



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 966 179 775  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET URTEGATEN 43  
Forretningsadresse: Urtegata 43  
0187 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Espen S. Kjeldsrud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.02.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 06.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		996 360	967 776
<b>Sum inntekter</b>		<b>996 360</b>	<b>967 776</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad			6 846
Annen driftskostnad		728 946	1 467 747
<b>Sum kostnader</b>		<b>728 946</b>	<b>1 474 593</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>267 414</b>	<b>-506 817</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 987	924
Annen finansinntekt		10 004	9 655
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 991</b>	<b>10 579</b>
Annen rentekostnad		51 089	57 020
Annen finanskostnad		985	6 890
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>52 074</b>	<b>63 910</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-39 083</b>	<b>-53 331</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>228 330</b>	<b>-560 148</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>228 330</b>	<b>-560 148</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>228 330</b>	<b>-560 148</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>228 330</b>	<b>-560 148</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		228 330	-560 148
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>228 330</b>	<b>-560 148</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		11 066 400	11 066 400
Sum varige driftsmidler		11 066 400	11 066 400
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		11 066 400	11 066 400
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		20 465	22 200
Andre fordringer		124 880	24 737
Sum fordringer		145 345	46 937
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		291 911	462 687
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		291 911	462 687
Sum omløpsmidler		437 256	509 624
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 503 656</b>	<b>11 576 024</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		4 543 816	4 315 486
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 543 816</b>	<b>4 315 486</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 543 816</b>	<b>4 315 486</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 823 854	7 232 352
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 823 854</b>	<b>7 232 352</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		116 036	16 519
Annen kortsiktig gjeld		19 950	11 667
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>135 986</b>	<b>28 186</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 959 840</b>	<b>7 260 538</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 503 656</b>	<b>11 576 024</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 798228

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 966 179 775  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET URTEGATEN 43  
Forretningsadresse: Urtegata 43  
0187 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Espen S. Kjeldsrud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.02.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 06.08.2022



Organisasjonsnr: 966 179 775  
BORETTSLAGET URTEGATEN 43

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		996 360	967 776
<b>Sum inntekter</b>		<b>996 360</b>	<b>967 776</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad			6 846
Annen driftskostnad		728 946	1 467 747
<b>Sum kostnader</b>		<b>728 946</b>	<b>1 474 593</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>267 414</b>	<b>-506 817</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 987	924
Annen finansinntekt		10 004	9 655
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 991</b>	<b>10 579</b>
Annen rentekostnad		51 089	57 020
Annen finanskostnad		985	6 890
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>52 074</b>	<b>63 910</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-39 083</b>	<b>-53 331</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>228 330</b>	<b>-560 148</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>228 330</b>	<b>-560 148</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>228 330</b>	<b>-560 148</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>228 330</b>	<b>-560 148</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		228 330	-560 148
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>228 330</b>	<b>-560 148</b>



Organisasjonsnr: 966 179 775  
BORETTSLAGET URTEGATEN 43

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		11 066 400	11 066 400
Sum varige driftsmidler		11 066 400	11 066 400

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		11 066 400	11 066 400
-------------------	--	------------	------------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		20 465	22 200
Andre fordringer		124 880	24 737
Sum fordringer		145 345	46 937

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		291 911	462 687
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		291 911	462 687

Sum omløpsmidler		437 256	509 624
------------------	--	---------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 503 656</b>	<b>11 576 024</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	4 543 816	4 315 486
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>4 543 816</b>	<b>4 315 486</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4 543 816</b>	<b>4 315 486</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 823 854	7 232 352
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>6 823 854</b>	<b>7 232 352</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	116 036	16 519
Annen kortsiktig gjeld	19 950	11 667
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>135 986</b>	<b>28 186</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>6 959 840</b>	<b>7 260 538</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>11 503 656</b>	<b>11 576 024</b>



Organisasjonsnr: 966 179 775  
BORETTLAGET URTEGATEN 43

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
1

Regnskapsprinsipper

Note  
1

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

---





# Innkalling

til Ordinær Generalforsamling 2022



**Borettslaget Urtegaten 43**

Årsmelding/Regnskap



## Styrets oppgaver

- Styret skal lede selskapet i tråd med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak i årsmøtet
- Styret skal treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten gjennom lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Styret skal anvisa fakturaer til betaling
- Styret skal avholde styremøter iht. loven og etter behov, og føre protokoll fra sine drøftelser.
- Styret skal behandle klager og andre henvendelser fra eierne.

