



Årsmøte 2022

Vålerenggata 22 Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 17. mars - 20. mars 2022

Velkommen til årsmøte i Vålerenggata 22 Sameie

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 17. mars kl. 18:00 og lukker 20. mars kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5892>

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. Nedbetaling av gjeld
6. Tilbyder av internett og tv.
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Vålerenggata 22 Sameie

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. Som protokollvitne foreslås Tommy Wika Jenssen og Marianne Massiau.

Forslag til vedtak

Tommy Wika Jenssen og Marianne Massiau er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

Vedlegg

1. s. 5892 årsrapport til styrerommet.pdf

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 65 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 65 000.

Sak 5

Nedbetaling av gjeld

Forslag fremmet av: Kristian Svartveit

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Vi har høyere kostnader på fellesgjeld enn på personlige lån i banken, derfor vil det være lønnsomt å betale ned fellesgjeld og for dem som ikke har tilgjengelig kapital overføre det til eget huslån. Styret bes legge frem tall som viser kostnad for sameiet og den enkelte, både ved innfrielse av lånet i år, og totalkostnad over avtalt løpetid slik at vi har et godt grunnlag for avgjørelsen.

Styrets innstilling

Sameiets lån er nå totalt på kr 1 396 301,-

Da avtalen om lånet ble inngått, forhandlet styret seg til en rente på 3,75%, men denne har blitt justert opp i flere omganger siden lånet ble realisert i mai 2021.

Fra januar i år er renten på 4,250%

Ut fra vår nedbetalingsplan som løper over 10 år vil sameiet, med den forutsetning at renten holder seg på 4,250%, i løpet av de gjestående 9 år og 3 måneder utbetale

- renter: kr 306 719,-

- omkostninger (termingebyr): kr 5 650,-

Lånet er fordelt etter eierbrøk, slik at gjestående gjeld, renter og omkostninger for den enkelte enhet blir:

- Restgjeld mellom kr. 24 390,- og kr. 37 187,-.

Gjennomsnittet er kr. 31 734,-

Se vedlegg for restgjeld per enhet, der kolonne "Leil" oppgir seksjonsnummer.

- Sum gjenstående renter og gebyr mellom kr. 5 110,- og kr. 7 740,-. Gjennomsnittet er kr. 6 620,-

Dette er regnet ut vha. annuitetskalkulator med forutsetning om at renten holder seg på 4,250%.

Om forslaget vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall, foreslår styret at nedbetaling av restgjelden fordeles på to innbetalinger i løpet av 2022.

Forslag til vedtak

I løpet av 2022 innbetales det etter eierbrøk nok til å betale ned all fellesgjeld slik at sameiet slipper dyre renter på lån.

Vedlegg

2. 5892 Grunnlag for å lage estimat på lånekostnader pr leilighet.xlsx

Sak 6

Tilbyder av internett og tv.

Forslag fremmet av: Karl-Magnus Thorsnes

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

I en tid hvor stadig flere jobber hjemmefra, med for eksempel videomøter, og hvor man beveger seg vekk fra TV-seeing i tradisjonell er det for mange nødvendig med en internett-linje som kan tilby en stabil tilkobling med både høy opp- og nedlasting.

Dagens leverandør Telia, tilbyr ikke internet/tv via fiber, men benytter seg av eldre infrastruktur (koaxkabler) som innebærer signaltap og for mange en opp og ned-hastighet som ikke er tilfredstillende nok.

Etter hva jeg leser er det flere bygg i umiddelbar nærhet som har tilgang til fiberbredbånd - så det vil være rimelig å anta at dette også kan bli tilbydt til vårt sameie.

*med forbehold om at undertegnede har forstått det tekniske korrekt.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å undersøke hvor lenge den nåværende avtalen med Telia løper og kan gå i dialog med tilbydere av bredbånd som for eksempel homebase, viken fiber og obos opennet - for å undersøke hvorvidt sameie kan tilknyttes en mer fremtidsrettet tilgang til internett og tv fremfor dagens løsning.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges to styremedlemmer for 2 år og et varamedlem for 1 år.

Styreleder Kaja Bye Svartveit og styremedlem Tommy Wika Jenssen blir sittende i sine verv i ett år til.

