



Årsmøte 2022

Vestlitterassen B/S

Digitalt årsmøte avholdes 21. april - 24. april 2022

Velkommen til årsmøte i Vestlitterassen B/S

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 21. april kl. 09:00 og lukker 24. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6578>

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. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Trefelling 2022
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Vestlitterassen B/S

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Martina Helene Baldacchino fra OBOS leder det digitale møtet

Sak 2

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 3

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

Tone Jordhøy og Else Marie Mjærum er valgt.

Sak 4

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. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 6578 Årsrapport til styrerommet.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 80 000

Godtgjørelse for VT garasjedrift foreslås satt til kr. 40 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 80 000

Godtgjørelse for VT garasjedrift settes til kr. 40 000

Sak 6

Trefelling 2022

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Trefelling 2022
- Mot Trefelling 2022

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Småbusker, underskog og døde trær fjernes i forbindelse med vår-/høstdugnaden.-

Forslag til vedtak: Styret besørger fjerning.

2. Styret foreslår å fjerne noen busker/ trær på området mellom blokkene og på

oversiden av Inga Bjørnsøns vei 125-127. Forslag til vedtak: Trærne fjernes av styret.

3. Styret har ikke forslag til felling av store trær i 2022. Forslag til vedtak: Ikke aktuelt med eksternt bistand til felling av store trær i 2022.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Arvid Bredsten

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Duska Hernes
-

Sak 8

Valgkomité

Velges for 1 år:

Følgende stiller til valg:

- Berit Johnsen
 - Tone Jordhøy
-

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Mai Helene Gidske	Inga Bjørnsons Vei 78
Styremedlem	Arvid Bredsten	Inga Bjørnsons Vei 125
Styremedlem	Gry Johansen	Inga Bjørnsons Vei 78
Varamedlem	Duska Hernes	Inga Bjørnsons Vei 127

Valgkomiteen

Paul Richard Brighton	Inga Bjørnsons Vei 125
Tone Jordhøy	Inga Bjørnsons Vei 78

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Vestlitterassen B/S

Sameiet består av 48 seksjoner.

Vestlitterassen B/S er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 884066662, og ligger i bydel Stovner i Oslo kommune med følgende adresse:

Inga Bjørnsons Vei 76-78
Inga Bjørnsons Vei 125-127

Gårds- og bruksnummer:
99 421

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

Vestlitterassen B/S 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 2021

I løpet av 2021 har styret avholdt 10 styremøter og behandlet 65 saker.

I tillegg er det avholdt møter og befaringer vedr. vedlikehold av bygningene, internkontroll, oppfølging skader/reparasjoner av terrasser, gressklipping, trefelling og forsikringssaker.

Det har også vært arbeid med oppfølging av parkeringsbestemmelser, skilting av parkeringsplasser, renhold og vedlikehold garasjer, snørydding og Vestli Vel.

Styret har gjennomført møter/samtaler med seksjonseiere og beboere i utleieleiligheter i forbindelse med brudd på husordensreglene.

Pga smitteverntiltak i forbindelse med covid-19 pandemien ble årsmøtet 2021 gjennomført digitalt. Dette var andre gang at sameiet måtte gjennomføre digitalt årsmøte og OBOS leverer en digital løsning som gjorde at årsmøtet kunne gjennomføres på en enkel og oversiktlig måte. Det var ingen ekstraordinære saker til behandling i årsmøtet. Deltakelsen fra beboerne var større enn den vanligvis pleier å være.

Saker som har vært behandlet:

Behandlet henvendelser/klager fra/til beboere

Behandlet saker til/fra Vestlimyra Garasjelag og fulgt opp avtale etter uttredelse av Vestlimyra Garasjelag. Tatt opp utførelse av snøbrøyting og strøing.

Rydding av busker og trær på uteområder høsten 2021.

Fornyelse av beplantning utenfor blokkene våren 2021.

Oppfølging av avtale vedr. gressklipping

Utført pålagt ettersyn av lekeplass og rapportering til Oslo Kommune.

Forsikringer. Oppfølging lekkasjer og skadesaker.