Styret er, som hovedregel, mottaker av alle henvendelser fra seksjons-/andelseiere i boligselskapet.

Spørsmål knyttet til betaling/restanser av felleskostnader bes imidlertid rettet til  
forretningsfører: SEBRA Forvaltning  
Benytt e-post: [post@sebraforvaltning.no](mailto:post@sebraforvaltning.no)

Vi minner også om at eier må sørge for å melde adresseforandring til forretningsfører, slik at korrekt tilskriveradresse for informasjon og fakturaer er registrert.  
Benytt kontaktskjema på [www.sebraforvaltning.no/meld-adresseendring](http://www.sebraforvaltning.no/meld-adresseendring)

## Forretningsførers oppgaver

- På vegne av selskapet kreve inn felleskostnader, føre kontroll med innbetalinger, og foreta purringer av restanser
- På vegne av selskapet overføre saker til inkasso for inndrivelse av restanser.
- På vegne av selskapet utarbeide ligningsdata til eierne
- På vegne av selskapet utføre løpende regnskapsførsel, og fremme forslag til årsregnskap og årsberetning
- Bistå styret med å fremme forslag til budsjett
- Bistå styret med råd og tilrettelegging av årsmøtet
- Etter avtale med styret, og ved behov, delta i styremøter og følge opp vedtak i styret og årsmøtet
- På vegne av selskapet registrere overdragelser, slik at eierregisteret oppdateres
- Bistå med utbetaling av styrehonorar og evt. lønn til selskapets ansatte (for eksempel vaktmester/renholder)
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene

SEBRA Forvaltning AS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører.



## INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING 2022

---

Generalforsamling i Borettslaget Urtegata 43, avholdes tirsdag 31. mai 2022. Møtet avholdes fysisk i bakgården kl. 18:00.

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder.
- B) Valg av referent og minst en andelseier som protokollvitne.
- C) Godkjenning av de stemmeberettigede.
- D) Godkjenning av møteinnkallingen.

**2. ÅRSBERETNING FOR 2021**

Styret foreslår årsberetningen tas til etterretning

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021**

Styret foreslår overføring av årets resultat mot konto for egenkapital.

**4. BUDSJETT FOR 2022**

Styret foreslår budsjettet tas til etterretning

**5. GODTGJØRELSER**

- A) Styrehonorar, forslag om kr 6 300 eks. arbeidsgiveravgift.
- B) Revisor, foreslås godkjent etter regning.

**6. INNKOMMNE SAKER FRA ANDELSEIERE**

Årsmøtet ber styret om å se på mulige løsninger for utbedring eller skifte av vinduer nord-østvendte vinduer i loftsleiligheter, og ev. iverksette disse.

**7. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 2 år.
  
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år.

Oslo, 21. mai 2022  
Styret i Borettslaget Urtegata 43

Alle andelseiere har rett til å delta i (det skriftlige) årsmøtet. Det er kun én stemme per andel. Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig.



## Fullmaktsblankett

Andelseiere som ikke har mulighet til å møte på generalforsamlingen 2022 i Borettslaget Urtegata 43, kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må nedenstående fullmakt fylles ut.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan få bundet fullmakt, det vil si at den ikke kan inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

### FULLMAKT

Eier av andel \_\_\_\_\_ gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_ (bruk blokkbokstaver)

Andelseiers underskrift og dato:

.....  
(Andelseiers underskrift)

.....  
(Dato)



## ÅRSBERETNING FOR 2021

### **TILLITSVALGTE**

Siden ekstraordinær generalforsamling den 22. juni 2021 har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styreleder: Jørund Støre Bergrem	2021 (2 år)
Styremedlem: Åsa Schawlann Ølnes	2021 (2 år)
Styremedlem: Øyvind Nystad Handberg	2021 (2 år)
Varamedlem: Reidar Frugård Opdal	2021 (2 år)

Borettslaget har ingen ansatte.

### **GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET**

Borettslaget består av 1 bygning med til sammen 14 andeler. Borettslagets eiendom har gårdsnr. 230 bruksnr. 378 i Oslo kommune. Borettslaget er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 966 179 775.

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

### **Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Sebra Forvaltning AS. Borettslagets revisor er SLM Revisjon AS.

### **Borettslagets lån**

Borettslaget har et lån i Husbanken og et lån i Handelsbanken. For ytterligere informasjon om lånet se note om langsiktig gjeld.