Både Gudrun Kathle Lægreid og Veslemøy Lode stiller til gjenvalg som styremedlemmer.

Majken Helén Evensen stiller til gjenvalg som vararepresentant.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gudrun Lægreid
- Veslemøy Lode

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Majken Evensen
-

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kaja Bye Svartveit	2021-2023
Styremedlem	Tommy Wika Jenssen	2021-2023
Styremedlem	Gudrun Kathle Lægreid	2021-2022
Styremedlem	Veslemøy Lode	2020-2022
Varamedlem	Majken Helen Evensen	2021-2022

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 3 kvinner.

Generelle opplysninger om Vålerenggata 22 Sameie

Sameiet består av 44 seksjoner.

Vålerenggata 22 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 998801222, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Strømsveien 15 A-D
Strømsveien 17 A-E
Strømsveien 19 A-E
Strømsveien 21 A-H
Strømsveien 23 A-J
Vålerenggata 22 A-F

Gårds- og bruksnummer:

232 274

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

Vålerenggata 22 Sameie 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

Styret har hatt 9 styremøter i inneværende periode. I første halvår ble noen av styremøtene avholdt digitalt som følge av pandemien. Styret har bestått av følgende personer

- Kaja Bye Svartveit, leder
- Veslemøy Lode

- Tommy Wika Jenssen
- Gudrun Kathle Læg Reid
- Majken Helén Evensen (vara)

Økonomi

Sameiets økonomi har vært og vil være hovedfokus i styrets arbeid.

I 2021 ble alle sameiets bygninger malt utvendig. Et kostbart, men nødvendig vedlikeholdsarbeid. For å finansiere dette tok sameiet opp et lån i tillegg til å benytte opparbeidet buffer. Lånet påvirker den enkelte beboer med at alle har fått fordelt sin andel av gjelden og rentekostnader i årsoppgaven fra sameiet til informasjon for egen selvangivelse.

Det påløper fortsatt en del kostnader knyttet til fjernvarmeanlegget. Det ble utført et større arbeid for å løse disse problemene for noen år siden, men vi må regne med at det vil ta enda litt tid før vi har kvittet oss med alt av partikler som setter seg fast og må spyles vekk før det fanges opp i det sentrale filteret.

Sameiets faste utgifter, med unntak av renovasjonsavgiften, er blitt satt opp i tråd med KPI. Strøm og fjernvarme, som også brukes i fellesarealer, er også blitt mye dyrere. Derfor besluttet styret å sette opp fellesutgiftene med 5% fra den 1. juni. På den måten sørger vi også for å ha mulighet til å håndtere uforutsette utgifter som kan oppstå, samt bygge buffer for fremtidig vedlikehold.

A-kontobeløpet for fjernvarme er også satt opp etter anbefaling fra vår leverandør.

Vedlikehold av yttervegger

Alle ytterveggene i sameiet ble malt av Oslo Malermesterforretning i løpet av våren og sommeren 2021. Malingen som ble brukt skal ha en varighet på 10-12 år.

Arbeidet som ble utført ser ut til å være av god kvalitet og panelet er godt dekket, inkludert i spikerhull og endevend.

Malerne har dessverre etterlatt seg en del malingssøl på vinduer, karmen og terrasser, samt at en lift har laget hjulspor i plenen og dekket ved huska. Styret har en avtale om at dette skal utbedres når været tillater det til våren. Styret har også valgt, etter avtale med malerfirmaet, å holde tilbake deler av det avtalte beløpet fastsatt i kontrakten inntil arbeidet er ferdigstilt.

Fjernvarmeanlegget

Sameiet har fortsatt noen problemer knyttet til radiatorene, som i hovedsak er ettervirkninger av at sameiet ikke hadde rensesystem knyttet til sentralanlegget i de første årene dette var i drift. Vi har opprettholdt å gjennomføre koordinerte besøk fra Pentex AS for å løse problemene.

Styret har jevnlig kontakt med Pentex AS som har opparbeidet seg god kjennskap til anlegget. Vi oppfordrer alle i sameiet til å melde fra til styret når det oppstår komplikasjoner, og at man ved behov for vedlikehold, skifte av deler eller assistanse fra rørlegger, kontakter Pentex. Dette vil sikre at ikke nye problemer oppstår ved at rørleggere uten kjennskap til anlegget kommer til i skapene.