Vedlikehold porttelefonanlegg.

Vedlikehold låser. Nøkkelbestilling og salg.

Vårrydding/ årlig søppelcontainer våren 2021.

Utplassering av beholder for farlig avfall høsten 2021.

Oppfølging av renhold av inngangspartier og oppganger. Nåværende renholdfirma er oppsagt per 31.12.21. Det er inngått avtale med annet firma.

Det er innkjøpt og utplassert dispensere for hånddesinfeksjon i oppgangene.

Innhentet tilbud og fulgt opp arbeidet med reparasjon av lekkasjer på terrasser og boder.

Det er sendt ut informasjon om seksjonseieres plikt til vedlikehold av sine terrasser og gjennomført befaringer i forbindelse med pålegg om reparasjoner.

Innhentet tilbud og montert beslag på skillevegger på terrasser høsten 2021.

Oppfølging og kontroll/ årlig takettersyn begge blokker.

Arbeid med hjemmeside.

Arbeid med Helse-, miljø og sikkerhet, herunder informasjon om internkontrollsystem med beboerne og årlig kontroll av brannsikkerhet i leiligheter, fellesareal og garasjer.

Anskaffet nye røykvarslere til leiligheter ved årskontroll.

Behandlet søknader om utleie av leiligheter.

Oppfølging av økonomien i samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning.

Kontroll og attestering av fakturaer.

Budsjett for 2022.

Saker i forbindelse med drift av garasjer og uteparkeringsplasser:

Styret har arbeidet med oppfølging av rutiner for garasjedriften.

Oppfølging installasjon for lading av el-biler i garasjene.

Det er inngått avtale om årlig kontroll av ladeanlegg for elbiler i begge garasjer.

Oppfølging rutiner for kvartalsvis fakturering av strøm til lading av el-biler i garasjene.

Det er organisert/gjennomført maskinell feiing av garasjene.

I forbindelse med renholdet ble parkeringsplasser oppmerket og det ble utført mindre reparasjoner av gulv/nedre vegger i garasjene.

Det er i 2021 arbeidet med brannsikringstiltak i garasjene. I den forbindelse er det etablert rømningsvei med dør innerst i garasje 3. Det er i forbindelse med rømningsvei blitt bygget trapp fra utgangen og ned til lekeplassen.

Det er montert ledelys/nøddlys i taket i begge garasjer.

Det har vært mye arbeid med oppfølging av service på garasjeporter og av reparasjoner. Garasjenes brukere misbruker portene som inn- og utgangsdør og dette medfører stor belastning på utstyret. Styret henstiller til beboerne at døren til garasjen må benyttes – ikke porten da denne er beregnet til bilbruk.

Det er vedtatt endring i sameiets vedtekter slik at max bredde på bil er 200 cm og max høyde på bil er 200 cm inkl. takboks.

Vedlikehold av skilt for utleieplasser og gjesteparkering.

Salg av nøkler og portåpnere til garasjene.

Oppfølging/kontakt med firma i forbindelse med parkeringskontroll. Det ble skiftet til gule parkeringskort på gjesteplasser fra juni 2021.

Budsjett for garasjedriften.

Informasjon til/fra sameierne

Styret ønsker en god kommunikasjon med sameierne.

Informasjon fra styret til sameierne skjer gjennom informasjonsskriv. Disse kunngjøres i Vibbo, men deles i spesielle tilfeller også ut i sameiernes postkasser eller som oppslag i oppgangene.

Vibbo er en grei og enkel måte for raskt å få ut informasjon til beboerne, og også miljøvennlig da behovet for å printe ut rundskriv m.m. blir redusert.

Styret er kjent med at enkelte eldre sameiere ikke benytter digitalt utstyr og vil ta hensyn til dette.

I samsvar med nye regler i borettslagsloven og eierseksjonsloven vil vårt boligselskap i framtiden som hovedregel kommunisere elektronisk med boligeierne.

Vedtaket/endringen ble kunngjort for sameierne gjennom Vibbo, rundskriv og oppslag.

