



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 739 423
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET VOSSEGT 34
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: Inger Lundanes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.06.2022

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, 23.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		874 731	862 934
Sum inntekter		874 731	862 934
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Annen driftskostnad		468 969	546 914
Sum kostnader		503 199	581 144
Driftsresultat		371 532	281 790
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 514	2 419
Sum finansinntekter		7 514	2 419
Annen finanskostnad		102 518	125 337
Sum finanskostnader		102 518	125 337
Netto finans		-95 004	-122 918
Ordinært resultat før skattekostnad		276 528	158 872
Ordinært resultat etter skattekostnad		276 528	158 872
Årsresultat		276 528	158 872
Totalresultat		276 528	158 872
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		276 528	158 872
Sum overføringer og disponeringer		276 528	158 872



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		26 602 037	26 566 500
Sum varige driftsmidler		26 602 037	26 566 500
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		26 602 037	26 566 500
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		142 368	93 547
Sum fordringer		142 368	93 547
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		355 628	359 078
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		355 628	359 078
Sum omløpsmidler		497 996	452 625
SUM EIENDELER		27 100 034	27 019 125

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 400	1 400
Sum innskutt egenkapital		1 400	1 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 944 996	1 668 468
Sum opptjent egenkapital		1 944 996	1 668 468
Sum egenkapital		1 946 396	1 669 868
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 891 915	5 055 995
Øvrig langsiktig gjeld		20 255 100	20 280 906
Sum annen langsiktig gjeld		25 147 015	25 336 901
Sum langsiktig gjeld		25 147 015	25 336 901
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		111	106
Leverandørgjeld		6 511	12 250
Sum kortsiktig gjeld		6 622	12 356
Sum gjeld		25 153 637	25 349 257
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		27 100 034	27 019 125



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 792534

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 739 423
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET VOSSEGT 34
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: Inger Lundanes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.06.2022

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: 983 739 423
BORETTSLAGET VOSSEGT 34

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		874 731	862 934
Sum inntekter		874 731	862 934
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Annen driftskostnad		468 969	546 914
Sum kostnader		503 199	581 144
Driftsresultat		371 532	281 790
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 514	2 419
Sum finansinntekter		7 514	2 419
Annen finanskostnad		102 518	125 337
Sum finanskostnader		102 518	125 337
Netto finans		-95 004	-122 918
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat før skattekostnad		276 528	158 872
Ordinært resultat etter skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		276 528	158 872
Årsresultat		276 528	158 872
Totalresultat		276 528	158 872
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		276 528	158 872
Sum overføringer og disponeringer		276 528	158 872



Organisasjonsnr: 983 739 423
BORETTSLAGET VOSSEGT 34

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 26 602 037 26 566 500
Sum varige driftsmidler 26 602 037 26 566 500

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 26 602 037 26 566 500

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Andre fordringer 142 368 93 547
Sum fordringer 142 368 93 547

Investeringer
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter
og lignende**
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 355 628 359 078
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 355 628 359 078

Sum omløpsmidler 497 996 452 625

SUM EIENDELER 27 100 034 27 019 125

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 1 400 1 400
Sum innskutt egenkapital 1 400 1 400

Opptjent egenkapital
Annen egenkapital 1 944 996 1 668 468



Sum opptjent egenkapital	1 944 996	1 668 468
Sum egenkapital	1 946 396	1 669 868
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 891 915	5 055 995
Øvrig langsiktig gjeld	20 255 100	20 280 906
Sum annen langsiktig gjeld	25 147 015	25 336 901
Sum langsiktig gjeld	25 147 015	25 336 901
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	111	106
Leverandørgjeld	6 511	12 250
Sum kortsiktig gjeld	6 622	12 356
Sum gjeld	25 153 637	25 349 257
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	27 100 034	27 019 125



Organisasjonsnr: 983 739 423
BORETTSLAGET VOSSEGT 34

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

Vossegata 34 Borettslag

14. juni 2022

Selskapsnummer: 5412





Velkommen til årsmøte i Vossegata 34 Borettslag

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:

14. juni 2022 kl. 18:00, Hos Simen Bjerkestrand i oppgang A..

