



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 691 844
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET URTEHAGEN
Forretningsadresse: Urtegata 26
0187 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: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2023

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, 29.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 852 186	3 771 864
Sum inntekter		3 852 186	3 771 864
Kostnader			
Lønnskostnad		199 675	199 675
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		42 131	42 131
Annen driftskostnad		2 840 392	3 362 110
Sum kostnader		3 082 198	3 603 916
Driftsresultat		769 988	167 948
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 889	13 637
Sum finansinntekter		17 889	13 637
Annen finanskostnad		463 753	350 751
Sum finanskostnader		463 753	350 751
Netto finans		-445 864	-337 114
Ordinært resultat før skattekostnad		324 124	-169 166
Ordinært resultat etter skattekostnad		324 124	-169 166
Årsresultat		324 124	-169 166
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		324 122	-169 165
Sum overføringer og disponeringer		324 122	-169 165



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		84 244	126 375
Sum varige driftsmidler		84 244	126 375
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		84 244	126 375
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		314 537	289 370
Sum fordringer		314 537	289 370
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 337 229	1 885 325
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 337 229	1 885 325
Sum omløpsmidler		1 651 766	2 174 695
SUM EIENDELER		1 736 010	2 301 070

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		9 811 235	10 135 358
Sum opptjent egenkapital		-9 811 235	-10 135 358
Sum egenkapital		-9 811 235	-10 135 358
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 200 807	11 775 211
Sum annen langsiktig gjeld		11 200 807	11 775 211
Sum langsiktig gjeld		11 200 807	11 775 211
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 253	
Leverandørgjeld		254 221	428 630
Annen kortsiktig gjeld		88 964	232 587
Sum kortsiktig gjeld		346 438	661 217
Sum gjeld		11 547 245	12 436 428
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 736 010	2 301 070



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 486560

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 691 844
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET URTEHAGEN
Forretningsadresse: Urtegata 26
0187 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: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2023

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, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 988 691 844
BOLIGSAMEIET URTEHAGEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 852 186	3 771 864
Sum inntekter		3 852 186	3 771 864
Kostnader			
Lønnskostnad		199 675	199 675
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		42 131	42 131
Annen driftskostnad		2 840 392	3 362 110
Sum kostnader		3 082 198	3 603 916
Driftsresultat		769 988	167 948
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 889	13 637
Sum finansinntekter		17 889	13 637
Annen finanskostnad		463 753	350 751
Sum finanskostnader		463 753	350 751
Netto finans		-445 864	-337 114
Ordinært resultat før skattekostnad		324 124	-169 166
Ordinært resultat etter skattekostnad		324 124	-169 166
Årsresultat		324 124	-169 166
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		324 122	-169 165
Sum overføringer og disponeringer		324 122	-169 165



Udekket tap	9 811 235	10 135 358
Sum opptjent egenkapital	-9 811 235	-10 135 358
Sum egenkapital	-9 811 235	-10 135 358
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 200 807	11 775 211
Sum annen langsiktig gjeld	11 200 807	11 775 211
Sum langsiktig gjeld	11 200 807	11 775 211
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 253	
Leverandørgjeld	254 221	428 630
Annen kortsiktig gjeld	88 964	232 587
Sum kortsiktig gjeld	346 438	661 217
Sum gjeld	11 547 245	12 436 428
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 736 010	2 301 070



Organisasjonsnr: 988 691 844
BOLIGSAMEIET URTEHAGEN

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Boligsameiet Urtehagen

3. mai 2023

Selskapsnummer: 2082





Velkommen til årsmøte i Boligsameiet Urtehagen

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

Dato for årsmøtet:

3. mai 2023 kl. 17:00, sameiets felleslokale.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Boligsameiet Urtehagen



Sak 1

KONSTITUERING: Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Bård Nordby er valgt.

Sak 2

KONSTITUERING: Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Protokollen sendes til digital signering via Scrive etter møte.



Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitnene velges blant de frammøtte på årsmøte og navngis i protokollen.

Sak 4

KONSTITUERING: Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 2082 Årsrapport til styrerommet.no.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 175 000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 175 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges følgende kandidater til styret iht. vedtektene:

Styreleder for 1 år

1 styremedlem for 2 år

2 varamedlem for 1 år

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bård Nordby
Gjenvalg.

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Aida Mahmody

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Erik Køpke
- Stian Hatling Yttervik



2082 Boligsameiet Urtehaven
Organisasjonsnummer 988691844
Årsrapport og årsregnskap for 2022

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bård Nordby	Urtegata 24 B	2022-2023
Styremedlem	Rigmor Nicole Berge	Urtegata 24 B (trukket seg)	2022-2023
Styremedlem	Jon Sakshaug	Urtegata 26	2022-2023
Styremedlem	Desdemona Vantent	Urtegata 24 A	2022-2023

Varamedlemmer til styret

Varamedlem	Jon Jensen	Urtegata 24 B	2022-2023
Varamedlem	Vegard Wright Nyeng	Urtegata 24 A	2022-2024

Valgkomiteen

Styret har fungert som valgkomité i perioden.

Valgkomiteens oppgave har vært å finne én egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes via **Vibbo.no** eller e-post urtehaven2426@styrerommet.no

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. Dersom du leier ut egen bolig, kan du enkelt gi din leietager tilgang til **Vibbo.no** under «min bolig» og legg til leietaker.

Generelle opplysninger om Boligsameiet Urtehaven

Sameiet består av 84 seksjoner.

Boligsameiet Urtehaven er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988691844, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 230/210

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

Boligsameiet Urtehaven har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt fra **01.11.2022**.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er Otterstads Revisjons.



2082 Boligsameiet Urtehaugen
Organisasjonsnummer 988691844
Årsrapport og årsregnskap for 2022

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING NUF (31431) med polisenummer SP2376573.

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.

Innboforsikring

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyre kostnader til drift og vedlikehold i tillegg til økt honorar til revisor. Boligselskapet hadde KPMG AS som revisor før overgangen til OBOS. Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteøkningene i året som har gått.

Resultat

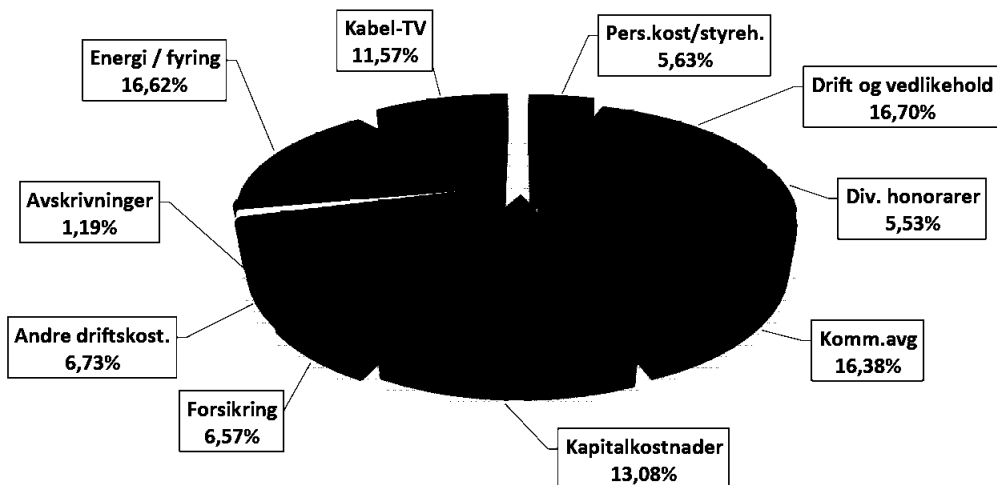
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1 305 327.

