



Årsmøte 2022

Vollebekkveien 4 Es

30. juni 2022

Velkommen til årsmøte i Vollebekkveien 4 Es

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:

30. juni 2022 kl. 16:00, Teams.

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.
- Eiereren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eiereren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Oppdatert styresammensetning

Med vennlig hilsen,

Styret i Vollebekkveien 4 Es

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. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

- 1. Årsrapport med regnskap.pdf
-

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 40 000

Sak 4

Oppdatert styresammensetning

Da styreleder flytter og sier fra seg sitt verv, ønsker man å gjøre endringer i styresammensetningen.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jan Mangor Oland

Jan har sittet som en av Fiolen sine styrerepresentanter i sameiet fra starten, og det ble i fjor ytret ønske fra OBOS om at Fiolen har styreleder i sameiet. Fiolen innstiller på Jan som styreleder i sameiet.

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Tina Trønsdal-By

Tina startet som varamedlem i Fiolen, og sitter nå som styremedlem der. Fiolen innstiller på Tina som styremedlem i sameiet.

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|---------------------|---------------------|
| Leder | Mohammed Ilyas Omar | Vollebekkveien 4 A |
| Styremedlem | Ørjan Hurv | Hurveheia 65 |
| Styremedlem | Jan Mangor Oland | Vollebekkveien 4 B |
| Styremedlem | Kine Steien | Gamle Kjelsåsvei 43 |

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Vollebekkveien 4 Es

Sameiet består av 5 seksjoner.

Vollebekkveien 4 Es er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 926635255, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune med følgende adresse:

Vollebekkveien 4

Gårds- og bruksnummer:

123 1390 1411

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

Vollebekkveien 4 Es 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 PWC.

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 1 596 970.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 984 606.

Resultat

Årets resultat på kr 612 661 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 612 661.

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 623 900 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. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vollebekkveien 4 Es.

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.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i Vollebekkveien 4 Eierseksjonssameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Vollebekkveien 4 Eierseksjonssameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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 sameiet 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 for årsregnskapet 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 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>.

Oslo, 14. juni 2022

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

VOLLEBEKKVEIEN 4 EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 926 635 255, KUNDENR. 757

RESULTATREGNSKAP
FRA STIFTELSESDATO 11.01.2021-31.12.2021

| | Note | Regnskap 2021 | Budsjett 2021 | Budsjett 2022 |
|------------------------------------|------|------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 596 970 | 1 597 000 | 1 978 000 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 1 596 970 | 1 597 000 | 1 978 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | |
| Personalkostnader | | 0 | 0 | -6 000 |
| Styrehonorar | | 0 | 0 | -40 000 |
| Revisjonshonorar | 3 | -9 375 | -8 000 | -10 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -52 084 | -52 050 | -55 000 |
| Konsulenthonorar | | 0 | -8 000 | -8 000 |
| Drift og vedlikehold | 4 | -173 819 | -520 000 | -623 900 |
| Forsikringer | | -118 026 | -120 000 | -150 000 |
| Kommunale avgifter | 5 | -337 483 | -292 000 | -425 000 |
| Energi/fyring | | -115 732 | -208 000 | -220 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -34 948 | 0 | -50 000 |
| Andre driftskostnader | 6 | -143 138 | -183 000 | -250 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -984 606 | -1 391 050 | -1 837 900 |
| DRIFTSRESULTAT | | 612 364 | 205 950 | 140 100 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | |
| Finansinntekter | 7 | 297 | 0 | 0 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | 297 | 0 | 0 |
| ÅRSRESULTAT | | 612 661 | 205 950 | 140 100 |
| Overføringer: | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 612 661 | | |

VOLLEBEKKVEIEN 4 EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 926 635 255, KUNDENR. 757

BALANSE

| | Note | 2021 |
|---------------------------------|------|----------------|
| EIENDELER | | |
| OMLØPSMIDLER | | |
| Restanser på felleskostnader | | 234 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 32 187 |
| Andre kortsiktige fordringer | 8 | 63 250 |
| Energiavregning | 9 | 195 133 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 622 949 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 913 752 |
| <hr/> | | |
| SUM EIENDELER | | 913 752 |
| <hr/> | | |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | |
| EGENKAPITAL | | |
| Opptjent egenkapital | 10 | 612 661 |
| SUM EGENKAPITAL | | 612 661 |
| <hr/> | | |
| GJELD | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | |
| Leverandørgjeld | | 47 316 |
| Annen kortsiktig gjeld | 11 | 253 775 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 301 091 |
| <hr/> | | |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 913 752 |
| <hr/> | | |
| Pantstillelse | | 0 |
| Garantiansvar | | 0 |

Oslo, 23.05.2022

Styret i Vollebekkveien 4 Eierseksjonssameie

Mohammed Ilyas Omar/s/

Ørjan Hurv/s/

Jan Mangor Oland/s/

Kine Steien/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.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskost brøk seksjon 1 | 1 130 430 |
| Felleskost brøk seksjon 5 | 191 760 |
| Parkering seksjon 1 | 82 000 |
| Felleskost brøk seksjon 2 | 52 360 |
| Felleskost lik seksjon 1 | 35 140 |
| Felleskost lik seksjon 2 | 35 140 |
| Felleskost lik seksjon 5 | 35 140 |
| Heis seksjon 3 | 25 000 |
| Parkering seksjon 5 | 10 000 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 1 596 970 |

NOTE: 3**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret beløper seg til kr 9 375.

Kr 2 500 gjelder villighetserklæring

NOTE: 4**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -3 007 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -81 250 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -12 745 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -48 331 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -21 883 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -6 603 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -173 819 |

NOTE: 5**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift | -337 483 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -337 483 |

NOTE: 6**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Vaktmestertjenester | -91 614 |
| Vakthold | -6 152 |
| Snørydding | -43 813 |
| Bank- og kortgebyr | -1 560 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -143 138 |

NOTE: 7**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|------------|
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 297 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 297 |

NOTE: 8**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---------------|
| Til gode fra Brovekkveien 50 AS, heiskostnader og eiendomsskatt | 63 250 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 63 250 |

NOTE: 9**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | -634 753 |
| SUM INNETEKTER | -634 753 |

KOSTNADER

| | |
|----------------------|----------------|
| Fjernvarme | 829 886 |
| SUM KOSTNADER | 829 886 |

| | |
|----------------------------|----------------|
| SUM ENERGIAVREGNING | 195 133 |
|----------------------------|----------------|

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

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

NOTE: 10**OPPTJENT EGENKAPITAL****Intern fordeling av opptjent egenkapital:**

| | |
|---------------------------------|-----------------|
| Seksjon 1 bolig | -432 266 |
| Seksjon 2 næring | -32 676 |
| Seksjon 3 næring | -10 476 |
| Seksjon 5 næring | -137 242 |
| SUM OPPTJENT EGENKAPITAL | -612 661 |

NOTE: 11**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Gebyrer til forretningsfører | -190 |
| Påløpte kostnader | -253 585 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -253 775 |

Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 30.06.22

Selskapsnummer: 757 Selskapsnavn: Vollebekkveien 4 Es

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. 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.