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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

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. Sykkelparkering
6. Oppgradering og privatisering av borettslagets felles bakgård.
7. Vi vil gjennomgå IN-ordningene for å være bedre forberedt før lånefinansiering av en større vedlikeholdsplan for bygget
8. Post- Postbokser

Med vennlig hilsen,

Styret i Vossegata 34 Borettslag



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 overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5412 Vossegata 34 Borettslag ÅRSRAPPORT FOR 2021.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 30 000

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 5

Sykkelparkering

Forslag fremmet av:

Ragnhild Løge

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslagets sykkelparkering i kjeller er svært lite hensiktsmessig til daglig bruk, og krever at sykkel må bæres opp og ned trapper til inngangsparti og kjeller. Utvendig sykkelparkering består av et lite stativ med begrenset plass til sykler og høy sannsynlighet for tyveri. Det er svært tungvint å benytte dagens sykkelrom i kjeller.

Styrets innstilling

Utendørs sykkel «hotell» har vært et tema blant flere.

2 vesentlige faktorer her – lokasjon og kostnad.

Styret har sjekket og skal dette bli bra ser vi fort på en investering på rundt 300.000. NOK.

Det skal støpes og fundamenteres på en område som minimum blir 30 m². Bygget blir 6,5 x 4,5 for å dekke vårt behov på ca 20 plasser til sykler og barnevogner.

Dette går nødvendigvis utover hage plassen i bakgården og ville vært mest hensiktsmessig å fundamenter på asfalten på parkeringsplassen i bakgården, men stjeler parkeringsplasser. Kostnaden reduseres da med ca. 50.000,-



Mest egnet sted i hagen er inntil veggen mot #36 med klatreplanter som integrerer konstruksjonen som en del av hagen.

Forslag til vedtak 1

Det foreslås å etablere et skur eller tilsvarende utvendig på tomten for trygg oppbevaring av sykler og enkel tilkomst på bakkeplan. Plassering i bakgård, eventuelt noen av butikkens parkeringsplasser som svært sjelden brukes, andre steder på tomten kan kanskje vurderes? Det er flere borettslag i nærheten som har etablert slike løsninger som vi sikkert kan få inspirasjon og prisoverslag fra. Dersom det er en bekymring at det vil «hope seg opp» med sykler kan det være en idé at det er faste sykkelplasser per leilighet, slik at alle er sikret plass til x antall sykler per leilighet, og at øvrige sykler man måtte ha må oppbevares i sykkelrom i kjeller eller bod. Eventuelt at hver leilighet får en egen enhet som man selv kan velge å bruke til sykkel eller annet utstyr, feks selge videre eksisterende vognkasser og erstatte med noen større enheter per leilighet? Jeg tror at dette også vil gjøre boligene våre mer attraktive for eventuelle kjøpere, da det etterhvert er mer og mer vanlig å benytte sykkel som hovedtransportmiddel i byen etter innmarsj av elsykler og begrensninger på biltrafikk. Det er også støtteordninger som kan søkes hos kommunen. <https://klimatilskudd.no/sykkelparkering-i-borettslag-og-sameier>

Jeg bidrar gjerne med søknadsarbeid, forslag til løsninger etc.

Forslag til vedtak 2

Styret ser på saken og arbeider videre med forslag til løsninger.

Sak 6

Oppgradering og privatisering av borettslagets felles bakgård.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Her er det et stort felles ønske om plan og gjennomføring.

Forslag til vedtak

Se på mulighetene og kommentere dette nærmere ved neste anledning med mer spesifikk informasjon/plan.



Sak 7

Vi vil gjennomgå IN-ordningene for å være bedre forberedt før lånefinansiering av en større vedlikeholdsplan for bygget

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er viktig å legge en god plan for håndtering av fremtidige og

nåværende lån i borettslaget. Dette for å kunne finansierer større

vedlikeholdsprosjekter i fremtiden. Vi har ikke anledning til å ha flere enn 2 IN-lån

samtidig. 9 av 14 enheter har 2 IN-lån.

Styrets innstilling

Møte med OBOS for gjennomgang av mulige løsninger

Forslag til vedtak

Møte med OBOS for gjennomgang av mulige løsninger

Sak 8

Post- Postbokser

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det bør være litt færre bokser enn foreslått på tegningen. De som stikker over rekkverket burde fjernes slik at boksene passer naturlig inn i den kroken de er tenkt.

Styrets innstilling

Vi vil anbefale å starte med 2 bokser som forsvinner bak trappen -kan utøkes til 3 om ønskelig senere.