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

Sektordiagrammet under viser kostnadsfordelingen i 2022:





2082 Boligsameiet Urtehagen
Organisasjonsnummer 988691844
Årsrapport og årsregnskap for 2022

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 674 000 til vedlikehold som omfatter.

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.

Revisjon

Styret har valgt og byttet revisor fra KPMG AS til Otterstad Revisjonskontor AS etter overgangen til OBOS.

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 Boligsameiet Urtehagen.

Lån

Boligsameiet Urtehagen har lån i OBOS Banken. Låne nummer 9820.78.45124 som er et serielån, kvartalsvis forfall, 5,55% flytende rente, 5,67% effektiv rente. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2023 samt regulering av kapitalkostnadene knyttet til lånet iht. nedbetalingsplanen fra banken.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.



OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Boligsameiet Urtehagen

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Boligsameiet Urtehagens årsregnskap som viser et overskudd på kr 324 122. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og forretningsførers ansvar for regnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.



OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

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

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oppegård, 20.04.2023

Otterstads revisjonskontor A/S

Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor



2082 Boligsameiet Urtehaven
Organisasjonsnummer 988691844
Årsrapport og årsregnskap for 2022

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 821 147	3 629 352	3 814 877	4 353 000
Ladeinntekter EL-bil	3	11 211	16 815	20 000	20 000
Andre inntekter	3	19 827	125 697	14 400	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 852 186	3 771 864	3 849 277	4 373 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-24 675	-24 675	-24 675	-24 675
Styrehonorar	5	-175 000	-175 000	-175 000	-175 000
Avskrivninger	13	-42 131	-42 131	-43 964	-44 000
Revisjonshonorar	6	-76 019	-42 500	-8 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-89 389	-91 367	-95 000	-150 000
Konsulenthonorar	7	-30 599	0	-6 200	-6 000
Kontingenter		0	0	-2 400	-4 000
Drift og vedlikehold	8	-592 250	-1 235 547	-336 000	-674 000
Forsikringer		-232 997	-203 707	-215 292	-270 163
Kommunale avgifter	9	-580 755	-553 990	-574 000	-675 000
Energi/fyring		-589 465	-667 101	-648 000	-648 000
TV-anlegg/bredbånd		-410 109	-370 592	-376 000	-376 000
Andre driftskostnader	10	-238 810	-197 306	-237 000	-254 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 082 198	-3 603 916	-2 755 931	-3 311 338
DRIFTSRESULTAT		769 987	167 948	1 093 346	1 061 662
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	17 889	13 637	0	0
Finanskostnader	12	-463 753	-350 751	-432 000	0
RES. FINANSINNTÉKT/-KOSTNADER		-445 865	-337 114	0	0
ÅRSRESULTAT		324 122	-169 165	661 346	1 061 662
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		324 122			
Økning udekket tap			-169 165		



2082 Boligsameiet Urtehagen
Organisasjonsnummer 988691844
Årsrapport og årsregnskap for 2022

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	84 244	126 375
SUM ANLEGGSMIDLER		84 244	126 375
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		81 176	55 948
Forskuddsbetalte kostnader		231 543	233 422
Andre kortsiktige fordringer	14	1 818	0
Driftskonto OBOS-banken		80 252	0
Sparekonto OBOS-banken		1 256 976	0
Innestående i andre banker		0	1 885 325
SUM OMLØPSMIDLER		1 651 765	2 174 695
SUM EIENDELER		1 736 009	2 301 070
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-9 811 235	-10 135 358
SUM EGENKAPITAL		-9 811 235	-10 135 358
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	11 200 807	11 775 211
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 200 807	11 775 211
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		85 964	0
Leverandørgjeld		254 221	428 630
Påløpte renter		3 253	0
Annen kortsiktig gjeld	17	3 000	232 587
SUM KORTSIKTIG GJELD		346 438	661 217
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 736 009	2 301 070
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.03.2023

