



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 099 114
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET VELTHAGAN
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

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: Monica Solvang
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.04.2022

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, 25.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		891 156	792 130
Sum inntekter		891 156	792 130
Kostnader			
Lønnskostnad		22 820	22 020
Annen driftskostnad		759 907	575 572
Sum kostnader		782 727	597 592
Driftsresultat		108 429	194 538
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 954	2 823
Sum finansinntekter		1 954	2 823
Annen finanskostnad		23 928	30 363
Sum finanskostnader		23 928	30 363
Netto finans		-21 974	-27 540
Ordinært resultat før skattekostnad		86 455	166 998
Ordinært resultat etter skattekostnad		86 455	166 998
Årsresultat		86 455	166 998
Totalresultat		86 455	166 998
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		86 455	166 998
Sum overføringer og disponeringer		86 455	166 998



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		100 697	35 403
Sum fordringer		100 697	35 403
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		611 910	558 798
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		611 910	558 798
Sum omløpsmidler		712 607	594 201
SUM EIENDELER		712 607	594 201

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			
Udekket tap		82 233	168 688
Sum opptjent egenkapital		-82 233	-168 688
Sum egenkapital		-82 233	-168 688
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		604 452	723 999
Sum annen langsiktig gjeld		604 452	723 999
Sum langsiktig gjeld		604 452	723 999
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		122	137
Leverandørgjeld		130 662	11 574
Annen kortsiktig gjeld		59 604	27 180
Sum kortsiktig gjeld		190 388	38 890
Sum gjeld		794 840	762 889
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		712 607	594 201



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 225026

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 099 114
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET VELTHAGAN
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

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: Monica Solvang
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.04.2022

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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 915 099 114
SAMEIET VELTHAGAN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		891 156	792 130
Sum inntekter		891 156	792 130
Kostnader			
Lønnskostnad		22 820	22 020
Annen driftskostnad		759 907	575 572
Sum kostnader		782 727	597 592
Driftsresultat		108 429	194 538
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 954	2 823
Sum finansinntekter		1 954	2 823
Annen finanskostnad		23 928	30 363
Sum finanskostnader		23 928	30 363
Netto finans		-21 974	-27 540
Ordinært resultat før skattekostnad			
		86 455	166 998
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		86 455	166 998
Årsresultat		86 455	166 998
Totalresultat		86 455	166 998
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		86 455	166 998
Sum overføringer og disponeringer		86 455	166 998



Organisasjonsnr: 915 099 114
SAMEIET VELTHAGAN

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		100 697	35 403
Sum fordringer		100 697	35 403
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		611 910	558 798
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		611 910	558 798
Sum omløpsmidler		712 607	594 201
SUM EIENDELER		712 607	594 201
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		82 233	168 688
Sum opptjent egenkapital		-82 233	-168 688



Sum egenkapital	-82 233	-168 688
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	604 452	723 999
Sum annen langsiktig gjeld	604 452	723 999
Sum langsiktig gjeld	604 452	723 999
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	122	137
Leverandørgjeld	130 662	11 574
Annen kortsiktig gjeld	59 604	27 180
Sum kortsiktig gjeld	190 388	38 890
Sum gjeld	794 840	762 889
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	712 607	594 201



Organisasjonsnr: 915 099 114
SAMEIET VELTHAGAN

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

Sameiet Velthagan

Digitalt årsmøte avholdes 2022

Selskapsnummer: 4215





Velkommen til årsmøte i Sameiet Velthagan

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:

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4215>

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. Vedtektsendring styresammensetning.
6. Informasjonssak - Noe bør gjøres med adkomstveien til boligsameiet.
7. Informasjonssak - El bil montasjen utført av Minel
8. Valg av valgkomité
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Velthagan



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

Thomas Eriksen og Kjetil Myhr 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 kr 86 455 til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat kr 86 455 overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 4215 Aarsregnskap 2022 endelig.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 21 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 21 000 styret fordeler selv sitt honorar.

