



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 986 505 814  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: VELHAVEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
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: Ram Rayamajhi  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2023

### 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, 08.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 033 108	1 032 221
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 033 108</b>	<b>1 032 221</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		1 012 355	935 130
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 080 815</b>	<b>1 003 590</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-47 707</b>	<b>28 632</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10 090	7 543
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 090</b>	<b>7 543</b>
Annen finanskostnad			12
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>12</b>
<b>Netto finans</b>		<b>10 090</b>	<b>7 531</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-37 617</b>	<b>36 163</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-37 617</b>	<b>36 163</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-37 617</b>	<b>36 163</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-37 617</b>	<b>36 163</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-37 617	36 163
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-37 617</b>	<b>36 163</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		145 151	134 275
Sum varige driftsmidler		145 151	134 275
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		145 151	134 275
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			62 157
Sum fordringer		39 434	94 282
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		590 242	578 588
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		590 242	578 588
Sum omløpsmidler		629 677	672 870
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>774 828</b>	<b>807 145</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		648 600	686 217
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>648 600</b>	<b>686 217</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>648 600</b>	<b>686 217</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		72 145	107 475
Annen kortsiktig gjeld		54 083	13 453
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>126 228</b>	<b>120 928</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>126 228</b>	<b>120 928</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>774 828</b>	<b>807 145</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 422205

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 986 505 814  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: VELHAVEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
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: Ram Rayamajhi  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2023

**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, 05.06.2023



Organisasjonsnr: 986 505 814  
VELHAVEN BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 033 108	1 032 221
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 033 108</b>	<b>1 032 221</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		1 012 355	935 130
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 080 815</b>	<b>1 003 590</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-47 707</b>	<b>28 632</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10 090	7 543
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 090</b>	<b>7 543</b>
Annen finanskostnad			12
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>12</b>
<b>Netto finans</b>		<b>10 090</b>	<b>7 531</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-37 617</b>	<b>36 163</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-37 617</b>	<b>36 163</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-37 617</b>	<b>36 163</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-37 617</b>	<b>36 163</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-37 617	36 163
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-37 617</b>	<b>36 163</b>



Organisasjonsnr: 986 505 814  
VELHAVEN BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		145 151	134 275
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		145 151	134 275
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
Sum fordringer		39 434	62 157
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		590 242	578 588
Sum omløpsmidler		590 242	578 588
Sum omløpsmidler		629 677	672 870
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>774 828</b>	<b>807 145</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			
		648 600	686 217



Sum opptjent egenkapital	648 600	686 217
Sum egenkapital	648 600	686 217
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	72 145	107 475
Annen kortsiktig gjeld	54 083	13 453
Sum kortsiktig gjeld	126 228	120 928
Sum gjeld	126 228	120 928
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	774 828	807 145



Organisasjonsnr: 986 505 814  
VELHAVEN BOLIGSAMEIE

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

Velhaven Boligsameie

25. april 2023

Selskapsnummer: 5520





## Velkommen til årsmøte i Velhaven Boligsameie

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:

25. april 2023 kl. 17:00, Pilestredet Park 32 (Thonbygget).

### 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
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Valg av tillitsvalgte
5. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

**Styret i Velhaven Boligsameie**



Sak 1

## Konstituering

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

### Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at resultatet for 2022, på -37.617 overføres til egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultatet overføres til egenkapital

### Vedlegg

- 1. Årsrapport til styrerommet.no.pdf

Sak 3

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret for perioden 2022/2023 foreslås satt til kr 60.000.



#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 60.000

Sak 4

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bjørn Løvlie  
Gjenvalg

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Peder Oluf Vold  
Gjenvalg

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Espen Navrud

Sak 5

### Valg av valgkomite

#### Roller og kandidater

**Valg av 2 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Frode Paulsen  
Gjenvalg
- Gerd Johansen  
Gjenvalg



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Bjørn Løvlie	Pilestredet Park 22	2021 – 2023
Styremedlem	Anna Elisabeth Blom	Pilestredet Park 22	2022 – 2024
Styremedlem	Berit Mildred Mørk	Pilestredet Park 22	2022 – 2024
Styremedlem	Peder Oluf Vold	Pilestredet Park 22	2022 – 2023
Varamedlem	Camilla Hestness Matthiessen	Pilestredet Park 22	2022 – 2023

### Valgkomiteen

Gerd Eli Johansen	Pilestredet Park 22	2022 – 2023
Frode Paulsen	Pilestredet Park 22	2022 – 2023

### Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes på telefon 90735432 (styreleder), og e-post [velhaven@styrerommet.no](mailto:velhaven@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 Velhaven Boligsameie

Sameiet består av 28 seksjoner.