Styret i Boligsameiet Urtehagen

Bård Nordby /s/ Jon Sakshaug /s/ Desdemona Vantent /s/



2082 Boligsameiet Urtehaven
Organisasjonsnummer 988691844
Årsrapport og årsregnskap for 2022

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 364 562
Lån	971 041
TV-bredbånd	366 528
Garasje	119 016
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 821 147

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Annet	14 724
Strøm el-bil	11 211
Nøkler	1 850
Uidentifisert innbetaling reskonto, inntektsføres	3 253
SUM ANDRE INNTEKTER	31 038



2082 Boligsameiet Urtehaven
Organisasjonsnummer 988691844
Årsrapport og årsregnskap for 2022

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-24 675
SUM PERSONALKOSTNADER	-24 675

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 2021/2022, og er på kr 175 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 008, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 76 019.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 320
Boalliansen Forvaltning AS	-29 279
SUM KONSULENTHONORAR	-30 599

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-196 139
Drift/vedlikehold VVS	-9 454
Drift/vedlikehold elektro	-115 848
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 052
Drift/vedlikehold heisanlegg	-251 905
Drift/vedlikehold brannsikring	-14 234
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-760
Kostnader dugnader	-1 859
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-592 250

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-412 148
Renovasjonsavgift	-168 607
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-580 755

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Driftsmateriell	-10 551
Vaktmestertjenester	-101 325



2082 Boligsameiet Urtehagen
Organisasjonsnummer 988691844
Årsrapport og årsregnskap for 2022

Trappevask og matteleie	-89 623
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 008
Andre kontorkostnader	-23 812
Kontingenter	-3 834
Bank- og kortgebyr	-5 448
Velferdskostnader	-211
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-238 810

NOTE: 11

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	192
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 886
Renter av kontoer i Handelsbanken	13 626
Andre renteinntekter	185
SUM FINANSINTEKTER	17 889

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-463 727
Andre rentekostnader	-26
SUM FINANSKOSTNADER	-463 753

NOTE: 13

VARIGE DRIFTSMIDLER

Kamera

Tilgang 2019	110 000	
Avskrevet tidligere	-64 095	
Avskrevet i år	-21 964	
		23 941

Ladestasjon for elbil

Tilgang 2018	153 750	
Avskrevet tidligere	-73 280	
Avskrevet i år	-20 167	
		60 303

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	84 244
--------------------------------	---------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-42 131
--------------------------------	----------------

NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Nøkler 2022, innbetales i 2023 via Vipps	1 818
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 818



2082 Boligsameiet Urtehagen
Organisasjonsnummer 988691844
Årsrapport og årsregnskap for 2022

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 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, kommer frem 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 Banken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,30 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2020	-13 200 000
Nedbetalt tidligere	1 424 789
Nedbetalt i år	574 404
	<hr/>
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-11 200 807

NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Utlegg gjort i 2022, refunderes i 2023 -3 000 |

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-3 000



2082 Boligsameiet Urtehaven
Organisasjonsnummer 988691844
Årsrapport og årsregnskap for 2022

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 13 styremøter. Nedenfor følger en oversikt over noen av de konkrete saker styret har arbeidet med igjennom året.

Endring av forretningsfører

Fra 1. oktober 2022 byttet vi til OBOS som forretningsfører, formelt skjedde overgangen 1. november så det ble en måneds overlapp. Et slikt skifte krever mye jobb for styret, det er nye systemer å bli kjent med og andre måter å jobbe på.

All informasjon er nå tilgjengelig på Vibbo og vår tidligere nettside vil ikke lenger bli oppdatert.

Økonomioppfølgingen til OBOS er langt mer oversiktlig og lettfattelig for styret, men har krevet noe tid å sette seg inn i.

Styret har brukt tid på å samle relevant informasjon for fremtiden i styreverktøyet til OBOS.

Vi har også fått på plass nødvendige rutiner (bl.a. HMS og brannvarsling) samt ny epost (urtegata2426@styrerommet.no).