Forsikringer

Styret er i gang med å reforhandle forsikringsavtalen vi i dag har med Tryg. Ettersom vi nylig har rehabilitert alle ytterveggene har vi et grunnlag for å kunne forhandle oss til bedre vilkår hos Tryg. I tillegg har styret kontaktet flere andre forsikringselskap og begynt på en jobb med å konkurranseutsette avtalen vår med andre forsikringsaktører på markedet.

Etablering av betonghage og kjøkkenhage

Under fjorårets dugnad fikk vi etter søknad grønne midler til å etablere en felles møteplass og felleshage. Pengene fra grønne midler gikk til å etablere en kjøkkenhage hvor beboere kan disponere pallerkarmen til dyrking av spiselige vekster og bievennlige planter. I tillegg har vi etablert en betonghage med blomsterkasser og sitteplasser i de store betongtrappene. Dette området er nå etablert med pollinatorvennlige stauder og vekster. Midlene fra bydelens grønne midler gikk i all hovedsak til økologisk jord, pollinatorvennlige stauder og pallerkarmen. Utover dette bidro sameiet med penger til kasser og bedd. I tillegg etablert vi en kompostbinge av årets organiske rusk og rask. Pallekarmene fikk egne pollinatorvennlige frø til de spiselige vekstene.

Stor dugnadsinnsats

Årets dugnad ble gjennomført med en solid innsats av flittige naboer som bygde diverse blomsterkasser, sittebenker, luket og gjødslet, etablerte kjøkkenhage og ikke minst kjørte på en mengde jord. Også nytt bedd med skyggevennlige busker og pollinatorvennlige vekster ble etablert ved inngangsdør til garasjeanlegg. Her har plenen vist seg vanskelig å holde. Også her fikk styret ekstra god hjelp av dyktige naboer til å anlegge brostein rundt bedd. I alt vi har gjort har vi prioritert å prioritere bærekraftig og miljøvennlig, ofte også til en billigere penge. All den brukte brosteinen er et godt eksempel på det.

Dugnadsbasert vanning

Etter flere år med særlig tørre perioder før og etter sommermånedene og påfølgende skader på busker og plen, har styret etablert en vanneordning basert på husrekkenes egeninnsats. Alle vannslanger er nå erstattet med slangetromler for å gjøre vannejobben enklere, og for å rekke over større områder. Mulige nye vannslanger er utredet, men ikke anbefalt. Etter en evaluering med innspill fra vanneansvarlige har styret kommet til at vi fortsetter den dugnadsbaserte ordningen i stedet for dyrere tiltak.

Tagging

Fasaden mot Strømsveien er særlig utsatt for tagging, og utover våren 2021 ble det spesielt mye. Vaktmester hadde i samråd med styret testet ut en ny type vaskemiddel for å fjerne tagging, men resultatet var nedslående. Styret valgte derfor å be Oslo Malermesterforretning som malte ytterveggene våre, om å vaske og male de hvite flatene som en tilleggsjobb. Dette ble utført i august.

I de påfølgende månedene har vaktmester rykket ut og malt over det som har oppstått av ny tagging, i tråd med forskning som viser at taggingen vil avta om den fjernes raskt. Den teorien fikk en knekk da alle de hvite feltene, samt et av de røde mot Strømsveien og mot Ingeborgsgate ble fylt med spraymaling den siste helgen i januar i år. Vaktmester var raskt på pletten igjen for å male over, og styret valgte å anmelde hendelsen til politiet.

Vi fortsetter å arbeide etter prinsippet om å fjerne tagging så raskt som mulig ved å male over.

Brannvern

Norsk Brannvern utfører årlige befaringer for å kontrollere brannsikkerheten i alle enheter samt gasjeanlegg. Etter fjorårets inspeksjon (2021) ble brannslukkere i boenhetene kontrollert og funnet utdatert da disse har holdbarhet på 10 år.

