresultat		-1 752 883	-343 934
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 873	23 796
Sum finansinntekter		21 873	23 796
Annen finanskostnad		40 481	64
Sum finanskostnader		40 481	64
Netto finans		-18 608	23 732
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 771 491	-320 202
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 771 491	-320 202
Årsresultat		-1 771 491	-320 202
Totalresultat		-1 771 491	-320 202
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 771 491	-320 202
Sum overføringer og disponeringer		-1 771 491	-320 202



Organisasjonsnr: 984 636 415
EIERSEKSJONSSAMEIET UTSIGTEN
HUSVILDEKOLONI

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		26 695	173
Sum fordringer		26 695	173
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		690 695	349 388
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		690 695	349 388
Sum omløpsmidler		717 390	349 561
SUM EIENDELER		717 390	349 561
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			336 525
Udekket tap		1 434 966	



Sum opptjent egenkapital	-1 434 966	336 525
Sum egenkapital	-1 434 966	336 525
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 107 056	
Sum annen langsiktig gjeld	2 107 056	0
Sum langsiktig gjeld	2 107 056	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	415	
Leverandørgjeld	2 230	7 096
Annen kortsiktig gjeld	42 655	5 940
Sum kortsiktig gjeld	45 300	13 036
Sum gjeld	2 152 356	13 036
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	717 390	349 561



Organisasjonsnr: 984 636 415
EIERSEKSJONSSAMEIET UTSIGTEN
HUSVILDEKOLONI

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

Utsigten Husvildekoloni

Digitalt årsmøte avholdes 20. april - 23. april 2022

Selskapsnummer: 5438





Velkommen til årsmøte i Utsigten Husvildekoloni

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 20. april kl. 09:00 og lukker 23. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5438>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Utsigten Husvildekoloni



Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Stine Strandvik og Line Bårdseng er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 5438 Årsrapport 2021.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000,-.

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Catharina Eberlin

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bjarne Hugo Johannesen

Valg av 1 varamedlem. Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem.:

- Torkel Sveen

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Line Bårdseng
- Stine Strandvik



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Elin Tveøy	2021-2023
Styremedlem	Arne Benjaminsen	2021-2023
Styremedlem	Marie Lunde	2021-2022
Varamedlem	Catharina Eberlin	2020-2022

Valgkomiteen

Line Bårdseng	2021-2022
Stine Strandvik	2021-2022

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

Generelle opplysninger om Utsigten Husvildekoloni

Sameiet består av 34 seksjoner.

Utsigten Husvildekoloni er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984636415, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Simensbrekka 2-36
Valhallveien 19 - 49

Gårds- og bruksnummer:
236 104

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

Utsigten Husvildekoloni har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

STYREMØTER

Styret har gjennomført 6 styremøter i 2021.

FORSIKRING

Gjennomgang av forsikringene.

VEDTEKTENE

Gjennomgang av vedtektene.

MALEARBEID

Alle 34 boliger har blitt malt i vår/sommer 2021 av BUMA. Råtne planker ble skiftet ut, og skilleveggene i hagen ble også byttet ut med nye. Råtne rekkverk i trappene ble skiftet og malt, og dukkehuset fikk nytt gjerde. Døren på redskapsskuret ble byttet ut. Noen av ytterdørene ble også malt. Vellykket prosjekt, innenfor tidsfristen.

ØKONOMI

Fellesutgiftene ble økt med 800 kr pr boenhet som følge av låneopptak i forbindelse med malarbeid.

DUGNAD VÅR/HØST

Gjennomført to dugnader vår og høst, med stort oppmøte. Klipping/trimming av trær og busker, og rydding generelt. Kirsebærtre og lite tre ved dukkehuset ble beskåret av fagmann i høst. Ny trimmemaskin ble kjøpt inn av sameiet og står hos Gudbrand i Simensbrekka 34.

TETT SLUK I VALHALLVEIEN

Vi har bestilt spyling av sluk x 2 pr år for å unngå oversvømmelse.



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.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr **1 422 960**.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning av felleskostnadene i juli 2021.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr **-3 175 843**.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak større vedlikehold knyttet til malingsarbeider.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr **-1 771 491** og foreslås dekket ved overføring fra 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 **672 090**.

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

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for 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 -103 000 til normal drift og 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 for 2022.

Forsikring

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

Lån

Utsigten Husvildekoloni har lån i OBOS-banken.

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 uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Utsigten Husvildekoloni

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eierseksjonssameiet Utsigten Husvildekoloni.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: EXBUH-KCCLJ-VSZH-8Q7FT-EAEH1-TIOK1



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."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-21 14:30:53 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EXBUH-KCCLJ-VSZSH-8Q7FT-EAEHT-TI0KT

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).

Vedlegg 1

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>

11 av 21 | 05.05.2023 | 18:09 | Brønnøysundregistrene | 2021-årsrapport-2021.pdf



EIERSEKSJONSSAMEIET UTSIGTEN HUSVILDEKOLONI
ORG.NR. 984 636 415, KUNDENR. 5438

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 374 960	1 161 270	1 212 000	1 538 000
Andre inntekter	3	48 000	3 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 422 960	1 164 270	1 212 000	1 538 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-5 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-8 236	-6 153	-8 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-87 498	-85 075	-87 000	-90 000
Konsulenthonorar	7	-24 544	-159	-3 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-2 119 216	-537 046	-200 000	-103 000
Forsikringer		-184 065	-166 744	-178 000	-197 000
Kommunale avgifter	9	-383 763	-370 869	-370 500	-392 000
Energi/fyring		-6 185	-4 215	-15 000	-15 000
TV-anlegg/bredbånd		-172 992	-161 431	-165 000	-175 000
Andre driftskostnader	10	-132 294	-121 462	-80 000	-127 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 175 843	-1 508 204	-1 163 550	-1 168 050
DRIFTSRESULTAT		-1 752 883	-343 934	48 450	369 950
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	21 873	23 796	0	0
Finanskostnader	12	-40 481	-64	0	-68 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-18 608	23 732	0	-68 000
ÅRSRESULTAT		-1 771 491	-320 202	48 450	301 950
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-336 525	-320 202		
Udekket tap		-1 434 966	0		