### **Vaktmestertjeneste**

Borettslaget har vaktmesteravtale med Gamle Oslo Servicesentral, telefon 22 30 11 50 og beredskapstelefon 901 79 081.

### **Helse, miljø og sikkerhet**

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene 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 med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr. Boligselskapet 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 eier har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen.

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer. I borettslag skal det meldes til styret dersom utstyret er defekt.



## **TV og bredbånd**

Spørsmål vedrørende tv/bredbånd rettes til Telenor på telefon 915 09 000.

## **Forsikring**

Borettslagets eiendom er fullverdiforsikret i Gjensidige med forsikringsnummer 55429359. Borettslaget har Norsk hussoppforsikring, forsikringsnummer 3929225.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at borettslaget til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte andelseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr. skade vil i 2021 utgjøre kr 10 000,-.

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes, må andelseier straks melde skaden til styret.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre.

## **Årsoppgave – Ligningsverdi - Eiendomsskatt**

Andelseier får tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte andelseiers andel av sameiets skattepliktige inntekter, kostnader, formue og gjeld.

Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten.

Eiendomsskatt utskrives til borettslaget, hvor hjemmel til eiendommen er borettslaget.

Utskrevet eiendomsskatt viderefaktureres berørte andeler iht. fordeling fra kommunen.

## **Energimerking av bolig**

Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energijattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseierne selv utarbeide en energijattest for sin bolig.

## **STYRETS ARBEID**

Styret består p.t. av Jørund, Åsa, Ann-Kristin, Reidar og Øyvind.

Styret har hatt 6 møter siden forrige generalforsamling og for øvrig ellers mye e-postutveksling. Det er gjennomført to dugnader, i tillegg til dugnadsarbeid i ballbingen. Det har ikke vært utskifting av andelseiere.

Fuktproblemet i kjelleren har blitt et problem igjen, og vi har investert i et nytt avfuktingssystem, som skal være godt nok dimensjonert til å holde fuktigheten nede. Det ser ut til å fungere. Rotteproblemet ser også ut til å være under kontroll, men overvåkes fortløpende.

Etter oppfordring fra årsmøte 2021 har styret startet undersøkelse og utbedring av brann-sikkerhet i borettslaget. Vi framskyndet branntilsyn fra Brann- og redningsetaten, og de fant to avvik: manglende dokumentasjon av sikkerhetsnivået (forskrift om brannforebygging §§ 8 og 10) og at det ikke er iverksatt og dokumentert systematisk sikkerhetsarbeid (forskrift om brannforebygging §§ 9 og 10). Styret har startet arbeidet med dette og har innhentet tilbud på brann-tekniske tilstandsvurdering, som er påkrevd for å komme videre i arbeidet. Styret vil derfor komme tilbake til beboere med mer informasjon om arbeidet, og hva beboere selv må gjøre.



Byggingen av sykkelkur er en utfordring som ikke ennå er løst. Ingen seriøse aktører har vært interessert i å ta på seg oppdraget med å montere tak og dør til ballbingen. Vi arbeider videre med dette og er p.t. i dialog med en mulig tilbyder. Samtidig har vi på dugnad gravd ned ca. 10 cm i bakken, og disse massene vil fjernes og erstattes med singel over grus. Dette vil gjøres snarest, slik at ballbingen foreløpig kan brukes som sykkelparkering.

Av mindre arbeider er det gjort noen utbedringer av calling-anlegget, det er hengt opp tavler for beskjeder i begge oppgangene og det prøves nå ut lyspærer med lys- og bevegelsensensorer i B-oppgangen (dersom det fungerer godt vil alle pærer skiftes ut).

## **ÅRSREGNSKAPET FOR 2021**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.21 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Driftsinntektene i 2021 var totalt kr 996 360.

Driftskostnadene i 2021 var totalt kr 728 946.

Resultatet av driften året 2021 viser et positivt årsresultat på kr 228 330 før avdrag. Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2021 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

Borettslagets disponible midler var pr. 31.12.21 kr 301 270 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Forøvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

## **BUDSJETT 2022**

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og utgifter i 2022, som er vedlagt. Budsjettet er basert på en indeks økning av felleskostnadene. I tillegg er det budsjettert med 100 000 kr inntekter som er planlagt tilskudd fra Oslo Kommune. Budsjettet gir et forventet positivt årsresultat på kr 177 692 før avdrag. Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

I budsjettet er det blant annet tatt hensyn til følgende:

### **Energi:**

Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Disse nevnte forhold gjør det vanskelig å forutse utviklingen i energiprisene. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med noe økte energikostnader sammenlignet med 2021.