Sak 5

Vedtektsendring styresammensetning.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vedtektenes punkt 9.2 sier i dag

9.2 Valg av styre Styret skal bestå av 3 medlemmer og 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt blant styrets medlemmer. Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om de ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. I forbindelse med valgene fastsetter sameiermøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem valgt for to år. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

Vedtektenes punkt 9.2 endres til

9.2 Valg av styre Styret skal bestå av 3 medlemmer og 2 varamedlemmer.

For å sikre en vektet representasjon skal det dersom det stilles nok kandidater velges 2 representanter til styret fra leilighetene og 1 representant til styret fra øvrige seksjoner.

Styrets leder velges særskilt blant styrets medlemmer. Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om de ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. I forbindelse med valgene fastsetter sameiermøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem valgt for to år. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.



Forslag til vedtak

Vedtektenes punkt 9.2 endres til 9.2 Valg av styre Styret skal bestå av 3 medlemmer og 2 varamedlemmer. For å sikre en vektet representasjon skal det dersom det stilles nok kandidater velges 2 representanter til styret fra leilighetene og 1 representant til styret fra øvrige seksjoner. Styrets leder velges særskilt blant styrets medlemmer. Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om de ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. I forbindelse med valgene fastsetter sameiermøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem valgt for to år. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

Sak 6

Informasjonssak - Noe bør gjøres med adkomstveien til boligsameiet.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Adkomsten til Sameiet Velthagan har det siste året vært en belastning og kilde til frustrasjon. Styret har vurdert flere mulige fremgangsmåter, men har ikke kontaktet kommunen på vegne av fellesskapet men oppfordret den enkelte til å ta kontakt.

Vi er usikre på i hvilken grad seksjonseierne opplever situasjonen rundt adkomsten som irriterende, frustrerende eller fare for liv og helse.

Styret ønsker tilbakemelding på erfaringene fra hver enkelt for eventuelt å gå videre med saken. Benytt kommentarfeltet under saken for å gi verbal tilbakemelding.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Informasjonssak - Noe bør gjøres med adkomstveien til boligsameiet.
- Mot Informasjonssak - Noe bør gjøres med adkomstveien til boligsameiet.



b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Adkomsten er frustrerende, men regulering er regulering. Styret kan avvente og se.
2. Adkomsten er direkte farlig, her må vi få på plass en bedre løsning snarest. Styret får fullmakt til å følge opp forholdet med en kostnadsramme opp til kr 30 000.

Sak 7

Informasjonssak - El bil montasjen utført av Minel

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Montasjen er fullført og kostnaden vil bli fakturert med forfall i juni. Kostnaden kom på i overkant av kr 7 000 per seksjon.

Forslag til vedtak

Informasjonen er mottatt

Sak 8

Valg av valgkomitè

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Morten Harviken Skjæret og Kristin Høisveen Evensen er valgt



Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Annie Gaaserød

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bjørn Ilsemann
- Kjell Arne Før Sund



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ola Christiansen	Skisporet 309
Styremedlem	Thomas Eriksen	Skisporet 315
Styremedlem	Kjetil Myhr	Skisporet 327
Varamedlem	Anne Mette Nilssen Hagen	Skisporet 347
Varamedlem	Bjørn Ilsemann	Skisporet 305

Valgkomiteen

Annie Gaaserød	Skisporet 333
Thea Nylund	Skisporet 315

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

Generelle opplysninger om Sameiet Velthagan

Sameiet består av 24 seksjoner.

Sameiet Velthagan er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 915099114, og ligger i HAMAR kommune med følgende adresse:

Gårds- og bruksnummer:

1 7509

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

Sameiet Velthagan 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 PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Det er avholdt to fysiske styremøter, den øvrige kontakten mellom styremedlemmene har vært over mail/telefon. Følgende saker er behandlet inneværende periode:

1: Infrastruktur for el-bil ladere er etablert. Det ble innhentet tilbud fra to leverandører. På grunn av kostnad og kjennskap til hva som har vært gjort av tidligere arbeid i sameiet, ble Minel Elmontasje valgt til å utføre arbeidet.

2: Det er avholdt to felles dugnader, en i vårsemester og en i høstsemesteret.