Unntak vil gjelde for boligeiere som reserverte seg innen 24.11.21. Ved kontroll i Vibbo kan ikke styret se at det er noen eiere som har reservert seg.

Det er sendt rundskriv i Vibbo og/eller på papir i forbindelse med

- sameiermøte 2021
- vårrydding i oppganger/kjellerrom
- rundskriv vedr. rydding/feiing av garasjer
- rundskriv vedr. årlig kontroll av brannsikkerhet
- rundskriv vedr vedlikeholdsplikt på terrassene
- informasjon om kildesortering og bruk av papircontainer,
- orientering om digital kommunikasjon, vedlikehold og felleskostnader 2022
- rundskriv om parkeringsbestemmelser
- rutiner for merking av entredør i henhold til husordensregler
- informasjon om Helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid (HMS) i boligselskapet
- Informasjon fra Oslo kommune i forbindelse med covid-19 pandemien

Bomiljø

Alle tiltak som er gjennomført er ment å virke til det beste for bomiljøet.

Forholdet mellom sameierne er bra. Det store flertall viser hensyn og følger

Husordensreglene, og har en hyggelig omgangstone.

Siden sameiet ikke har ansatt vaktmester er det fint at beboerne trår til og bistår med feiing/renhold av uteområder, litt snømåking og orden i søppelrom.

Det er spesielt manglende oppfølging av regler for søppelhåndtering som det klages på.

Ved gjentakelse av brudd på disse regler ønsker styret å få skriftlig melding om dette.

Trappevask ble overtatt av renholds byrå fra 01.05.2018. Ordningen har medført miljøforbedring.

Etter vedtak i sameiermøte 2013 om boplikt i 1 år før seksjonen kan utleies, så har nesten alle seksjoner blitt kjøpt av eiere som selv bor her.

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.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr **2.930 560**.

Andre inntekter består i hovedsak av andel av driftskostnadene overført garasjeregnskapet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr. **-2 697 533**.

I tillegg kommer netto finanskostnader på kr. **-110 413**.

Resultat

Årets resultat på kr **122 614** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt 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 kr 850 339.

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 er det beregnet midler 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. 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 estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken skadehistorikken i Vestlitterassen B/S.

Lån

Vestlitterassen B/S har to lån i OBOS-banken.

Lånet er et serielån med flytende rente.

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 8 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Vestlitterassen Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Vestlitterassen Boligsameie.

<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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serial number: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-17 14:24:08 UTC



This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

Vedlegg 1

How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at <https://penneo.com/validate>

14 av 32

6578-Arsappor-ti-styreneommet.pdf

VESTLITERRASSEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 884 066 662, KUNDENR. 6578

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 934 256	1 934 256	1 934 000	2 089 000
Garasjer	11	643 754	644 504	639 504	639 504
Andre inntekter	3	352 550	352 502	350 000	350 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 930 560	2 931 262	2 923 504	3 078 504
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-24 138	-23 016	-26 000	-37 000
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-7 036	-6 953	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-110 560	-107 498	-111 000	-114 000
Konsulenthonorar	7	-6 436	-533	-20 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-516 558	-536 246	-500 000	-400 000
Forsikringer		-213 644	-199 338	-213 000	-220 000
Festeavgift	9	-124 726	-124 726	-125 000	-125 000
Kommunale avgifter	10	-367 776	-362 854	-367 000	-379 000
Garasjer	11	-797 629	-594 623	-639 504	-639 504
Energi/fyring		-69 897	-40 479	-120 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-191 042	-179 748	-177 000	-200 000
Andre driftskostnader	12	-188 090	-186 784	-230 000	-230 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 697 533	-2 442 799	-2 618 504	-2 564 504
DRIFTSRESULTAT		233 027	488 463	305 000	514 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	1 949	4 922	20 000	5 000
Finanskostnader	14	-112 362	-135 526	-113 000	-107 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-110 413	-130 604	-93 000	-102 000
ÅRSRESULTAT		122 614	357 859	212 000	412 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		122 614	357 859		