EIERSEKSJONSSAMEIET UTSIGTEN HUSVILDEKOLONI
ORG.NR. 984 636 415, KUNDENR. 5438

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		26 695	173
Driftskonto OBOS-banken		489 018	347 723
Sparekonto OBOS-banken		201 677	1 665
SUM OMLØPSMIDLER		717 390	349 561
SUM EIENDELER		717 390	349 561
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	336 525
Udekket tap	13	-1 434 966	0
SUM EGENKAPITAL		-1 434 966	336 525
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 107 056	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 107 056	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		42 655	5 940
Leverandørgjeld		2 230	7 096
Påløpte renter		415	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		45 300	13 036
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		717 390	349 561
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.03.2022

Styret i Eierseksjonssameiet Utsigten Husvildekoloni

Elin Tveøy /s/

Arne Benjaminsen /s/

Marie Lunde /s/

**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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 374 960
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 374 960

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Tilskudd fra Oslo kommune, Hageskole	48 000
SUM ANDRE INNETEKTER	48 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 50 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 236.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 169
Konsulentonorarer Norsk Elbilforening	-14 375
SUM KONSULENTHONORAR	-24 544

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

BUMA AS, Malerarbeider	-2 031 375
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 031 375
Drift/vedlikehold bygninger	-1 283
Drift/vedlikehold VVS	-9 699
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-74 156
Kostnader dugnader	-2 703
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 119 216

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-186 307
Feieavgift	-6 840
Renovasjonsavgift	-190 617
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-383 763

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-26 919
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-66 480
Verktøy og redskaper	-2 738
Driftsmateriell	-2 393
Snørydding	-27 532
Andre fremmede tjenester	-265
Trykksaker	-1 749
Porto	-1 305
Bank- og kortgebyr	-2 914
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-132 294

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	12
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	200
Kundeutbytte fra Gjensidige	21 661
SUM FINANSINNTEKTER	21 873

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-40 481
SUM FINANSKOSTNADER	-40 481

NOTE: 13**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 verdiøkninger 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: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

obos-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,60 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2021	-2 200 000
Nedbetalt i år	92 944
	-2 107 056
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 107 056

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.

Sameiet er regulert i hensynssone for bevaring av kulturmiljø

Sameiet er regulert etter plan og bygningsloven i en detaljreguleringsplan av 23.3.2011. Sameiet omfattes av en hensynssone (H570) for bevaring av kulturmiljø. Det innebærer at sameiet er omfattet av en hensynssone for bevaring av eksisterende bygningsmiljø og med restriksjoner mot inngrep i eller endring av terreng. Hensikten med dette er å ivareta områdets opprinnelige arkitektoniske og landskapsmessige kvaliteter, og bidra til at nødvendig og ønskelig fornyelse og utbedring skjer i henhold til disse. Søknader om tillatelse til tiltak som er i samsvar med planens bestemmelser og tegninger, behøver ikke forelegges Byantikvaren. Alle andre søknader om tiltak skal forelegges Byantikvaren til uttalelse. Sammen med slike søknader skal det så langt det er mulig foreligge dokumentasjon av eksisterende og opprinnelig situasjon, begrunnelse for tiltaket og en beskrivelse av hvordan vernehensynene er ivaretatt. Sameiet står nå markert med oransje på Byantikvarens liste fordi vi er vernet etter plan og bygningsloven.

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 Gjensidige Forsikring med polisenummer 90141729. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om 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 slokkeutstyr 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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Utsigten Husvildekoloni er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Kabel-TV

Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Fasaderehabilitering	Maling av fasader
2015 - 2016	Vindfangutbygging	
2013	Ferdigstilt sprosser på vinduene	
2012	Utbedring av muren mot Vallhallveien	
2011	Utvendig malebehandling	Nedsatt en dugnadskomitee. Malearbeidet i form av dugnad.
2010	Oppgradering av lekeplass	
2010	Nye avløpsledninger Simensbrekka 12-20	
2009	Reparasjon av forstøtningsmur.	
2009	Vindussprosper Valhallaveien 29 - 35	
2009	Fartsdumper anlagt	
2008	Vindussprosper Vallhallveien 37 - 49	På sikt vil samtlige seksjoner i sameiet få vinduessprosper
2004	Utvendig malebehandling	
2004	Drenering av husene	
2001	Eiendommen kjøpt og rehabilitert av OBOS	Tak, piper, kloakkarbeider utført i 2002. Utført fuktmåling.
1996	Rehabilitering og ombygget av Oslo Kommune	



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 20.04.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 23.04.22

Selskapsnummer: 5438 **Selskapsnavn:** Utsigten Husvildekoloni

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Stine Strandvik og Line Bårdseng er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000,-.

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (1 skal velges)

Catharina Eberlin

Varamedlem (1 skal velges)

Bjarne Hugo Johannesen

Varamedlem. (1 skal velges)

Torkel Sveen

Valgkomitè (2 skal velges)

Line Bårdseng

Stine Strandvik

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.