Velhaven Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986505814, og ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

208 930

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

Velhaven Boligsameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

I perioden april 2022 – april 2023 er det avholdt 4 styremøter i tillegg til saksbehandling via mail. Varamedlem innkalles og møter til styremøtene.

I september -22 ble alle målere for måling av fjernvarmeforbruk (varme og varmt vann) skiftet fordi batterilevetiden ved de forrige målerne var i ferd med å løpe ut. Samtidig byttet vi leverandør av målings- og fakturerings-tjenesten fra Techem til EcoGuard. En årsak til leverandørbyttet var at EcoGuard kunne tilby månedlig fakturering, mens vi tidligere hadde et opplegg med kvartalsvis a-kontobetaling og korrigerende for lite eller mye innbetalt ved slutten av hvert kvartal.

Dessverre oppsto det vanskeligheter i forbindelse med overgangen til ny leverandør, slik at fakturering til leilighetseierne i perioden oktober -22 til og med mars -23 ble forsinket. Dette førte til at beboere ikke har mottatt faktura og dermed ikke fått innbetalt sin del av energiregningen. Derimot har bygget betalt energifakturaen fra leverandøren. Etterslepet av innbetalingen har gitt et regnskapsmessig underskudd i årsregnskapet. Dette er nærmere forklart under regnskapskapittelet.

I januar-23 ble taksensor for brannalarm byttet i alle leilighetene. Nye sensorer gir utslag på både røyk og varme og vil utløse brannalarm i hele bygget. Den opprinnelige sensoren ga ikke utslag på røyk. Det betyr at brannsikkerheten er blitt bedre.

En beboer ønsket å sette opp et gjerde innenfor hekken på bakkeplan fordi det hadde vært tilfelle av uvedkommende på terrassen. Styret spurte alle med leilighet på bakkeplan om de var interessert i å betale for et slik gjerde. Da det var flere som ikke ønsket det, gikk ikke styret videre med saken. Samtidig er det skjerpet inn at ingen av leilighetene skal ha snarveier gjennom hekkene.

Noen beboere i blokkene mot Nordahl Brunsgate er plaget av støy fra Blitz når de har konserter på nattestid. Det er opprettet en arbeidsgruppe med beboere fra disse blokkene med styreleder i PP 24 som leder. Arbeidsgruppen skal gå i dialog med involverte parter for å se hva som kan gjøres med problemet.

Vi har for tiden 2 vannlekkasjer. I oktober -22 rant det inn vann som dryppet ned fra overkant av stuevindu i en leilighet i 4 etasje. Det ble samtidig konstatert vann i vegg i leiligheten ovenfor. Gjensidige er koblet på saken, men til nå har vi ikke funnet ut hvor vannet kommer inn i veggene hen. Gjensidige dekker reparasjon av skaden i leilighetene i 4 og 5 etasje, men reparasjon av et eventuelt skadested på fasaden må dekkes av sameiet. Vi må vente til vi kommer til en frostfri tid før vi gjøre nærmere undersøkelser for å finne skadestedet. Den andre lekkasjen er på et balkongtak i 5 etasjen. Flere blokker på feltet har samme problem. PP 23 er en pilot for å finne ut en egnet reparasjonsmetode. Dette er en kostnad som også bygget må ta.



På dugnad i sommer ble det luket i balkongkassene på takterrassen og plantet noen stauder. 2 syrinbusker ble også plantet utenfor inngangspartiet til blokka.

PPØ har installert nye elektriske bommer inn til området med en betalingsavgift på kr 125. Samtidig er det mulig å unngå bomavgift i spesielle tilfelle. Reglene for å slippe bomavgift og håndhevelse av parkeringsbestemmelser på området er uklart og dialogen mellom PPØ og blokkene innenfor bomringen har dessverre vært lite konstruktiv. Vi er i liten grad berørt av disse uklarhetene.

