



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 692 386
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: URTEGATA 14 BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 22.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 129 589	1 521 376
Sum inntekter		2 129 589	1 521 376
Kostnader			
Lønnskostnad		22 820	22 820
Annen driftskostnad		1 741 646	593 893
Sum kostnader		1 764 466	616 713
Driftsresultat		365 123	904 663
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 077	8 501
Sum finansinntekter		8 077	8 501
Annen finanskostnad		462 361	290 514
Sum finanskostnader		462 361	290 514
Netto finans		-454 284	-282 013
Ordinært resultat før skattekostnad		-89 161	622 650
Ordinært resultat etter skattekostnad		-89 161	622 650
Årsresultat		-89 161	622 650
Totalresultat		-89 161	622 650
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-89 161	622 650
Sum overføringer og disponeringer		-89 161	622 650



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		35 985 000	35 985 000
Sum varige driftsmidler		35 985 000	35 985 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		35 985 000	35 985 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		28 825	77 378
Sum fordringer		28 825	77 378
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		91 684	216 353
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		91 684	216 353
Sum omløpsmidler		120 509	293 732
SUM EIENDELER		36 105 509	36 278 732

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		80 000	80 000
Sum innskutt egenkapital		80 000	80 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		7 082 825	7 171 986
Sum opptjent egenkapital		7 082 825	7 171 986
Sum egenkapital		7 162 825	7 251 986
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 529 405	16 147 047
Øvrig langsiktig gjeld		12 398 500	12 398 500
Sum annen langsiktig gjeld		28 927 905	28 545 547
Sum langsiktig gjeld		28 927 905	28 545 547
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 760	1 681
Leverandørgjeld		4 085	402
Annen kortsiktig gjeld		6 934	479 115
Sum kortsiktig gjeld		14 779	481 198
Sum gjeld		28 942 684	29 026 745
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		36 105 509	36 278 732



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 435976

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 692 386
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: URTEGATA 14 BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 07.06.2023



Organisasjonsnr: 990 692 386
URTEGATA 14 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 129 589	1 521 376
Sum inntekter		2 129 589	1 521 376
Kostnader			
Lønnskostnad		22 820	22 820
Annen driftskostnad		1 741 646	593 893
Sum kostnader		1 764 466	616 713
Driftsresultat		365 123	904 663
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 077	8 501
Sum finansinntekter		8 077	8 501
Annen finanskostnad		462 361	290 514
Sum finanskostnader		462 361	290 514
Netto finans		-454 284	-282 013
Ordinært resultat før skattekostnad			
		-89 161	622 650
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		-89 161	622 650
Årsresultat		-89 161	622 650
Totalresultat		-89 161	622 650
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-89 161	622 650
Sum overføringer og disponeringer		-89 161	622 650



Organisasjonsnr: 990 692 386
URTEGATA 14 BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		35 985 000	35 985 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		35 985 000	35 985 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		28 825	77 378
Sum fordringer		28 825	77 378
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		91 684	216 353
Sum omløpsmidler		120 509	293 732
SUM EIENDELER		36 105 509	36 278 732
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		80 000	80 000
Sum innskutt egenkapital		80 000	80 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		7 082 825	7 171 986



Sum opptjent egenkapital	7 082 825	7 171 986
Sum egenkapital	7 162 825	7 251 986
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	16 529 405	16 147 047
Øvrig langsiktig gjeld	12 398 500	12 398 500
Sum annen langsiktig gjeld	28 927 905	28 545 547
Sum langsiktig gjeld	28 927 905	28 545 547
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 760	1 681
Leverandørgjeld	4 085	402
Annen kortsiktig gjeld	6 934	479 115
Sum kortsiktig gjeld	14 779	481 198
Sum gjeld	28 942 684	29 026 745
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	36 105 509	36 278 732