3: TV og bredbåndavtalen fra Telenor er videreført. Det ble her valgt en oppgradering med påslag på husleien på 50 kroner i måneden per enhet.

4: Styret har ikke ønske om at det etableres egen pakkeautomat i sameiet. Det finnes tilsvarende løsninger på nærebutikken (Kiwi).

5: Det er avtalt utskiftning av sirkulasjonspumpe i felles teknisk rom (utføres av Arve Hagen AS) i mars. Kostnad 14750,- (eksklusiv merverdiavgift og montering).

6: Vi har serviceavtale med Arve Hagen vedørende fjernvarmeanlegg, det er gjort avtale om gjennomføring av dette 17. og 18. mars 2022.

7: Av uformelle henvendelser til styret er adkomstveien til sameiet tatt opp av flere. Dette er utenfor styrets mandat, men vil bli styreoppgave dersom dette meldes som sak på generalforsamlingen og det vedtas at styret tillegges oppgaven med å gå videre for å endre adkomstveien

8: Det er en utfordring med kommunikasjon med eiere av enkelte enheter. Det tas opp på generalforsamlingen at den primære kontaktformen vil være mail eller vibbo, og at en må være elektronisk tilgjengelig med mindre en aktivt motsetter seg det.

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 891 156.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes lavere avregning fjernvarme.

Andre inntekter består i hovedsak av avregning fjernvarme..

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 782 727.

Dette er 71 tusen høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold elektro.

Resultat

Årets resultat på kr 86 455 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 522 219.

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 58 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i HAMAR kommune

Disse er budsjettert med en økning på 5 %.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021. Det er budsjettert med en 5% økning, så langt i 2022 kan det tyde på at dette er noe lavt.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 7 740. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringssekselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Velthagan.

Lån

Sameiet Velthagan har lån i OBOS banken.

Lånet løper frem til juli 2026 og har en flytende rente, for tiden 3,95%.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Budsjettet er økt med 2,5%.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. 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.



Til generalforsamlingen i Sameiet Velthagan

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Velthagan 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 årsregnskapet 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 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 sameiet 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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 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>.

Hamar, 17. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS


Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor



SAMEIET VELTHAGAN
ORG.NR. 915 099 114, KUNDENR. 4215

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	760 080	696 240	760 000	760 000
Innbetalinger		0	1 882	0	0
Andre inntekter	3	131 076	94 008	136 752	143 590
SUM DRIFTSINNEKTER		891 156	792 130	896 752	903 590
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 820	-2 020	-3 000	-2 820
Styrehonorar	5	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	6	-5 100	-4 900	-5 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-80 245	-78 285	-82 000	-84 050
Konsulenthonorar	7	-15 395	-10 721	-5 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-158 965	-39 747	-55 000	-58 000
Forsikringer		-84 881	-82 195	-97 000	-100 880
Kommunale avgifter	9	-83 280	-82 800	-87 000	-91 350
Energi/fyring	10	-147 716	-108 589	-155 252	-163 015
TV-anlegg/bredbånd		-142 563	-132 578	-140 000	-147 000
Andre driftskostnader	11	-41 762	-35 758	-62 500	-65 625
SUM DRIFTSKOSTNADER		-782 727	-597 592	-711 752	-744 740
DRIFTSRESULTAT		108 429	194 538	185 000	158 850
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	1 954	2 823	0	0
Finanskostnader	13	-23 928	-30 363	-24 000	-20 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-21 974	-27 540	-24 000	-20 000
ÅRSRESULTAT		86 455	166 998	161 000	138 850
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		86 455	166 998		



SAMEIET VELTHAGAN ORG.NR. 915 099 114, KUNDENR. 4215

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 982	843
Forskuddsbetalte kostnader		36 721	34 561
Andre kortsiktige fordringer	14	16 856	0
Energiavregning	17	44 139	0
Driftskonto OBOS-banken		172 292	55 132
Sparekonto OBOS-banken		439 618	503 666
SUM OMLØPSMIDLER		712 607	594 201
SUM EIENDELER		712 607	594 201
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-82 233	-168 688
SUM EGENKAPITAL		-82 233	-168 688
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	604 452	723 999
SUM LANGSIKTIG GJELD		604 452	723 999
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	95
Leverandørgjeld		130 662	11 574
Påløpte renter		122	137
Energiavregning		0	8 935
Annen kortsiktig gjeld	18	59 604	18 149
SUM KORTSIKTIG GJELD		190 388	38 890
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		712 607	594 201
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Hamar, 01 mars 2022.