Endring av revisor

I forbindelse med endring av forretningsfører benyttet vi også anledningen til å skifte til en revisor OBOS har avtale med. Sameiet har dessverre i perioden hos Boalliansen som forretningsfører betalt vesentlig mer enn nødvendig for revisjon da det ble uteglemt å skifte revisor ved overgangen. Vi er nå tilbake til å betale ca 10.000,- i året for revisjon.

Korrigerings av leilighetsnummer

Kartverket oppdaterte for noen år siden adressen vår til å splitte Urtegata 24 inn i A-D. I tillegg endret de metode for hvordan de tildeler H-nummer for leilighetene. Styret fikk høsten 2022 ordnet slik at alle berørte leiligheter fikk informasjon om rett H-nummer og mulighet til å endre registrering i eiendomsregisteret og i dørkarm.

Lekkasje i garasjen

Tidligere forsøk på å avdekke hvor lekkasjen i garasjen kommer fra har dessverre ikke ført fram, hvor den stammer fra er fortsatt uvisst.

Styret fikk gjennomført en tømning av infiltrasjonstanken i bakgården, for å se om dette kunne bedre lekkasje i kjeller. Den var full og hadde behov for tømning, men løste heller ikke utfordringen.

For å få en bedre oversikt over hvor mye det haster å få gjort noe med denne skaden har styret fått gjennomført en betongsjekk, for å avdekke hvordan lekkasjen påvirker betongen. Denne har avdekket at skaden bør utbedres innen 2-3 år.

Gulvet svalgang mellom 24A og 24B

Betongundersøkelsen som ble gjort omfattet også betonggulvet i svalgangen mellom 24A og 24B. Den avdekket at det er skade på betongen, frost- og rustsprengning og at disse trenger utbedring relativt snart.

Takterrasse og lekkasje problemer, oppgang 24A

Problemer som i forrige periode endelig fikk sin løsning for en lekkasje fra en takterrasse i 24B, etter å skapt lekkasje problemer over år, har nå oppstått i oppgang 24A.

Styret har i lengre tid forsøkt å få håndverkere til å ta på seg denne jobben. Så langt har vi dessverre ikke lykkes med å finne en kvalifisert håndverker som er villig til å ta på seg jobben. Vi jobber videre med å finne en løsning.



2082 Boligsameiet Urtehagen
Organisasjonsnummer 988691844
Årsrapport og årsregnskap for 2022

Fra forrige årsmelding vedr. 24B: «Etter flere mislykkede forsøk på å løse utfordringen tidligere ble høsten 2021 takterrassen pigget opp. Det ble da avdekket at avløpet var tett pga. at det var fylt av betong og i tillegg var et avløp tenkt brukt innendørs. Det viste seg også at membranen var feilmontert. Store råteskader ble avdekket inn mot leilighet og ned mot leilighet i etasjen under som hadde muggproblematikk. Alle aspekter er nå utbedret og dokumentasjon innhentet for å søke regress fra entreprenør som utbedret takterrassene, evt gjennom forsikring.»

Vi kom dessverre ingen vei med forsikringsselskapet, da vår forsikring kun dekker følgeskader.

Feilsøking og delvis utbedring av lekkasjeprosblemer ved 2 velux-vinduer

Det er tidligere informert om problemer og lekkasjer for 2 leiligheters velux-vinduer. Disse problemene har vi dessverre fortsatt.

Styret har i løpet av året hatt flere håndverkere innom og har kommet fram til hva problemene med stor sannsynlighet skyldes og hvordan dette kan rettes. Lekkasjen stammer fra kondens på undertak, grunnet feilaktig avslutning mellom takvindu og undertak, det er altså ikke yttertaket som lekker. Styret er i prosess med å få håndverkere til å ta på seg dette oppdraget også. Vi har så langt ikke lyktes og jobber videre med å finne en løsning.