### **Forsikring:**

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2021 på 4 %. Indeksreguleringen er lik for alle forsikringselskap. Boligselskapets forsikringspremie kan i tillegg bli regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.



**Kommunale avgifter i Oslo kommune:**

Renovasjonsavgiften forblir uendret fra 2021.

Vann- og avløpsavgiften økes med 4,5 % i 2022.

**Øvrige driftskostnader:**

For øvrige kostnader i budsjettet er det hovedsakelig lagt til grunn den generelle prisøkning (KPI)/lønnsvekst.

Oslo, 20.02.2022

Styret i Borettslaget Urtegata 43

Jørund Støre Bergrem /s/

Åsa Schawlann Ølnes /s/

Øyvind Nystad Handberg /s/



---

**Årsregnskap**

---

**BORETTSLAGET URTEGATEN 43**

**2021**



## BORETTSLAGET URTEGATEN 43

### Resultatregnskap 2021

	Note	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020
<b>Inntekter:</b>				
Felleskostnader		910 344	910 299	883 776
Vedlikeholdsinntekter		16 800	16 800	16 800
Avdrag og renter på lån		0	0	0
Andre inntekter		0	100 000	0
Kabel-TV, bredbånd		69 216	69 200	67 200
<b>Sum inntekter</b>		<b>996 360</b>	<b>1 096 299</b>	<b>967 776</b>
<b>Kostnader:</b>				
Lønnskostnader		0	6 846	6 846
Driftskostnader	3	317 375	308 200	298 062
Vedlikeholdskostnader	4	239 735	305 000	937 132
Honorarer	5	47 239	79 700	108 140
Forsikringer	6	108 493	113 300	110 440
Andre kostnader	7	16 105	16 200	13 974
<b>Sum kostnader</b>		<b>728 946</b>	<b>829 246</b>	<b>1 474 593</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>267 414</b>	<b>267 053</b>	<b>-506 817</b>
Finansinntekter	8	12 991	0	10 579
Finanskostnader	9	52 074	65 416	63 910
<b>Sum finansinnt.- og kostnader</b>		<b>-39 083</b>	<b>-65 416</b>	<b>-53 331</b>
<b>Resultat</b>		<b>228 330</b>	<b>201 637</b>	<b>-560 148</b>
Avdrag		408 498	403 066	385 142
Resultat etter avdrag		-180 168	-201 429	-945 290



**BORETTSLAGET URTEGATEN 43**

**Balanse**

	Note	2021	2020
<b>Eiendeler:</b>			
<b>Anleggsmidler:</b>			
Bygninger		11 066 400	11 066 400
<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>10</b>	<b>11 066 400</b>	<b>11 066 400</b>
<b>Omløpsmidler:</b>			
Kundefordringer		20 465	22 200
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader		124 880	24 737
Bank	11	291 911	462 687
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>437 256</b>	<b>509 624</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>11 503 656</b>	<b>11 576 024</b>
<b>Egenkapital og gjeld:</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Egenkapital		4 543 816	4 315 486
<b>Sum egenkapital</b>	<b>12</b>	<b>4 543 816</b>	<b>4 315 486</b>
<b>Langsiktig gjeld:</b>			
Lån		2 823 854	3 232 352
Borettsinnskudd		4 000 000	4 000 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>13</b>	<b>6 823 854</b>	<b>7 232 352</b>
<b>Kortsiktig gjeld:</b>			
Leverandørgjeld		116 036	16 519
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 344	6 900
Påløpte renter		2 606	4 382
Annen kortsiktig gjeld		0	385
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>135 986</b>	<b>28 186</b>
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>		<b>11 503 656</b>	<b>11 576 024</b>
<b>Arbeidskapital:</b>			
Omløpsmidler		437 256	509 624
Kortsiktig gjeld		135 986	28 186
<b>Sum Arbeidskapital</b>		<b>301 270</b>	<b>481 438</b>

Oslo, 20.02.2022  
Styret for BORETTSLAGET URTEGATEN 43

Jørund Støre Bergrem /s/  
Styreleder

Øyvind N.Handberg /s/  
Styremedlem

Åsa Schawlann Ølnes /s/  
Styremedlem



---

## Noter til regnskapet

---

### Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2021 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

### Inntekter

Inntektsføringen av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Inntektene bokføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

### Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

### Ansatte

Det er ingen ansatte i borettslaget, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenestepensjon -OTP.