Styret i Sameiet Velthagan

Ola Christiansen/s/

Thomas Eriksen/s/

Kjetil Myhr/s/

Styrets leder

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	464 592
Felleskostnader fast del	155 520
Kabel-tv	139 968
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	760 080

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Fjernvarme dekket av beboerne, jfr.note 10	131 076
SUM ANDRE INNETEKTER	131 076

NOTE: 4

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 820
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 820

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 20 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 100.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 395
SUM KONSULENTHONORAR	-15 395

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold elektro	-118 720
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 245
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-39 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-158 965

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgift	-83 280
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-83 280

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-16 639
Fjernvarme dekket av beboerne, jfr.note 3	-131 076
SUM ENERGI / FYRING	-147 716

NOTE: 11

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding	-27 981
Gressklipping	-9 900
Andre fremmede tjenester	-214
Porto	-560
Bank- og kortgebyr	-2 745
Velferdskostnader	-362
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-41 762

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	952
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 002
SUM FINANSINTEKTER	1 954

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-23 928
SUM FINANSKOSTNADER	-23 928

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andelseierne skylder etter avregning fyring pr 30.09.2021	16 856
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	16 856

NOTE: 15**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 verdikninger 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: 16

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,70 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2016	-1 200 000
Nedbetalt tidligere	476 001
Nedbetalt i år	119 547

-604 452

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -604 452

NOTE: 17**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-34 188
----------------------------------	---------

SUM INNETEKTER -34 188

KOSTNADER

Fjernvarme	78 327
------------	--------

SUM KOSTNADER 78 327

SUM ENERGIAVREGNING 44 139

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk.

For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir

krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk. Dette påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Andelseierne har tilgode etter avregning firing pr 30.09.2021	-22 531
---	---------

Påløpte kostnader	-37 073
-------------------	---------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -59 604



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 IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 960137. 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 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2016 Maling av gningsmassen



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 og er åpent for avstemning i 0 dager
Siste dato for avstemning er

Selskapsnummer: 4215 **Selskapsnavn:** Sameiet Velthagan

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>Thomas Eriksen og Kjetil Myhr 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 kr 86 455 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 21 000 styret fordeler selv sitt honorar.

- For
 Mot

Sak 5 Vedtektsendring styresammensetning.

Vedtektenes punkt 9.2 endres til 9.2 Valg av styre Styret skal bestå av 3 medlemmer og 2 varamedlemmer. For å sikre en vektet representasjon skal det dersom det stilles nok kandidater velges 2 representanter til styret fra leilighetene og 1 representant til styret fra øvrige seksjoner. Styrets leder velges særskilt blant styrets medlemmer. Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om de ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. I forbindelse med valgene fastsetter sameiermøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem valgt for to år. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

- For
 Mot

Sak 6 Informasjonssak - Noe bør gjøres med adkomstveien til boligsameiet.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For informasjonssak - noe bør gjøres med adkomstveien til boligsameiet.
 Mot informasjonssak - noe bør gjøres med adkomstveien til boligsameiet.

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Adkomsten er frustrerende, men regulering er regulering. Styret kan avvente og se.
 Adkomsten er direkte farlig, her må vi få på plass en bedre løsning snarest. Styret får fullmakt til å følge opp forholdet med en kostnadsramme opp til kr 30 000.

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



Sak 7 Informasjonssak - El bil montasjen utført av Minel

Informasjonen er mottatt

For

Mot

Sak 8 Valg av valgkomitè

Morten Harviken Skjæret og Kristin Høisveen Evensen er valgt

For

Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Annie Gaaserød

Varamedlem (2 skal velges)

Bjørn Ilsemann

Kjell Arne Før Sund

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.