



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 456 256
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET BORGHAVEN
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 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: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.02.2022

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, 21.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 395 219	5 916 195
Sum inntekter		4 395 219	5 916 195
Kostnader			
Lønnskostnad		279 545	270 417
Annen driftskostnad		5 065 652	5 131 981
Sum kostnader		5 345 197	5 402 398
Driftsresultat		-949 978	513 797
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		54 055	52 276
Sum finansinntekter		54 055	52 276
Annen finanskostnad		5	13
Sum finanskostnader		5	13
Netto finans		54 050	52 263
Ordinært resultat før skattekostnad		-895 927	566 061
Ordinært resultat etter skattekostnad		-895 927	566 061
Årsresultat		-895 927	566 061
Totalresultat		-895 927	566 061
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-895 927	566 061
Sum overføringer og disponeringer		-895 927	566 061



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		3 806	17 003
Andre fordringer		44 623	22 362
Sum fordringer		48 429	39 365
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 658 712	2 811 035
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 658 712	2 811 035
Sum omløpsmidler		1 707 141	2 850 400
SUM EIENDELER		1 707 141	2 850 400

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 211 223	2 107 151
Sum opptjent egenkapital		1 211 223	2 107 151
Sum egenkapital		1 211 223	2 107 151
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		397 387	59 996
Annen kortsiktig gjeld		98 531	683 254
Sum kortsiktig gjeld		495 918	743 249
Sum gjeld		495 918	743 249
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 707 141	2 850 400



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 784970

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 456 256
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET BORGHAVEN
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 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: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.02.2022

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, 04.08.2022



Organisasjonsnr: 987 456 256
SAMEIET BORGHAVEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 395 219	5 916 195
Sum inntekter		4 395 219	5 916 195
Kostnader			
Lønnskostnad		279 545	270 417
Annen driftskostnad		5 065 652	5 131 981
Sum kostnader		5 345 197	5 402 398
Driftsresultat		-949 978	513 797
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		54 055	52 276
Sum finansinntekter		54 055	52 276
Annen finanskostnad		5	13
Sum finanskostnader		5	13
Netto finans		54 050	52 263
Ordinært resultat før skattekostnad		-895 927	566 061
Ordinært resultat etter skattekostnad		-895 927	566 061
Årsresultat		-895 927	566 061
Totalresultat		-895 927	566 061
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-895 927	566 061
Sum overføringer og disponeringer		-895 927	566 061



Organisasjonsnr: 987 456 256
SAMEIET BORGHAVEN

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		3 806	17 003
Andre fordringer		44 623	22 362
Sum fordringer		48 429	39 365
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 658 712	2 811 035
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 658 712	2 811 035
Sum omløpsmidler		1 707 141	2 850 400
SUM EIENDELER		1 707 141	2 850 400
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 211 223	2 107 151
Sum opptjent egenkapital		1 211 223	2 107 151



Sum egenkapital	1 211 223	2 107 151
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	397 387	59 996
Annen kortsiktig gjeld	98 531	683 254
Sum kortsiktig gjeld	495 918	743 249
Sum gjeld	495 918	743 249
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 707 141	2 850 400



Organisasjonsnr: 987 456 256
SAMEIET BORGHAVEN

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2022

Borghaven Sameiet

Digitalt årsmøte avholdes 24. februar - 27. februar 2022

Selskapsnummer: 5556





Velkommen til årsmøte i Borghaven Sameiet

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 24. februar kl. 09:00 og lukker 27. februar kl. 23:59.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5556>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen utløpet av de 3 dagene møtet er åpent for avstemning.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Borghaven Sameiet



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt. Styret foreslår Marina Welsh og Sjur H. Anda.

Forslag til vedtak

Marina Welsh og Sjur H. Anda er valgt

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår å dekke årets underskudd ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

Vedlegg

1. 5556 Borghaven SE.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 253 500. Beløpet gjelder for perioden 2021/-22 og er indeksregulert mot fjoråret.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 253 500

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Thomas Salberg Hafstad ble valgt for to år i 2021. Han har nå flyttet fra sameiet og styret foreslår derfor opprykk på dagens varamedlem, Monica Haugen, for Thomas sitt siste år. Ståle og Christian ønsker gjenvalg.