### Egenkapital

Borettslagets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarer årets endring i egenkapitalen.

### Note 2 Disponible midler

<b>Disponible midler 1/1</b>	<b>481 438</b>
Årets resultat	228 330
Avdrag lån	-408 498
<b>Disponible midler 31/12</b>	<b>301 270</b>

### Note 3 Driftskostnader

Containerleie, avfallshåndtering	1 380
Matteleie	2 720
Offentlige avgifter	97 148
Renhold	16 766
Strøm/nettleie	75 944
Tv, bredbånd	84 772
Vaktmestertjeneste	37 144
Vedlikehold brannvernanlegg	1 501
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>317 375</b>

### Note 4 Vedlikeholdskostnader

Porttelefonanlegg	5 932
Skadedyrkontroll	99 154
Vedlikehold bygninger	4 725
Vedlikehold elektrisk anlegg	5 240
Vedlikehold uteanlegg	114 599
Vedlikehold VVS	10 085
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>239 735</b>

### Note 5 Honorarer

Andre honorar	750
Forretningsførsel	42 189
Revisjonshonorar	4 300



**Sum honorarer** 47 239

Sebra Forvaltning AS er forretningsfører for sameiet.  
Revisor for sameiet er SLM Revisjon AS.  
Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

## Note 6 Forsikring

Forsikringspremie Gjensidige 83 449  
Hussopp 25 044

**Sum forsikring** 108 493

## Note 7 Andre kostnader

Bankgebyr 5 014  
Datakostnader 2 500  
Diverse kostnader 2 520  
Kontingenter 1 990  
Porto/kopi/arkiv 4 083  
Øreavrunding -1

**Sum andre kostnader** 16 105

## Note 8 Finansinntekter

Annen finansinntekt (utbytte Gjensidige) 9 810  
Annen renteinntekt 2 987  
Renteinntekt, bank 194

**Sum finansinntekter** 12 991

## Note 9 Finanskostnader

Omkostninger lån Handelsbanken 825  
Omkostninger lån Husbanken 160  
Rentekostnader lån Handelsbanken 31 990  
Rentekostnader lån Husbanken 19 099

**Sum finanskostnader** 52 074

## Note 10 Anleggsmidler

Bygning 11 066 400  
**Sum anleggsmidler** 11 066 400

\*) Bygningsmassen er ikke avskrevet. Det er i stedet foretatt en vurdering om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note 4. Historisk kostpris er gammel, og faktisk verdi av bygningen overstiger således den balanseførte verdien.

## Note 11 Bankinnskudd

Driftskonto 8397.05.06244 194 939  
Høyrentekonto 8397.10.01677 96 972

**Sum bankinnskudd** 291 911



## Note 12 Egenkapital

	01.01.2021	Bevegelse	31.12.2021
Andelskapital 01/01	1 400	0	1 400
Annen egenkapital	4 314 086	228 330	4 542 416
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4 315 486</b>	<b>228 330</b>	<b>4 543 816</b>

## Note 13 Langsiktig gjeld

Borettsinnskudd	4 000 000
Lån pr. 31.12.21	2 823 854
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>6 823 854</b>

Samlet pant utgjør NOK 11 945 000

Panthaver:

Husbanken 16.01.1996 – NOK 6 745 000

Borettsinnskudd 24.05.1996 – NOK 4 000 000

Handelsbanken 12.06.2020 – NOK 1 200 000

Lån 11419241 i Husbanken. Annuitetslån med løpetid på 4 år og 3 mnd.

Lånesaldo per 31.12.21: kr 1 665 693

Effektiv rente pr. 31.12.21: 0,728 %

Avdrag i 2021: kr 381 739

Lån 8397.71.76053 i Handelsbanken. Annuitetslån med løpetid på 29 år og 4 mnd.