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	15	144 001	144 001
SUM ANLEGGSMIDLER		144 001	144 001
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	70
Forskuddsbetalte kostnader		48 365	0
Andre kortsiktige fordringer	16	21 554	10 337
Driftskonto OBOS-banken		3 847	184 814
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 250	650
Sparekonto OBOS-banken		228 930	558 273
Sparekonto OBOS-banken II		694 566	448 791
SUM OMLØPSMIDLER		998 512	1 202 935
SUM EIENDELER		1 142 513	1 346 936
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	17	-2 174 806	-2 297 420
SUM EGENKAPITAL		-2 174 806	-2 297 420
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	3 025 146	3 371 714
Annen langsiktig gjeld	19	144 000	144 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 169 146	3 515 714
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		46 256	38 656
Leverandørgjeld		98 894	87 531
Skyldige offentlige avgifter	20	1 703	1 104
Påløpte renter		605	636
Annen kortsiktig gjeld	21	715	715
SUM KORTSIKTIG GJELD		148 173	128 642
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 142 513	1 346 936
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.03.2022
Styret i Vestlitterassen Boligsameie

Mai Helene Gidske/s/

Arvid Bredsten/s/

Gry Johansen/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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 934 256
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 934 256

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Andel av driftskostnader overført garasjeregnskapet	350 000
Salg av nøkler	250
Leie uteplass	2 300
SUM ANDRE INNETEKTER	352 550

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-5 000
Annen lønn, ikke feriepenger	-5 000
Påløpte feriepenger	-715
Fri bil, tlf etc.	-4 000
Naturalytelser speilkonto	4 000
Arbeidsgiveravgift	-13 355
Yrkesskadeforsikring	-68
SUM PERSONALKOSTNADER	-24 138

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 80 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning og gaver for kr 2 014, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 036.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 436
SUM KONSULENTHONORAR	-6 436

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-372 841
Drift/vedlikehold VVS	-2 691
Drift/vedlikehold elektro	-49 502
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-50 923
Drift/vedlikehold brannsikring	-40 601
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-516 558

NOTE: 9**FESTEAVGIFT**

Tomten er festet av Oslo Kommune i 75 år fra 1971, kr 124 726.

NOTE: 10**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-255 103
Renovasjonsavgift	-112 674
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-367 776

NOTE: 11**GARASJER**

IB GARASJER	606 874
--------------------	----------------

INNETEKTER GARASJER

Leieinntekter	643 754
---------------	---------

SUM INNETEKTER GARASJER	643 754
--------------------------------	----------------

KOSTNADER GARASJER

Gjesteparkering, tomme leieforhold	-36 000
------------------------------------	---------

Snørydding	-46 569
------------	---------

Drift/vedl.hold	-313 546
-----------------	----------

Styrehonorar/lønn/arbeidsgiveravgift	-45 640
--------------------------------------	---------

Elektrisk energi	-55 803
------------------	---------

Driftskostnader	-4 990
-----------------	--------

Felleskostnader Boligsameiet	-350 000
------------------------------	----------

Strøm el-bil	54 919
--------------	--------

SUM KOSTNADER GARASJER	-797 629
-------------------------------	-----------------

ÅRETS RESULTAT GARASJER	-153 875
--------------------------------	-----------------

UB GARASJER	452 999
--------------------	----------------

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-8 805
-----------	--------

Driftsmateriell	-576
-----------------	------

Vaktmestertjenester	-13 000
---------------------	---------

Renhold ved firmaer	-90 600
---------------------	---------

Snørydding	-5 781
------------	--------

Gressklipping	-42 408
---------------	---------

Andre fremmede tjenester	-855
--------------------------	------

Kontor- og datarekvisita	-1 007
--------------------------	--------

Trykksaker	-3 061
------------	--------

Andre kostnader tillitsvalgte	-2 014
-------------------------------	--------

Andre kontorkostnader	-11 965
-----------------------	---------

Telefon/bredbånd	-4 000
------------------	--------

Porto	-934
-------	------

Bank- og kortgebyr	-3 085
--------------------	--------

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-188 090
----------------------------------	-----------------