Styret bruker Vibbo (vibbo.no) aktivt som plattform for informasjon og kommunikasjon mellom OBOS, styret og beboere. På Vibbo fins mange tips om vedlikehold og mer informasjon om ulike temaer. Alle som eier eller er leietakere skal vær tilknyttet Vibbo. Utleier er ansvarlig for at leietaker registreres i Vibbo.

3 seksjoner er solgt i styreperioden:

- Seksjon nr 19, 42 m<sup>2</sup> uten garasje plass ble solgt til Espen Navrud for kr 4.770.000 med overtakelse 13.05.2022.
- Seksjon nr 3, 62 m<sup>2</sup> uten garasje plass ble solgt til Live Marie Tenstad for kr 5.080.000 med overtakelse 01.11.2022.
- Seksjon nr 16, 46 m<sup>2</sup> uten garasje plass ble solgt til Ellen Margrethe Christiansen for kr 5.775.000 med overtakelse 15.05.2023.

9 av i alt 28 leiligheter er på utleie. Av styremedlemmene har Bjørn Løvlie vært styremedlem i Utomhus og Berit Mørk styremedlem i Pilestredet Park Garasjeanlegg.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret vil opplyse om at årsregnskapet i år ikke gir et helt riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Årsresultatet viser et underskudd på kr 37.612. Underskuddet er i hovedsak knyttet til posten Energi/fyring på kr 173.000, mens den i 2021 var på kr 69.500. At årets energikostnad ligger så mye høyere enn året før skyldes for en stor del problem med fakturering av energiforbruk til beboere for perioden september – desember i forbindelse med skifte av energimålere og leverandør for faktureringsstjenesten i september -22. Mens sameiet har betalt energileverandøren, så har det oppstått et etterslep i innbetalingen fra beboere, slik at energikostnaden i regnskapet er blitt for høyt. Denne skjevheten vil bli rettet opp i regnskapet for 2023 når beboere har blitt fakturert for alt sitt energiforbruk for 2022.

Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling i år 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.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

### 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 503.449.

## 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

Under drift og vedlikehold er det tatt høyde for utskifting av belysningen i oppgangen.

### 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.



## VELHAVEN BOLIGSAMEIE

---

### **Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Velhaven Boligsameie.

### **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 5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



VELHAVEN BOLIGSAMEIE



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vikta  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til generalforsamlingen i Velhaven Boligsameie

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Velhaven Boligsameie.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

#### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet 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 borettslagets 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.



VELHAVEN BOLIGSAMEIE



## 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4OHE6-760NZ-27NLJ-GV1GZ-M3XBE-UJUFYN



VELHAVEN BOLIGSAMEIE

**VELHAVEN BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 986 505 814, KUNDENR. 5520**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 032 108	999 684	1 000 000	1 053 868
Andre inntekter	3	1 000	32 537	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 033 108</b>	<b>1 032 221</b>	<b>1 000 000</b>	<b>1 053 868</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-8 460	-8 460
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-6 745	-5 894	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-86 993	-84 540	-87 000	-89 600
Konsulenthonorar	7	-12 812	-13 208	-10 000	-12 000
Drift og vedlikehold	8	-134 771	-172 979	-143 500	-214 000
Forsikringer		-58 985	-53 610	-57 000	-65 000
Kommunale avgifter	9	-156 995	-149 425	-154 500	-189 800
Kostnader sameie	13	-149 858	-139 919	-160 264	-157 496
Energi/fyring	10	-172 943	-69 474	-80 000	-85 000
TV-anlegg/bredbånd		-135 079	-126 180	-131 000	-141 800
Andre driftskostnader	11	-97 175	-119 902	-116 500	-120 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 080 815</b>	<b>-1 003 590</b>	<b>-1 016 224</b>	<b>-1 151 656</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-47 707</b>	<b>28 632</b>	<b>-16 224</b>	<b>-97 788</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	10 090	7 543	8 000	8 000
Finanskostnader		0	-12	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>10 090</b>	<b>7 531</b>	<b>8 000</b>	<b>8 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-37 617</b>	<b>36 163</b>	<b>-8 224</b>	<b>-89 788</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	36 163		
Fra opptjent egenkapital		-37 617	0		