Forslag til vedtak

Vi vil anbefale å starte med 2 bokser som forsvinner bak trappen -kan utøkes til 3 om ønskelig senere.



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Christer Jacobsen	Vossegata 34 A
Styremedlem	Simen Bjerkestrand	Vossegata 34 A
Styremedlem	Hanne Tosterud	Vossegata 34 A
Varamedlem	Marte Emilie Engebretsen	Vossegata 34 C

Valgkomiteen

Øystein Magnetun Rørvik Vossegata 34 B

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Vossegata 34 Borettslag

Borettslaget består av 14 andelsleiligheter.

Vossegata 34 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983739423, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Vossegata 34

Gårds- og bruksnummer:

225 439

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.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapsjef i OBOS.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Generelt for styrets arbeid de siste årene er de viktigste sakene nevnt. Det har vært mest rutinearbeid.

- ✓ Reforhandling av Telia avtalen
- ✓ Regelmessige HMS gjennomganger
- ✓ Årlige sjekker av brannanlegg og utstyr
- ✓ Opprettet dialog med næringsselskapet Tinden Eiendom med Henrik som igjen gjør avklaringer med COOP som leietaker
- ✓ Vi er i dialog med Posten Norge rundt plassering av pakkebokser ved trappen til Extra – dette må stemmes over på årsmøtet! Avklart og OK for Tinden og COOP.
- ✓ Vi har gått igjennom noen tidligere rapporter for byggets tilstand og har vel konkludert med at det må gjøres noen mer oppdaterte kostnadsanslag. Dette gjelder fasade og generelt vedlikehold av oppganger og rom i kjeller.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 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 874 731**.
Dette er i tråd med budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen **kr 503 199**.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak skyldes differanse drift og vedlikehold og kostnader sameiet.

Resultat

Årets resultat på **kr 276 528** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 0 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.
Årsresultat etter korrigering for IN-innbetalinger er **kr 371 532**.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 **kr 491 374** og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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 generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet **kr 80 000** til ordinært vedlikehold.

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. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt til **kr 5000**. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vossegata 34 Borettslag.

Lån

Vossegata 34 Borettslag har lån i Eika og Obos. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene 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 Borettslaget Vossegt 34

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Vossegt 34.

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 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 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 Dokumentnøkkel: L15Wf-VF48N-1B43Q-VE6Y6-KF5QE-SOLYN



BORETTSLAGET VOSSEGT 34 ORG.NR. 983 739 423, KUNDENR. 5412

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

	DISPONIBLE MIDLER				
	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		440 269	439 921	440 269	491 374
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		276 528	158 872	220 394	245 089
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-164 080	-152 365	-165 000	-169 000
Økning egenkapital i fellesanlegg		-61 344	-6 159	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		51 105	348	55 394	76 089
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		491 374	440 269	495 663	567 463
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		497 996	452 625		
Kortsiktig gjeld		-6 622	-12 356		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		491 374	440 269		



BORETTSLAGET VOSSEGT 34
ORG.NR. 983 739 423, KUNDENR. 5412

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		263 659	274 473	272 520	262 788
Innkrevde felleskostnader	2	611 072	583 161	601 480	624 212
Andre inntekter		0	5 300	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		874 731	862 934	874 000	887 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 230	-4 230	-4 230	-4 230
Styrehonorar	4	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	5	-5 094	-5 010	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-89 688	-87 203	-90 000	-91 500
Konsulenthonorar		0	-1 260	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	6	-22 560	-35 257	-30 200	-80 000
Forsikringer		-5 000	-5 000	-5 000	-5 000
Kommunale avgifter	7	-9 765	-7 475	0	0
Kostnader sameie	17	-211 681	-285 954	-268 676	-211 681
TV-anlegg/bredbånd		-92 655	-91 468	-95 000	-95 000
Andre driftskostnader	8	-32 527	-28 287	-17 500	-18 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-503 199	-581 144	-553 606	-548 911
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		371 532	281 790	320 394	338 089
DRIFTSRESULTAT		371 532	281 790	320 394	338 089
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	7 514	2 419	0	0
Finanskostnader	10	-102 518	-125 337	-100 000	-93 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-95 004	-122 918	-100 000	-93 000
ÅRSRESULTAT		276 528	158 872	220 394	245 089
Overføringer:					
Til annen egenkapital		276 528	158 872		