NOTE: 13**FINANSINNETEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 949
SUM FINANSINNETEKTER	1 949

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-101 841
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-10 521
SUM FINANSKOSTNADER	-112 362

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Porttelefon		
Kostpris	41 760	
Avskrevet tidligere	-41 759	1
Garasjeanlegg Gnr49/Bnr 421/Snr 49 Tilgang 2008	144 000	144 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		144 001
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		0

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Strøm el-bil	21 554
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	21 554

NOTE: 17**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: 18**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,65 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2014	-1 000 000
Nedbetalt tidligere	666 720
Nedbetalt i år	100 008

-233 272

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,65 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2006	-5 500 000
Nedbetalt tidligere	2 461 566
Nedbetalt i år	246 560

-2 791 874

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN**-3 025 146****NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Innskudd	-144 000
----------	----------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**-144 000****NOTE: 20****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-1 250
Skyldig arbeidsgiveravgift	-453

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**-1 703****NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldige feriepenger	-715
----------------------	------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-715**

Budsjett for VT garasjedrift 2022

	Budsjett 2 022	Regnskap 2 021	Budsjett 2 021
Driftsinntekter:			
Leieinntekter	*	639 504	643 754
Sum inntekter	639 504	643 754	639 504
Driftskostnader:			
Styrehonorar/lønn/arbeidsgiveravgift		46 000	45 640
Konsulent og forvaltningstjenester		5 000	0
Drift og vedlikehold garasjer/park.plasser		130 000	334 029
Felleskostnader Sameie	*	350 000	350 000
Felleskostnader Garasjelag/snørydding		80 000	62 086
Elektrisk energi		100 000	55 803
Andre driftskostnader		5 000	4 990
Ref strøm EI-biler		-80 000	-54 919
Sum driftskostnader	636 000	797 629	631 000
Driftsresultat	3 504	-153 875	8 504
Sum kostnader	639 504	643 754	639 504
Avsetning vedlikehold garasjer	86 400	86 400	86 400

* Nåværende garasjeleie opprettholdes. Det ble lagt inn overføring til sameiet på kr. 300.000 fra 01.01.2013 for kostnader til drift, festeavgift og forsikringer. Overføringen økte til kr. 350.000 pr år fra 01.01.2020.

Innkomne forslag/saker:**Trefelling 2022****Forslagsstiller:** Styret**Kategori A:**

Småbusker, underskog og døde trær fjernes i forbindelse med vår-/høstdugnaden.

Forslag til vedtak:

Styret besørger fjerning.

Kategori B:

Styret foreslår å fjerne noen busker/ trær på området mellom blokkene og på oversiden av Inga Bjørnsons vei 125-127.

Forslag til vedtak:

Trærne fjernes av styret.

Kategori C:

Styret har ikke forslag til felling av store trær i 2022.

Forslag til vedtak:

Ikke aktuelt med ekstern bistand til felling av store trær i 2022.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som styremedlem for 2 år foreslås:**

Arvid Bredsten Inga Bjørnsons vei 125

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Mai Helene Gidske Inga Bjørnsons vei 78

Gry Johansen Inga Bjørnsons vei 78

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Duska Hernes Inga Bjørnsons vei 127

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

1. Tone Jordhøy Inga Bjørnsons vei 78

2. Berit Johnsen Inga Bjørnsons vei 127

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.

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

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6651019. 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. Sameiet har avtale om årlig kontroll av brannvernutstyr i seksjoner, fellesarealer og garasjer.