Lånesaldo per 31.12.21: kr 1 158 161

Effektiv rente pr. 31.12.21: 2,86 %

Avdrag i 2021: kr 26 759

## Lån og borettsinnskudd fordelt per andel

Andel	Andel lån per 31.12.2021	Borettsinnskudd
1	231 939	280 000
2	159 458	230 000
3	159 458	240 000
4	159 458	250 000
5	194 249	340 000
6	197 148	260 000
7	197 148	270 000
8	197 148	280 000
9	194 249	330 000
10	269 629	320 000
11	223 241	280 000
12	223 241	290 000
13	223 241	300 000
14	194 249	330 000
	<b>2 823 854</b>	<b>4 000 000</b>



## BORETTSLAGET URTEGATEN 43

### Budsjett 2022

	Budsjett 2022	Regnskap pr. desember	Budsjett 2021	Regnskap 2020
<b>Inntekter:</b>				
Felleskostnader	937 654	910 344	910 299	883 776
Vedlikeholdsinntekter	16 800	16 800	16 800	16 800
Avdrag og renter på lån	0	0	0	0
Andre inntekter	100 000	0	100 000	0
Kabel-TV, bredbånd	69 200	69 216	69 200	67 200
<b>Sum inntekter</b>	<b>1 123 654</b>	<b>996 360</b>	<b>1 096 299</b>	<b>967 776</b>
<b>Kostnader:</b>				
Lønnskostnader	6 846	0	6 846	6 846
Driftskostnader	329 000	317 375	308 200	298 062
Vedlikeholdskostnader	321 000	239 735	305 000	937 132
Honorarer	81 000	47 239	79 700	108 140
Forsikringer	124 000	108 493	113 300	110 440
Andre kostnader	18 700	16 105	16 200	13 974
<b>Sum kostnader</b>	<b>880 546</b>	<b>728 946</b>	<b>829 246</b>	<b>1 474 593</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>243 108</b>	<b>267 414</b>	<b>267 053</b>	<b>-506 817</b>
Finansinntekter	0	12 991	0	10 579
Finanskostnader	65 416	52 074	65 416	63 910
<b>Sum finansinnt.- og kostnader</b>	<b>-65 416</b>	<b>-39 083</b>	<b>-65 416</b>	<b>-53 331</b>
<b>Resultat</b>	<b>177 692</b>	<b>228 330</b>	<b>201 637</b>	<b>-560 148</b>
Avdrag	410 485	408 498	403 066	385 142
<b>Resultat etter avdrag</b>	<b>-232 793</b>	<b>-180 168</b>	<b>-201 429</b>	<b>-945 290</b>



Til generalforsamlingen i Borettslaget Urtegaten 43

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Urtegaten 43s årsregnskap som viser et overskudd på kr 228 330. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget 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 årsberetningen bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



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.

#### *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>.

Lillestrøm, 18. mai 2022  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

---

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**WIRUM, ANNE GRETHE RUUD**

*Norwegian Buypass*

**Dato og tid**

*(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna*

18.05.2022 23.50.46

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



## Forretningsførers oppgaver

- På vegne av selskapet kreve inn felleskostnader, føre kontroll med innbetalinger, og foreta purringer av restanser
- På vegne av selskapet overføre saker til inkasso for inndrivelse av restanser.
- På vegne av selskapet utarbeide ligningsdata til eierne
- På vegne av selskapet utføre løpende regnskapsførsel, og fremme forslag til årsregnskap og årsberetning
- Bistå styret med å fremme forslag til budsjett
- Bistå styret med råd og tilrettelegging av årsmøtet
- Etter avtale med styre, og ved behov, delta i styremøter og følge opp vedtak i styret og årsmøtet
- På vegne av selskapet registrere overdragelser, slik at eierregisteret oppdateres
- Bistå med utbetaling av styrehonorar og evt. lønn til selskapets ansatte (for eksempel vaktmester/renholder)
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene

SEBRA Forvaltning AS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører.



## SEBRA FORVALTNING - en del av BORI-gruppen

Sebra Forvaltning ble i april 2016 kjøpt opp av BORI BBL og ble da en del av BORI-gruppen.

BORI BBL er et av Norges største boligbyggelag med ca. 35 500 medlemmer og ca. 25 000 boliger til forvaltning. BORI BBL er totalleverandør av boligrelaterte tjenester til boligselskap og er en del av BORI-gruppen som i tillegg består av bl.a. virksomhetene Sebra Forvaltning, BORI Utbygging AS og BORI Utleiemegler. BORI-gruppen har hovedkontor på Lillestrøm og lokalkontor i Mysen og i Oslo.

SEBRA  FORVALTNING



Gladengveien 1  
0661 Oslo  
Telefon: 23 89 10 20  
post@sebraforvaltning.no  
www.sebraforvaltning.no