Kristin og Stian er nye kandidater og foreslås som varamedlemmer.

Roller og kandidater

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

- Christian Brun Løkkeberg
- Ståle Bordal Kristoffersen

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

- Monica Haugen

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

- Kristin Kvale
- Stian Ruud



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kristoffer Roheim Justad
Styremedlem	Thomas Salberg Hafstad
Styremedlem	Ståle Bordal Kristoffersen
Styremedlem	Christian Brun Løkkeberg
Styremedlem	Frederik Rasmussen
Varamedlem	Monica Haugen

Valgt

2021-2023
2021-2023
2020-2022
2020-2022
2021-2023
2021-2022

Styrets medlemmer består i dag av 5 menn og ingen kvinner.

Generelle opplysninger om Borghaven Sameiet

Sameiet består av 139 boligseksjoner og 1 garasjeeksjon.

Borghaven Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987 456 256, og ligger i bydel 1 Gamle Oslo i Oslo kommune med adresse Eiriks Gate 8-18.

Gårdsnummer 231 og bruksnummer 619

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.
Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borghaven Sameiet har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Foruten å ivareta alle de løpende drifts- og vedlikeholdsoppgavene som påligger styret, ønsker styret å trekke frem følgende:

- Styret har mottatt 2328 e-poster, og sendt ut 1610 e-poster.
- Oppgradert callinganlegget til alle i sameiet, slik at alle beboere nå har fått et moderne og driftsikkert system med mulighet for kamera og økt sikkerhet.
- Styret har etablert Hagelaget, som har gjort en formidabel jobb med oppgraderinger i bakgården.
- Fasaden har blitt vasket, og satt inn med mosedrepene stoff (biocid).
- Det har vært mye vannskader fra gamle pakninger i vvs-skapene til hhv tappevann og radiator/oppvarming. Derfor har styret byttet ut alle pakninger i disse skapene, og vanligvis når vi skrudde på fjernvarmen på høsten så var det vanlig med en rekke vannskader. Nå har det hittill ikke vært en eneste vannskade, så dette prosjektet har nok vært vellykket.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 4 395 219.

Dette er ca kr 193 000 høyere enn budsjettert og skyldes delvis skadeoppgjør fra Gjensidige samt innkreving av dugnadsgebyr. Sistnevnte budsjetteres ikke.

Andre inntekter består i hovedsak av leieinntekter fra noderom, gebyrer samt forsikringsoppgjør.

Kundeutbytte fra Gjensidige, kr 49 556, fremgår av finansinntekter note 11.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 5 345 198.

Dette er ca kr 1 094 000 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak VVS arbeider (gjennomgang av fordelerskap), bytte av callinganlegg og fjernvarme som ble mer kostbart enn forventet. Merk at avregning fjernvarme er ikke mottatt, i samråd med styret har vi avsatt 30% av de totale kostnadene i regnskapet da dette er normalt umålt forbruk.

For andre driftskostnader er det et negativt avvik mot budsjett i hovedsak grunnet renhold (hovedrent) og utrykning vaktholdstjenester.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 449 692 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 211 223 og vi vurderer sameiets økonomi som god.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold har styret tatt høyde for bytte av gulvbelegg i inngangspartiene utenfor heisen, utbedring av lydlekkasjer hvor dette fortsatt er et problem samt innkjøp av nye benker til takterrassen.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med økte energikostnader mot endelige kostnader for 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med ca kr 50 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borghaven Sameiet.

Lån

Borghaven Sameiet har ikke lån.

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 2022.

Budsjettet er basert på 9,9 % økning av andel felleskostnader fra 01.01.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Borghaven

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Borghaven.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret 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 selskapet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av [fyll inn hva annen informasjon består av].

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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.



Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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. Betryggende 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.

