



Årsmøte 2022

Sameiet Helgesens Gate 21

Digitalt årsmøte avholdes 18. mai - 21. mai 2022

Velkommen til årsmøte i Sameiet Helgesens Gate 21

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 18. mai kl. 18:00 og lukker 21. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4037>

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 avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Lån for reparasjon av vinduene i trappeoppgang - 200000kr
6. Ekstra 100000 kr lån for å pusse opp bakgården

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Helgesens Gate 21

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Torstein Olsen og Glenn Terje Lines er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås beholdes på kr 60000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse beholdes på 60.000kr

Sak 5

Lån for reparasjon av vinduene i trappeoppgang - 200000kr

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

1. Alle viktigst: Fasade oppussing.

- Trappeoppgang vinduene trenger rehabilitering. Det er tydelig trerot på treverket som holder glasset på plass. Da er det både sikkerhets grunner til å bytte de ut samt å få fasaden i bedre stand.

Prisen på dette ligger på litt over 200.000kr

Styrets innstilling

Dette går mest på sikkerhet, og er en "must". Prisen på en lån av 300.000kr for 25 år blir en ekstra 1000kr i måneden på felles avgifter for hele bygget (IKKE per bolig enhet)

Forslag til vedtak

Eierne stemmer for eller mot forslaget

Sak 6

Ekstra 100000 kr lån for å pusse opp bakgården

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vår bakgård er litt tragisk. Hvis noen har noen forslag til enkelt forbedring med enkelt plater på halvparten av plassen kanskje og noe hyggeligere utemøbler, kan vi se nærmere på det.

Ordentlig, tung utemøbler som varer mange år, samt brostein på cirka halvparten av bakgården som er lett å fjerne / åpne opp hvis det trengs. ikke spesielt dyrt og mye koseligere enn asfalten vi har p.t. Prisen kommer nok ikke opp på 100.000kr men det er bare for å forsikre at vi har nok midler.

Vi allerede har noen plantekasser som trenger å fylles opp! Vi sender ut en forslag på Vibbo med invitasjon i løpet av mai hvis man vil delta i litt hage arbeide :-). Kanskje det blir servert kaffe og bolle :-D

Styrets innstilling

Vi mener nåværende bakgården er tragisk og trengs til en forbedring :-)

Forslag til vedtak

ekstra lån på maks 100000 kr for å pusse opp bakgården

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Helgesens Gate 21

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Helgesens Gate 21.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2021• Resultatregnskap 2021• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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.

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

Jan Erik Marthinsen
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."

Jan Erik Marthinsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-1965530

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-05-04 12:29:11 UTC



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>

SAMEIET HELGESENS GATE 21
ORG.NR. 979 925 867, KUNDENR. 4037

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	948 758	919 848	948 758	992 000
Andre inntekter	3	5 000	119	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		953 758	919 967	948 758	992 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 690	0	-8 460	-8 460
Styrehonorar	5	-60 000	-30 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-6 758	-6 529	-6 310	-7 000
Regnskapsførerhonorar		-32 455	-31 603	-32 455	-42 188
Konsulenthonorar	7	-6 873	-28 532	-8 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-735 942	-239 124	-685 000	-247 000
Forsikringer		-88 235	-82 761	-88 244	-90 888
Kommunale avgifter	9	-164 556	-147 843	-165 669	-174 000
Energi/fyring		-42 637	-32 364	-30 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-86 835	-113 667	-93 675	-80 020
Andre driftskostnader	10	-64 454	-62 740	-70 000	-74 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 301 435	-775 161	-1 247 812	-839 055
DRIFTSRESULTAT		-347 677	144 806	-299 054	152 945
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	10 860	11 566	0	0
Finanskostnader	12	-31 022	-40 984	-31 000	-25 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-20 162	-29 418	-31 000	-25 000
ÅRSRESULTAT		-367 839	115 388	-330 054	127 945
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	115 388		
Udekket tap		-367 839	0		


SAMEIET HELGESENS GATE 21
ORG.NR. 979 925 867, KUNDENR. 4037

BALANSE


	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 691	0
Forskuddsbetalte kostnader		40 011	57 800
Andre kortsiktige fordringer	13	7 533	6 792
Driftskonto OBOS-banken		19 373	372 737
Skattetrekkkonto OBOS-banken		20 500	0
Sparekonto OBOS-banken		35 362	230 124
SUM OMLØPSMIDLER		126 470	667 453
SUM EIENDELER		126 470	667 453
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-653 983	-286 143
SUM EGENKAPITAL		-653 983	-286 143
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	701 797	872 545
SUM LANGSIKTIG GJELD		701 797	872 545
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 876	8 676
Leverandørgjeld		27 825	42 191
Skyldige offentlige avgifter	16	28 960	0
Påløpte renter		154	184
Annen kortsiktig gjeld	17	5 840	30 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		78 655	81 051
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		126 470	667 453
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.04.2022

Styret i Sameiet Helgesens Gate 21


Noligwa Jansson


Glenn Terje Lines


Torstein Olsen

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	866 507
Kabel-TV	82 251
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	948 758

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Tilskudd fra Klimaetaten Oslo Kommune	5 000
SUM ANDRE INNTEKTER	5 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 690

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 60 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 758.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 873
SUM KONSULENTHONORAR	-6 873

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-601 632
Drift/vedlikehold VVS	-2 450
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-14 511
Drift/vedlikehold heisanlegg	-106 214
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 135
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-735 942

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-84 274
Renovasjonsavgift	-80 282
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-164 556

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-22 825
Renhold ved firmaer	-38 051
Andre fremmede tjenester	-103
Andre kontorkostnader	-477
Porto	-254
Bank- og kortgebyr	-2 745
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-64 454

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	238
Kundeutbytte fra Gjensidige	10 622
SUM FINANSINNTEKTER	10 860

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-31 022
SUM FINANSKOSTNADER	-31 022

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	7 533
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	7 533

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2010	-2 200 000	
Nedbetalt tidligere	1 327 455	
Nedbetalt i år	170 748	
		-701 797
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-701 797

NOTE: 16**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-20 500
Skyldig arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-28 960

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader, leverandørfaktura	-5 840
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-5 840



**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.