Organisasjonsnr: 990 692 386
URTEGATA 14 BORETTSLAG

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

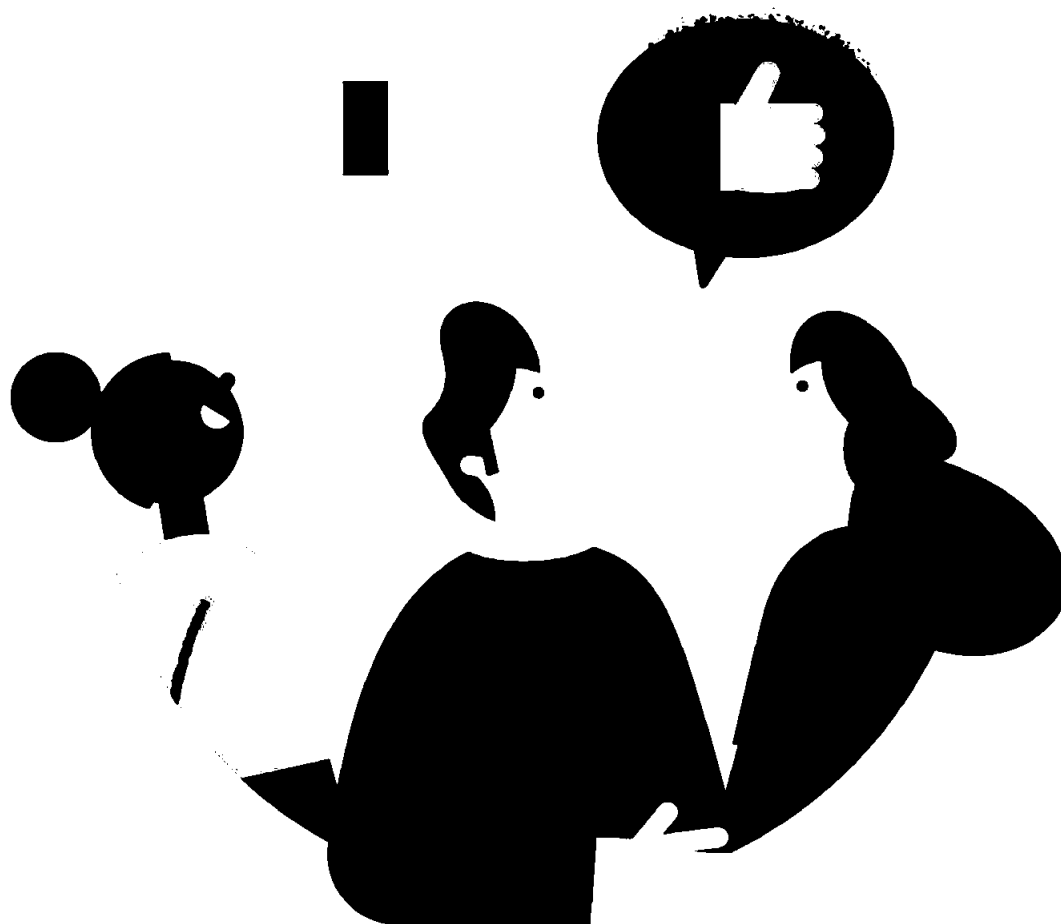
Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

6463 Urtegata 14 Borettslag



BESKYTTET



Til andelseierne i Urtegata 14 Borettslag

Velkommen til generalforsamling, mandag 22.mai 2023 kl. 18.00 i Hammersborg Torg 1.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Urtegata 14 Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

BESKYTTET



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Urtegata 14 Borettslag
avholdes mandag 22.mai 2023 kl. 18.00 i Hammersborg Torg 1.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 28.04.2023
Styret i Urtegata 14 Borettslag

Espen Schmidt/s/ Cassandra Eide/s/ Lars Henrik Foss/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Espen Schmidt	Urtegata 14
Styremedlem	Cassandra Eide	Urtegata 14
Styremedlem	Lars Henrik Foss	Urtegata 14
Varamedlem	Benedicte Madeleine Nilssen	Urtegata 14

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post urtegata14@styrerommet.no.

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Urtegata 14 Borettslag

Borettslaget består av 16 andelsleiligheter.

Urtegata 14 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990692386, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

230 364

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Urtegata 14 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er Flattum & Co AS.

BESKYTTET



Styrets arbeid

Styret har det siste året jobbet for å bedre likviditeten og økonomien i borettslaget. Herunder har styret gjennomgått tidligere regnskap og utarbeidet et budsjett som har bedret den økonomiske situasjonen og likviditeten til borettslaget. Gjennom året har borettslaget også fått på plass IN-ordning til fellesgjelden.