BORETTSLAGET VOSSEGT 34
ORG.NR. 983 739 423, KUNDENR. 5412

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	23 566 500	23 566 500
Tomt		3 000 000	3 000 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	17	35 537	0
SUM ANLEGGSMIDLER		26 602 037	26 566 500
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		95 488	93 079
Andre kortsiktige fordringer	12	46 880	468
Driftskonto OBOS-banken		250 709	254 385
Sparekonto OBOS-banken		104 920	104 693
SUM OMLØPSMIDLER		497 996	452 625
SUM EIENDELER		27 100 034	27 019 125
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 14 * 100		1 400	1 400
Annen egenkapital	13	1 944 996	1 668 468
SUM EGENKAPITAL		1 946 396	1 669 868
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	4 891 915	5 055 995
Borettsinnskudd	15	20 255 100	20 255 100
Andel egenkapital i fellesanlegg	17	0	25 806
SUM LANGSIKTIG GJELD		25 147 015	25 336 901
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		6 511	12 250
Påløpte renter		111	106
SUM KORTSIKTIG GJELD		6 622	12 356
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		27 100 034	27 019 125



Pantstillelse	16	28 065 100	28 065 100
Garantiansvar	17	108 779	209 783

Oslo, 09.03.2022
Styret i Borettslaget Vossegt 34

Christer Jacobsen

Simen Bjerkestrand

Hanne Tosterud

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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



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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	488 436
TV/Internett	89 880
Trappevask	16 800
Eiendomsskatt	9 756
Bod/barnevogngarasje	6 200
Kapitalkostnader på IN-lån	200 541
Kapitalkostnader på IN-lån 2	62 068
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	947
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	103
Overført til kapitalkostnader	-263 659
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	611 072

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 230

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 30 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 094.

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-3 265
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 878
Kostnader dugnader	-418
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-22 560

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

**NOTE: 7****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-9 765
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-9 765

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-21 000
Andre fremmede tjenester	-9 205
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-215
Bank- og kortgebyr	-2 057
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-32 527

NOTE: 9**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	227
Andel renteinntekter Vossegt. 34 Sameie	7 287
SUM FINANSINTEKTER	7 514

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-79 977
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-19 602
Andel rentekostnader Vossegt. 34 Sameie	-2 939
SUM FINANSKOSTNADER	-102 518

NOTE: 11**BYGNINGER**

Tilgang 2001	23 566 500
SUM BYGNINGER	23 566 500

Tomten ble kjøpt i 2001.

Gnr.225/bnr.439

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

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-ordningen	764
Til gode, kreditnota Telia	46 116
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	46 880

**NOTE 13:****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	1 073 952
Egenkapital fra IN tidligere år	1 179 918
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	-308 874
SUM ANNEN EGENKAPITAL	1 944 996

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 14**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt	
Renter 31.12: 2,15%, løpetid 42 år	
Opprinnelig, 2004	-6 310 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 305 785
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	121 511
Nedbetalt tidligere, IN	929 901
Nedbetalt i år, IN	0
Restgjeld til banken pr.31.12.2021	-3 952 803

Lånet er et annuitetslån.

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

OBOS Boligkreditt AS

Renter 31.12: 2,15%, løpetid 24 år	
Opprinnelig, 2015	-1 500 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	268 302
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	42 569
Nedbetalt tidligere, IN	250 017
Nedbetalt i år, IN	0
Restgjeld til banken pr.31.12.2021	-939 112

Lånet er et annuitetslån.

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

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-4 891 915
-----------------------------------	-------------------

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2001	-20 255 100
SUM BORETTSINNSKUDD	-20 255 100

NOTE: 16**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	20 255 100
Pantelån	4 891 915
Beregnete IN-forpliktelser	871 044
TOTALT	26 018 059

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	23 566 500
Tomt	3 000 000
TOTALT	26 566 500

NOTE: 17**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 58,76 % av Vossegt 34 Sameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Vossegt 34 Sameie. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Vossegt 34 Sameie og utgjør kr 108 779.

Selskapets andel i Vossegt 34 Sameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Vossegt 34 Sameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra godkjente

selskapets årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



Annen informasjon om borettslaget

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.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer . Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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 borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers 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 borettslaget 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 borettslaget 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05 og 30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned



før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Energimerking

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

Kabel-TV

Telia (Get) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Teilas (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 14.06.22

Selskapsnummer: 5412 **Selskapsnavn:** Vossegata 34 Borettslag

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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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