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Sven Mozart Aarvold

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 77.16.xxx.xxx

2022-02-10 15:35:08 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 43085-AGUOF-BJYZX-D0050-WEE0Z-8C008

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 275 933	5 034 692	4 162 000	4 617 000
Andre inntekter	3	119 286	881 503	40 000	40 000
SUM DRIFTSINNEKTER		4 395 219	5 916 195	4 202 000	4 657 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-34 545	-33 417	-34 500	-35 500
Styrehonorar	5	-245 000	-237 000	-245 000	-253 500
Revisjonshonorar	6	-14 350	-12 265	-15 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-171 740	-166 983	-172 000	-177 000
Konsulenthonorar	7	-62 958	-216 226	-50 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-2 034 871	-1 886 743	-1 319 000	-1 668 000
Forsikringer		-451 151	-396 127	-451 000	-523 000
Kommunale avgifter	9	-714 136	-704 925	-713 000	-735 500
Energi/fyring		-594 364	-711 029	-350 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-219 376	-283 920	-215 000	-216 000
Andre driftskostnader	10	-802 707	-753 763	-687 000	-831 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 345 198	-5 402 398	-4 251 500	-4 773 500
DRIFTSRESULTAT		-949 979	513 797	-49 500	-166 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	54 055	52 276	50 000	45 000
Finanskostnader	12	-5	-13	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		54 050	52 263	50 000	45 000
ÅRSRESULTAT		-895 927	566 061	500	-121 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	566 061		
Fra opptjent egenkapital		-895 927	0		



8

Borghaven Sameiet

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 320	310
Kundefordringer	13	3 806	17 003
Andre kortsiktige fordringer		0	22 052
Energiavregning	14	41 303	0
Driftskonto OBOS-banken		194 277	400 477
Sparekonto OBOS-banken		1 464 435	2 410 559
SUM OMLØPSMIDLER		1 707 141	2 850 400
SUM EIENDELER		1 707 141	2 850 400
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 211 223	2 107 151
SUM EGENKAPITAL		1 211 223	2 107 151
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		97 731	55 601
Leverandørgjeld		397 387	59 996
Annen kortsiktig gjeld	15	800	627 652
SUM KORTSIKTIG GJELD		495 918	743 249
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 707 141	2 850 400
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.02.2022

Styret i Sameiet Borghaven

Kristoffer Roheim Justad/s/

Thomas Salberg Hafstad/s/

Ståle B. Kristoffersen/s/

Christian Brun Løkkeberg/s/

Frederik Rasmussen/s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 643 188
Garasje	243 600
Internett	215 172
Dugnad	135 200
Strøm elbil	31 200
Parkering	10 200
Strøm	600

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER 4 279 160

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-3 227
-----------	--------

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER 4 275 933

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Adm.gebyr	600
Gebyr for avfallshåndtering	11 470
Noderom	40 000
Tilbakebetalt rettsgebyr fra Kartverket	7 032
Skadeoppgjør fra Gjensidige forsikring	60 184
SUM ANDRE INNTEKTER	119 286

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-34 545
SUM PERSONALKOSTNADER	-34 545

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 245 000. I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 4 069, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 350.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-6 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 719
Lydmålinger og brannteknisk rådgivning, Multiconsult AS	-36 489
SUM KONSULENTHONORAR	-62 958

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Arkel Oslo AS, utskiftning av porttelefonanlegg	-486 384
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-486 384
Drift/vedlikehold bygninger	-351 199
Drift/vedlikehold VVS	-346 158
Drift/vedlikehold elektro	-15 712
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-120 454
Drift/vedlikehold heisanlegg	-201 516
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-225 996
Drift/vedlikehold brannsikring	-110 434
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-78 153
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-56 900
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-14 071
Egenandel forsikring	-13 000
Kostnader dugnader	-14 894
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 034 871

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-426 274
Renovasjonsavgift	-287 862
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-714 136

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-15 416
Skadedyrarbeid	-6 000
Driftsmateriell	-90
Lyspærer og sikringer	-2 672
Vaktmestertjenester	-335 136
Vakthold	-110 643
Renhold ved firmaer	-293 414
Andre fremmede tjenester	-5 533
Trykksaker	-3 312
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 069
Andre kontorkostnader	-3 430
Porto	-9 549
Bankgebyr	-4 935
Velferdskostnader	-2 919
Avsetning tap på fordringer	-5 589
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-802 707