Gjennom året ble arbeidet på taket i forbindelse med en tidligere vannlekkasje avsluttet og ferdigstilt. Arbeidet ble avsluttet og gjennomført innenfor det opprinnelige budsjettet styret presenterte for utbedringen.

Styret planlegger å ordne opp og rydde i bakgården, samt få fjernet søppel fra kjeller.

I bakgården håper styret at borettslaget får ryddet og satt på plass utemøbler i løpet av 2023.

BESKYTTET



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er kr 525 589 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak en økning i felleskostnader i august, samt en opprydning av selskapets balanse nærmere omtalt nedenfor:

Sameiet har krevd inn for mye penger til å dekke lånekostnadene over flere år. Også da lånet hadde avdragsfrihet ble det krevd inn for mye såkalte kapitalkostnader. Midlene som skulle brukes til å nedbetale lånet ble heller brukt til drift over flere år uten at felleskostnadene økte.

Med tiden har det som ble innbetalt for mye blitt liggende som en bokført gjeld til eierne, og ettersom borettslaget går over til en IN-ordning har styret vurdert det hensiktsmessig å rydde opp i balansen. Dermed har den tidligere bokførte gjelden til eierne blitt resultatført som driftsinntekt, da det i realiteten har vært innkrevde midler fra fellesskapet som har finansiert løpende drift og vedlikehold. Beløpet som har blitt inntektsført i denne sammenheng er på 404 582 kr. Dette er ikke å anse som en del av den årlige, normale driftsinntekten til borettslaget, da dette er inntekter fra tidligere år.

Driftskostnadene er kr 1 223 466 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak rehabilitering av taket, samt annen nødvendig rehabilitering av bygg.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det ikke foretatt innbetalinger på IN-ordningen.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

Det er kun tatt høyde for ordinær drift og vedlikehold i 2023.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Urtegata 14 Borettslag.

Lån

Urtegata 14 Borettslag har lån i OBOS Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene og kabel Tv økning på kr 12 fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til Generalforsamlingen i Urtegata 14 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Urtegata 14 Borettslag sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr. 89.161. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2022, 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 borettslagets finansielle stilling pr. 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapspraksis 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.

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS
St. Olavs gate 25, 0166 OSLO
Postboks 62 Sentrum, 0101 OSLO
Organisasjonsnummer/revisornummer:
Foretaksregisteret NO 894934352 MVA

E-mail: post@flattum.no
Web: www.flattum.no
Telefon: +47 22 98 21 20
Medlemskap: Den norske Revisorforening
Regnskap Norge

Internasjonal forbindelse:





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.

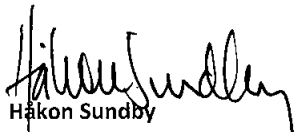
Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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>.

Oslo, 3. mai 2023

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS


Håkon Sundby
Statsautorisert revisor



URTEGATA 14 BORETTSLAG ORG.NR. 990 692 386, KUNDENR. 6463

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	-187 467	-125 159	-187 467	105 730
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-89 161	622 650	1 063 000	634 500
Tillegg for nye langsiktige lån 15	1 030 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-647 642	-684 958	-704 000	-599 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	293 197	-62 308	359 000	35 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	105 730	-187 466	171 533	141 230

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	120 509	293 732
Kortsiktig gjeld	-14 779	-481 198
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	105 730	-187 466

BESKYTTET



URTEGATA 14 BORETTSLAG ORG.NR. 990 692 386, KUNDENR. 6463

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		103 508	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	2 026 081	1 520 776	1 604 000	1 907 000
Andre inntekter		0	600	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 129 589	1 521 376	1 604 000	1 907 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 820	-2 820	-3 000	-3 000
Styrehonorar	4	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	5	-8 488	-8 344	-8 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-55 140	-53 585	-55 000	-57 000
Konsulenthonorar	6	-9 862	-3 918	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-1 238 683	-126 070	-60 000	-65 000
Forsikringer		-79 808	-64 534	-68 000	-85 000
Kommunale avgifter	8	-111 407	-107 698	-110 000	-128 000
Energi/fyring		-70 874	-70 386	-65 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-81 164	-72 777	-77 000	-85 000
Andre driftskostnader	9	-86 220	-86 581	-65 000	-71 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 764 466	-616 713	-541 000	-613 500
DRIFTSRESULTAT		365 123	904 663	1 063 000	1 293 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	8 077	8 501	0	0
Finanskostnader	11	-462 361	-290 514	0	-659 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-454 284	-282 013	0	-659 000
ÅRSRESULTAT		-89 161	622 650	1 063 000	634 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	622 650		
Fra opptjent egenkapital		-89 161	0		