VELHAVEN BOLIGSAMEIE

## BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andel egenkapital i fellesanlegg	13	145 151	134 275
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>145 151</b>	<b>134 275</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		1 323	35
Forskuddsbetalte kostnader		38 112	32 090
Energiavregning		0	62 157
Driftskonto OBOS-banken		180 630	172 377
Sparekonto OBOS-banken		409 612	406 211
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>629 677</b>	<b>672 870</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>774 828</b>	<b>807 145</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		648 600	686 217
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>648 600</b>	<b>686 217</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		54 048	10 328
Leverandørgjeld		72 145	107 475
Annen kortsiktig gjeld	14	35	3 125
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>126 228</b>	<b>120 928</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>774 828</b>	<b>807 145</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	13	943 122	621 099

Oslo, 16.03.2023  
Styret i Velhaven Boligsameie

*Bjørn Løvlie /s/ Berit Mildred Mørk /s/ Peder Oluf Vold /s/ Anna Elisabeth Blom /s/*



VELHAVEN BOLIGSAMEIE

## 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.

### SKATTETREKKS KONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	868 644
Kabel-tv	134 624
Felleskostnader, kapitalinnkalling varmemåler	28 840
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 032 108</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNTEKTER

Innflytningsgebyr	-1 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>-1 000</b>

## NOTE: 4

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 460</b>

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.



VELHAVEN BOLIGSAMEIE

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 60 000.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 745.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -12 812

**SUM KONSULENTHONORAR -12 812**

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -14 876

Drift/vedlikehold VVS -20 508

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -2 508

Drift/vedlikehold heisanlegg -10 359

Drift/vedlikehold fyringsanlegg -86 520

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -134 771**

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -118 145

Renovasjonsavgift -38 850

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -156 995**

**NOTE: 10**

**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi -54 897

Fjernvarme -118 046

**SUM ENERGI / FYRING -172 943**

**NOTE: 11**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer -2 092

Vaktmestertjenester -48 465

Renhold ved firmaer -43 244

Andre fremmede tjenester -625

Bankgebyr -2 749

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -97 175**



VELHAVEN BOLIGSAMEIE

**NOTE: 12**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	236
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 407
Kundeutbytte fra Gjensidige	5 985
Andel renteinntekter fellesanlegg, jf note 13	463
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>10 090</b>

**NOTE: 13**

**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 14,29% av Pilestredet Park Utomhussameie.

Selskapet eier 4,15% av Pilestredet Park Garasjesameie.

Selskapet eier 1,51% av Pilestredet Park Økodrift.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sameiene og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sameiene som utgjør kr 943 122.

Selskapets andel i sameiene vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente regnskap

**NOTE: 14**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyr og fakturaomkostninger	-35
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-35</b>



## **ORIENTERING OM SAMEIETS DRIFT**

### **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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### **Vaktmestertjeneste**

Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med COOR Eiendomsdrift som kan kontaktes på telefon 918 22 020.

Det er fortrinnsvis styremedlemmer som kontakter vaktmestertjenesten. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må seksjonseier påregne å måtte betale for tjenesten selv dersom den kun berører den enkelte seksjonseieren.

### **Renhold**

Sameiet har fra 1.1.2016 inngått avtale med SL Renhold om renhold av gangarealer.

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 85499378. 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 på telefon 02333, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto: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

### **HMS**

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning: Sameiet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte



boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

HMS-informasjonen til seksjonseierne om viktige miljø og sikkerhetstiltak knyttet til i leilighetene finnes blant annet på hjemmesiden [www.velhaven.net](http://www.velhaven.net).

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å skaffe og montere utstyret. I hver leilighet er det montert en detektor som utløser en alarm i hele bygget når temperatur når 57 grader samt ved røykutvikling. I tillegg er det montert en røykvarsler som kun gir varsel i leiligheten. Røykvarsleren har en levetid på 8 – 10 år og byttes av sameiet. Dersom seksjonseier har erstattet røykvarsleren med en privat løsning, er vedkommende selv ansvarlig for at denne er i orden. Seksjonseier er videre ansvarlig for at manuelt slukkeutstyr er i orden.

### **Kabel-TV**

Telia er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

Ingen må gjøre inngrep i TV-anlegget som å skru av dekselet på antennekontakten eller foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og kan i verste fall skade anlegget.