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 876
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	63
Kundeutbytte fra Gjensidige	49 556
Andre renteinntekter	560
SUM FINANSINTEKTER	54 055

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-5
SUM FINANSKOSTNADER	-5

NOTE: 13**KUNDEFORDRINGER**

Kundefordringer	9 395
Tap på krav	-5 589
SUM KUNDEFORDRINGER	3 806

NOTE: 14**ENERGIAVREGNING****INTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-999 912
SUM INTEKTER	-999 912

KOSTNADER

Fjernvarmekostnader	1 041 215
SUM KOSTNADER	1 041 215

SUM ENERGIAVREGNING 41 303

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt kreditnota	-800
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-800



Annen informasjon om sameiet

Styret

Henvendelser til styret kan gjøres på e-post: styret@borghaven.com
Informasjon fra styret legges ut på sameiets hjemmeside: borghaven.com
Sameiet har også en egen facebookside: facebook.com/borghaven

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Borghaven Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med Langrind Eiendomstjenester AS som kan kontaktes på Tlf: 954 54 947 / 411 43 044 e-post: post@langrindeiendom.no

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Vektertjeneste

Sameiet har avtale med Proff Security om vakt hold. Dersom seksjonseier har behov for assistanse kan vektertjenesten kontaktes på 23 62 62 62 / 401 02 333.
Dersom seksjonseier har behov for assistanse kan vektertjenesten kontaktes på

Renhold

Sameiet har avtale med Royal Renhold om renhold av fellesarealene.

Parkering

Sameiet har 84 garasjeplasser i kjeller, seksjon nummer 141. Det er installert el-bil ladere for enkelte p-plasser. Det vil bli en ny runde for bestilling av el-bil ladepunkter. Styret vil orientere om dette nærmere.

Nøkler/skilt

Se sameiets nettsider.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 83978938. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.



Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Internett

Sameiet har en kollektiv avtale med Blix som leverer internett. Den enkelte seksjonseier må inngå egen avtale med for eksempel Viken / Strim.no / Riks-TV dersom det er ønskelig med TV.

Fjernvarme og avregning forbruk

Borghaven Sameiet får levert fjernvarme fra Fortum Fjernvarme AS.

Sameiet har inngått avtale med Brunata om avregning forbruk varme. Kontakt styret for nærmere informasjon.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

Sameiet har inngått en kraftavtale med Tinde Energi som leverer strøm til fellesarealene til spotprisvilkår.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Større vedlikehold og rehabilitering

- 2021 Nytt callinganlegg
Byttet alle pakninger i fordelerskap
Vask av fasade
- 2020 Oppgradering av bakgård
Installasjon av vannmålere
Vedlikehold av fasade (dilitasjonsfuge, fikset lekkasje og generelt vedlikehold)
- 2019 ENØK-tiltak i fellesareal
Bestilt vedlikeholdsrapport
Bytte sirkulasjonsledning i kjeller
- 2018 Tilrettelegging for el-bil lading
Vasket fasade
Bonet fellesareal
Alle ytterdører er justert
Merket opp garasjeplasser
- 2017 Rens av samtlige ventilatorkanaler samt kontroll av ventilatorhetter
- 2016 Ferdigstilt maling av oppganger, 10, 12 og 14.
- 2015 Malt oppgang 16
- 2014 Malt oppgang 18
- 2012 Utvendig postkasser flyttet inn i oppgang
- 2011 Elektromekanisk låssystem
Rekkverk langs sokkelen på bygningen



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 24.02.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 27.02.22

Selskapsnummer: 5556 **Selskapsnavn:** Borghaven Sameiet

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Marina Welsh og Sjur H. Anda er valgt</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 253 500

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 skal velges)

Christian Brun Løkkeberg

Ståle Bordal Kristoffersen

styremedlem (1 skal velges)

Monica Haugen

Varamedlem (2 skal velges)

Kristin Kvale

Stian Ruud



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.