BESKYTTET



URTEGATA 14 BORETTSLAG
ORG.NR. 990 692 386, KUNDENR. 6463
BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	32 386 500	32 386 500
Tomt		3 598 500	3 598 500
SUM ANLEGGSMIDLER		35 985 000	35 985 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		49	54
Forskuddsbetalte kostnader		22 847	77 324
Andre kortsiktige fordringer	13	5 929	0
Driftskonto OBOS-banken		91 451	38 724
Sparekonto OBOS-banken		233	177 629
SUM OMLØPSMIDLER		120 509	293 732
SUM EIENDELER		36 105 509	36 278 732
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 16 * 5 000		80 000	80 000
Opptjent egenkapital	14	7 082 825	7 171 986
SUM EGENKAPITAL		7 162 825	7 251 986
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	16 529 405	16 147 047
Borettsinnskudd	16	12 398 500	12 398 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		28 927 905	28 545 547
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		4 085	402
Påløpte renter		3 760	1 681
Annen kortsiktig gjeld	17	6 934	479 115
SUM KORTSIKTIG GJELD		14 779	481 198
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		36 105 509	36 278 732
Pantstillelse	18	36 898 500	36 898 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2023 Styret i Urtegata 14 Borettslag

Espen Schmidt/s/

Cassandra Eide/s/

Lars Henrik Foss/s/

BESKYTTET

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Lån leiligheter	922 744
Felleskostnader	560 647

BESKYTTET



Felleskostnader Tidl.år	404 582
Kollektiv tv og bredbånd	79 392
Avregning kapitalkostnader lån	58 716
Kapitalkostnader på IN-lån	97 579
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	5 929
Overført til kapitalkostnader	-103 508
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 026 081

NOTE: 3**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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 20 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 488.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 862
SUM KONSULENTHONORAR	-9 862

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse-OBOS-Prosjekt AS	-176 250
Thorendal AS-Takomlegging	-963 313
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 139 563
Drift/vedlikehold bygninger	-12 799
Drift/vedlikehold VVS	-6 709
Drift/vedlikehold elektro	-70 625
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 987
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 238 683

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

BESKYTTET

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-51 162
Renovasjonsavgift	-60 245
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-111 407

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 750
Lyspærer og sikringer	-952
Vaktmestertjenester	-24 975
Renhold ved firmaer	-22 815
Andre fremmede tjenester	-30 166
Trykksaker	-264
Andre kontorkostnader	-1 080
Porto	-120
Bank- og kortgebyr	-2 098
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-86 220

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	224
Renter av sparekonto i OBOS-banken	233
Kundeutbytte fra Gjensidige	7 620
SUM FINANSINNTEKTER	8 077

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-445 390
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-16 971
SUM FINANSKOSTNADER	-462 361

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2007	35 985 000
Tomt utskilt i 2016	-3 598 500
SUM BYGNINGER	32 386 500

Tomten ble kjøpt i 2007.

Gnr.230/bnr.364

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

BESKYTTET

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto-IN	5 929
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	5 929

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	7 082 825
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	7 082 825

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-1 030 000
Nedbetalt i år	8 064
	-1 021 936

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016	-19 341 600
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 194 553
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	639 578
Nedbetalt tidligere, IN	0
Nedbetalt i år, IN	0
	-15 507 469

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-16 529 405
------------------------------------	--------------------

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007	-12 398 500
SUM BORETTSINNSKUDD	-12 398 500

BESKYTTET

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-6 934
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-6 934

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 398 500
Pantelån	16 529 405
Beregnete IN forpliktelser	0
TOTALT	28 927 905

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	32 386 500
Tomt	3 598 500
TOTALT	35 985 000

BESKYTTET



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78486060. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.mars og 30.september** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Rehabilitering av tak
2017	Utskifting av vinduer



6463 Urtegata 14 Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)

BESKYTTET



BESKYTTET



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

BESKYTTET