Etter anbefaling fra Norsk Brannvern må disse skiftes ut ved neste årlige inspeksjon (2022). Alle røykvarslere ble byttet 2018. Disse røykvarslerne skal ha en levetid på 10 år, uten at det er nødvendig å bytte batterier.

Norsk Brannvern er fortsatt engasjert av sameiet for å kontrollere brannsikkerheten i alle enheter samt gasjeanlegget.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr 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.

Øvrige forhold

Årsmøtet i 2021 vedtok at styret skulle utrede spørsmålet om seksjonering av parkeringsplassene fra å være fellesareal til å bli tilleggsarealer til den enkelte leilighet som følge av ny lov om eierseksjoner av 2018. Styret har jobbet med dette og foreløpig kommet fram til at endringene i loven ikke medfører behov for endringer i vedtektene per nå, vi har tid til å gå grundig gjennom dette før vi konkluderer med en ev. vedtektsendring. Styret avventer redegjørelse fra jurister på dette før vi eventuelt kommer med et nytt forslag.

Styret har også fulgt opp endringen som ble gjort i husordensreglene våre ved forrige årsmøte, under punkt 16 for gjesteparkering: «Biler som parkeres på gjesteparkeringene skal utstyres med et Parkeringsbevis utarbeidet av sameiet. Det er den enkelte beboers ansvar at de bilene som parkeres på disse plassene merkes med parkeringsbeviset innen 10 minutter fra parkeringsplassene tas i bruk.» Alle husstander skal nå ha fått utdelt parkeringsbevis, og gjesteparkeringen har fått nytt skilt som reflekterer endringen.

I Opplandgata 2 er det stadige forsøk på å få tillatelse til å bygge større og høyere. Sameiet mottok i juni 2021 en kunngjøring fra Plan- og bygningsetaten ang. et forslag til detaljregulering av Opplandgata til boliger. Styret benyttet muligheten til å uttale seg på vegne av sameiet via tjenesten «Si din mening» til Plan- og bygningsetaten.

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 2 148 744.

Dette er kr 9 744 høyere enn budsjettet og skyldes tilskudd fra bydel Gamle Oslo i forbindelse med anleggelse av fellestun og uteplass i sameiet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 633 549..

Dette er kr 99 766 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold enn forventet.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -1 525 258 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

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 kr569 446.

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 er det beregnet kr 453 000 til ordinær drift og 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. Eiendomsskatten følger egne satser.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vålerenggata 22 Sameie.

Lån

Vålerenggata 22 Sameie har lån i Obosbanken.

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 sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 1.6.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Vålerenggata 22 Sameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Vålerenggata 22 Sameie.

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

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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 136 744	1 934 136	2 139 000	2 185 000
Andre inntekter	3	12 000	2 025	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 148 744	1 936 161	2 139 000	2 185 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 165	-6 565	-9 165	-9 165
Styrehonorar	5	-65 000	-65 000	-65 000	-65 000
Revisjonshonorar	6	-7 808	-6 724	-8 500	-9 000
Forretningsførerhonorar		-102 975	-100 123	-104 000	-106 000
Konsulenthonorar	7	-11 583	-3 564	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-2 238 126	-398 678	-2 341 650	-453 000
Forsikringer		-143 952	-132 758	-150 000	-151 000
Kommunale avgifter	9	-465 820	-459 965	-464 000	-475 000
Energi/fyring		-126 954	-82 661	-100 000	-110 000
TV-anlegg/bredbånd		-218 175	-214 526	-220 000	-240 000
Andre driftskostnader	10	-243 992	-250 240	-256 000	-262 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 633 549	-1 720 804	-3 733 315	-1 895 665
DRIFTSRESULTAT		-1 484 805	215 357	-1 594 315	289 335
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	618	1 165	0	0
Finanskostnader	12	-41 071	-5 046	-57 000	-55 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-40 453	-3 881	-57 000	-55 000
ÅRSRESULTAT		-1 525 258	211 476	-1 651 315	234 335
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	211 476		
Fra opptjent egenkapital		-667 235	0		
Udekket tap		-858 023	0		