### **Fellesmåling og felles innkjøp av strøm**

De 6 boligselskapene på B-feltet i Pilestredet Park har til sammen 2 strømmålere som måler felles strøm i selskapets fellesarealer. Strømleverandøren LOS leverer strøm til disse 2 målerne. Fordelingen av kostnader skjer etter brøk som er basert på boligselskapenes areal.

### **Strøm, varmtvann og fjernvarme til leilighetene**

Hafslund Nett byttet i 2017 til nye strømmålere som avleser el.forbruket automatisk. Fortum er i dag leverandør av varmtvann og varme via fjernvarme. Målingen av forbruket skjer automatisk ved dataoverføring til Techem AS til og med september -22. Ny leverandør er EcoGuard AS som også er leverandør av faktureringsjeneste og system for temperaturregulering i leilighetene. EcoGuard tilbyr videre en hjemmeside for fjernvarmeregnskapet for hver seksjonseier.

### **Energimerking**

Fra og med 1.7.2010 ble det obligatorisk med en energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



## Større vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider

2022	Bytte av taksensor - brannsikkerhet	Detektor i tak for brannvarsling ble byttet i alle leilighetene i januar 2022. Nye detektorer varsler både røyk og varme og utløser alarm i alle leilighetene ved avvik.
2022	Bytte av energimålere	Målere for registrering av energi til varme og varmt vann fra fjernvarme ble byttet i alle leilighetene i september 2022.
2021	TV og internettavtale med Telia forlenget med 5 år	Kollektiv avtale for internett og TV-pakke med ny hussentral og TV-boks 2021. Installering av hussentral i januar 2022.
2021	Service- og batteribytte	Alre varmetermostater og styrepanel i leiligheter, desember 2021.
2021	Nye utemøbler i aluminium på takterrasse.	2 nye bord og 4 benker kjøpt for kr 47.000.
2020	Brannsikkerhet - batteribytte	Bytte av batteri i røykvarsler i alle leiligheter i februar. Normal batterilevetid 8-10 år.
2020	Nytt callinganlegg	Nytt dørtelefonsystem, Defigo, nye ringeklokker samt automatiske døråpnere for inngangs- og garasjedør i februar kr 146.000.
2019	Dørautomatikk heis	Dørautomatikk i heis ble byttet i desember, kr 36.000.
2017	Maling av fasade	Utvendig maling av hele bygget inklusive takterrasser. Kontraktssum kr 438.000.
2015	TV og internettavtale Get	Kollektiv avtale for 5 år med Get for kabelTV, trådløst nettverk og innleggelse av fiberkabel i hver leilighet ble inngått 1.9.2015. Installering ble gjennomført i januar 2016.
2015	Innvendig oppussing	Oppussing av inngang, trappeoppganger og korridorer kr 150.000.
2015	Service ventilasjonsanlegg	-Tilstandsrapport og service på ventilasjonsanlegget (Villavent) i alle leilighetene. - Ventilasjonsrør fra badet til Villavent-anlegget ble rensset. - Installert nye veggventiler i alle leilighetene. - Beising av utvendig treverk på terrasser og sjalusivegger kr 49.000.
2014	Utvendig vedlikehold	- Malt ståldragere og gelender på takterrassene kr 23.000.
2013	Energimålere og varmestyringssystem	- Installert nye målere for forbruk av varmt vann og radiatorvarme i alle leilighetene.



## VELHAVEN BOLIGSAMEIE

---

		- 25 av 28 eiere valgte å skifte varmestyrings-system. Kostnader til målere og varmestyringssystem ble dekket av seksjonseiere enkeltvis.
2012	Brannsikkerhet - batteribytte	Bytte av batteri i røykvarsler i alle leiligheter i februar. Normal batterilevetid er 8-10 år.
2012	Vedlikehold heis	Bytte av hastighetsregulator, wire og drivskive på heismotor og ledeskive på motvekt samt bremsemotstand (450W/70 ohm) for heis i januar, kr 60.000.
2008	Maling av treverk utvendig	Maling av utvendig trepanel på bygningsfasade og takterrasse for kr 72.500.



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 25.04.23

**Selskapsnummer:** 5520 **Selskapsnavn:** Velhaven Boligsameie

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](http://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.