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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Vestlitterassen B/S er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Kabel-TV

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Montert beslag på skillevegger terrasser Montert ledelys/nødlys i tak i begge garasjer Etablert rømningsvei med dør innerst i garasje IB 76 – 78	
2020	Nye trapper til oppganger i Bvei 76-78	
2020	Maling av fronter balkonger og vegger over inngangspartie	
2019	Nye inngangsdører til oppgangene	
2019	Høytrykksspyling av avløpssystem i leilighetene og rensing av avtrekkskanaler	
2018	Nye ståldører til søppelrom og nye vinduer i inngangspartier	
2018	Oppgradert motorvarmeranlegg-/stikkontakter i garasjene	
2018	Malt endevegger IBvei 78 og 127	
2017	Ladeanlegg for el-biler i garasjene	
2017	Vedlikehold kjellergang og sykkelrom i IBvei 125-127	
2017	Belegningsstein sitteplass IBvei 125 og på sykkeplass IBvei 127	
2017	Malt endevegger IBvei 76 og 125	
2016	Ny hovedtavle i IBvei 125-127	
2016	Nye avtrekksvifter i IBvei 125-127	
2016	Vedlikehold kjellergang og sykkelrom i IBvei 76-78	
2016	Nye LED armaturer i kjellerganger og sykkelrom	
2015	Ny hovedtavle i IBvei 76-78	
2015	Nye avtrekksvifter i IBvei 76-78	
2015	Utskiftning husker og støtsand på lekeplass	
2015	Belegningsstein uteplass IBvei 76- 78 og nye strøsand-kasser begge blokker	
2015	Høytrykksspyling av avløpssystem i leilighetene	
2014	Taktekking og maling av oppganger	
2014	Ny LED takbelysning i oppganger og søppelrom	
2014	Ny LED utebelysning	
2014	Rensing av avtrekkskanaler	
2013 - 2013	Ny LED takbelysning i garasjene	
2012	Betongrehabilitering garasjen	Malt endevegg I.B vei 78 Malt søppelrommene i 4 oppganger
2012	Malt endevegg I.B. vei 78	Malt søppelrommene i 4 oppganger
2011	Høytrykksspyling	Høytrykksspyling av avløpssystem i leilighetene

		Skiftet lås og håndtak i søppelrom og inngangsdører Montert nye dørpumper på kjellerdører Ny tilførsel og nye varmekabler i garasje 3
2010	Malt endevegg I.B vei 127	Skiftet røykluker med automatikk i hver oppgang
2010	Rehabilitering av terrasser og balkonger	
2009	Avtrekkskanaler, beredere og lekeplass.	Rensing av avtrekkskanaler. Nye beredere og vask i kjellerrom. Oppgradering og vedlikehold av lekeplass.
2008	Malt endevegger i nr 76 og 125.	
2007	Nytt porttelefon-anlegg	
2006	Rehabilitering av balkonger og terrasser	
2004	Gavlvegger	Etterisolert og skiftet kledning og vinduer i gavlvegger.
2004	Tettet gamle avløp på terrassene	
2003	Etterisol. av garasjehimling i blokk 1+2	
2003	Avtrekksvifter og renset avtrekkskanal	Skiftet motorer i 4 avtrekksvifter og renset avtrekkskanal
2002 - 2003	Skiftet stoppekraner i garasjene	

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 21.04.22 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 24.04.22

Selskapsnummer: 6578 **Selskapsnavn:** Vestlitterassen B/S

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Martina Helene Baldacchino fra OBOS leder det digitale møtet

For

Mot

Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 3 Valg av protokollvitner

Tone Jordhøy og Else Marie Mjærum er valgt.

For

Mot

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

Fortsetter på neste side

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 80 000

- For
 Mot

Sak 6 Trefelling 2022

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For trefelling 2022
 Mot trefelling 2022

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Småbusker, underskog og døde trær fjernes i forbindelse med vår-/høstdugnaden. Forslag til vedtak: Styret besørger fjerning.
- Styret foreslår å fjerne noen busker/ trær på området mellom blokkene og på oversiden av Inga Bjørnsons vei 125-127. Forslag til vedtak: Trærne fjernes av styret.
- Styret har ikke forslag til felling av store trær i 2022. Forslag til vedtak: Ikke aktuelt med ekstern bistand til felling av store trær i 2022.

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (1 skal velges)

- Arvid Bredsten

Varamedlem (1 skal velges)

- Duska Hernes

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Fortsetter på neste side

Sak 8 Valgkomité (1 år)

Berit Johnsen

Tone Jordhøy

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.