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 815	5 092
Forskuddsbetalte kostnader		197 785	188 157
Energiavregning	15	152 042	0
Driftskonto OBOS-banken		380 923	738 478
Sparekonto OBOS-banken		53 920	53 804
SUM OMLØPSMIDLER		790 485	985 531
SUM EIENDELER		790 485	985 531
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	667 235
Udekket tap	13	-858 023	0
SUM EGENKAPITAL		-858 023	667 235
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 427 469	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 427 469	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 794	24 271
Leverandørgjeld		195 932	42 789
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 400 000)		0	0
Påløpte renter		313	0
Energiavregning		0	202 664
Annen kortsiktig gjeld		0	48 572
SUM KORTSIKTIG GJELD		221 039	318 296
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		790 485	985 531

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.02.2022

Styret i Vålerenggata 22 Sameie

Kaja Bye Svartveit/s/

Tommy Wika Jenssen/s/

Gudrun Kathle Læg Reid/s/

Veslemøy Lode/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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Andel felleskostnader leiligheter	1 657 728
Garasje	176 400
Andel felles bredbånd avtale	135 168
Andel felles TV avtale	114 048
Ei-bil lader, storbruker	27 000
Ei-bil lader, normalbruker	26 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 136 744

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Oslo Bysykker, lån av strøm	2 000
Tilskudd grønne midler	10 000
SUM ANDRE INNETEKTER	12 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 165
--------------------	--------

SUM PERSONALKOSTNADER **-9 165**

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 65 000.

I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 10 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 808.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-726
TEK-NORGE AS	-7 535
Mycoteam AS	-3 321
SUM KONSULENTHONORAR	-11 583

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 022 671
Drift/vedlikehold VVS	-25 121
Drift/vedlikehold elektro	-6 581
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-18 251
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-90 238
Drift/vedlikehold brannsikring	-44 588
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-14 676
Egenandel forsikring	-16 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 238 126

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-247 732
Renovasjonsavgift	-218 089
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-465 820

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrbeskyttelse/soppkontroll	-11 137
Lyspærer og sikringer	-1 627
Vaktmestertjenester	-216 048
Andre fremmede tjenester	-323
Trykksaker	-228

Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 000
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-939
Bank- og kortgebyr	-3 141
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-243 992

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	116
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	502
SUM FINANSINTEKTER	618

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-36 008
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter på leverandørgjeld	-63
Renter og provisjon på kassekreditt	-4 000
SUM FINANSKOSTNADER	-41 071

NOTE: 13**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 verdøkninger 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: 14**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN****OBOS-BANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2021	-1 500 000
Nedbetalt i år	72 531
	-1 427 469
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	-1 427 469

NOTE: 15**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-536 748
----------------------------------	----------

SUM INNETEKTER	-536 748
-----------------------	-----------------

KOSTNADER

Techem	28 098
--------	--------

Fjernvarme	660 692
------------	---------

	688 790
--	----------------

SUM ENERGIAVREGNING	152 042
----------------------------	----------------

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.

Annen informasjon om sameiet**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.

Vaktmester

Vaktmesterarbeid utføres i hovedsak av CM-Vedlikehold, som utfører tjenester i henhold til avtale.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7183519. 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 slokkeutstyr 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.

Energimerking

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

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 17.03.22 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 20.03.22

Selskapsnummer: 5892 **Selskapsnavn:** Vålerenggata 22 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Tommy Wika Jenssen og Marianne Massaiu er valgt.

For

Mot

Sak 3 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

For

Mot

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

Fortsetter på neste side

Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 65 000.

For

Mot

Sak 5 Nedbetaling av gjeld

I løpet av 2022 innbetales det etter eierbrøk nok til å betale ned all fellesgjeld slik at sameiet slipper dyre renter på lån.

For

Mot

Sak 6 Tilbyder av internett og tv.

Styret gis fullmakt til å undersøke hvor lenge den nåværende avtalen med Telia løper og kan gå i dialog med tilbydere av bredbånd som for eksempel homebase, viken fiber og obos opennet - for å undersøke hvorvidt sameie kan tilknyttes en mer fremtidsrettet tilgang til internett og tv fremfor dagens løsning.

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 skal velges)

Gudrun Lægreid

Veslemøy Lode

Varamedlem (1 skal velges)

Majken Evensen

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.