Utvikling av langtidsbudsjett

Sameiets bygningsmasse ble satt opp som del av byfornyelsen i 1990, det er bygget på billigst mulig måte og flere element vist seg å ikke holde forventet levetid. Vi måtte f.eks fornye taket lenge før forventet levetid.

Med flere store prosjekt i ettkant av bygging som har gitt oss følgeproblemer de senere år har vi satt i gang arbeidet med å lage et langsiktig budsjett får når ulike kostnader kan forventes å oppstå.

Ved tidligere årsmøter, sist i 2022, har det blitt informert om følgeskader på takterrasser i 24 A og B, feilkonstruksjon av tak og takrenner, lekkasjeprosblemer i garasje og problemer med velux-vinduer

Pr i dag er de prosjekter med høyest viktighetsgrad å ordne opp i lekkasje fra takterrasser, lekkasjer rundt noen velux-vinduer, lekkasje til garasje og gulvene i svalgangen. Styret må prioritere disse nødvendige byggetekniske oppgraderinger og vedlikehold, framfor for eksempel videreutvikling av bakgården.

Takrenner og nedløp, oppgang 24A og B

Disse ble grundig renset høsten 2022, det ble kjøpt inn et spesialverktøy for høytrykkspyleren og det ser nå ut som vi kan få en litt enklere jobb med å rense avløp fra takterrasser og takrenner årlig.

Bytte adgangssystem i sameiet

Styret har lenge hatt på agendaen å bytte ut dagens adgangssystem, da det vi har i dag er veldig gammelt, vanskelig å vedlikeholde og ikke lar seg oppgradere. Dette er dessverre fortsatt lagt på is som følge av uavklarte kostnader knyttet til lekkasjeprosblemer knyttet til takterraser, tak og takvinduer.

Sykkelparkering

Prosjektet med å anskaffe nye, mer formålstjenlige og penere sykkelparkeringer i bakgården er dessverre fortsatt utsatt på grunn av de uavklarte kostnadene knyttet til lekkasjeprosblemer.

Søppelhåndtering

Sameiet faktureres årlig store summer ekstra pga feilsortering av avfall og ønsker finne en løsning på dette. Vi opplever også dessverre i større og større grad at beboere setter fra seg avfall (f.eks. badekar) utenfor søppelskurene eller utenfor på gata. Dette gir også sameiet større kostnader, f.eks. bøter fra Oslo kommune. Vi ønsker derfor å benytte anledningen til å minne om viktigheten av å sortere rett og å benytte Oslo Kommunes gratisløsninger for å levere større gjenstander, det er egen ambulerende stasjon



2082 Boligsameiet Urtehaven
Organisasjonsnummer 988691844
Årsrapport og årsregnskap for 2022

for levering på Helga Helgesens plass hver mandag kl 16-1730 (utenom helligdager) se <https://www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/alle-gjenbruksstasjoner/gronland-mobile-minigjenbruksstasjon/>

Videre arbeid med kostnadsdrivende element må dessverre fortsatt avvente avklaring av kostnader knyttet til lekkasjeproblemer på takterrasser, tak og takvinduer.

Ladestasjoner garasje

Dagens løsning for ladestasjoner fungerer dessverre dårlig. Ladere som ble montert for noen år siden er ikke digitalt styrbare (noe det som med stor sannsynlighet kommer krav om innen kort tid) og det er ikke mulig å tegne individuelle strøm-abonnement for hver enkelt eier da alle ladere er montert direkte mot sameiets hovedstrømmåler. Forbruk må derfor etter faktureres basert på gjennomsnittspris for sameiet for hver enkelt ladestasjon.

Styret har satt i gang arbeid med å se på nye løsninger og kommer tilbake med informasjon når dette er på plass.

Årlig brannkontroll

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

Det er også montert brannvarsler i sameiets fellesrom.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 3.05.23

Selskapsnummer: 2082 **Selskapsnavn:** Boligsameiet Urtehagen

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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