

Innkalling til ordinært årsmøte

ordinært årsmøte i Selma Ellefsens vei eierseksjonssameie
avholdes mandag 14. mars 2022 kl. 15.00 på Teams.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **KONSTITUERING**
 - A) Valg av møteleder
 - B) Godkjenning av de stemmeberettigede
 - C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
 - D) Godkjenning av møteinnkallingen
2. **ÅRSRAPPORT FOR 2021**
3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2021**
4. **FORSLAG**
 - A) Vedtekter – endring §7 Sameiermøtets vedtak
5. **Valg av styre**
 - A) Valg av styreleder
 - B) Valg av styremedlemmer

I styret for Selma Ellefsens vei eierseksjonssameie

Anne Elisabeth Geitle Monica Bodin-Wilhelmsen Dag-Rune Lågeide Stian Svae

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.
Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anne Elisabeth Geitle
Styremedlem	Monica Bodin-Wilhelmsen
Styremedlem	Dag-Rune Lågeide
Styremedlem	Stian Svae

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Selma Ellefsens vei eierseksjonssameie

Sameiet består av 10 seksjoner.

Selma Ellefsens vei eierseksjonssameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 927261308, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune med følgende adresse:

Gårds- og bruksnummer:

122 501

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

Selma Ellefsens vei eierseksjonssameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapsjef 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.

Det ble ved etablering satt opp et driftsbudsjett for et ordinært driftsår basert på opplysninger tilgjengelig på etableringstidspunktet og forventede avtaler og kostnader for sameiet. Ut fra dette ble det beregnet et nivå på felleskostnader som skulle være tilstrekkelig for å dekke forventede kostnader. Det ble ikke utarbeidet et eget budsjett for 2021, ettersom det var trinnvis innflytting fra medio juni til og med oktober.

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 1 352 538.

Andre inntekter på kr 2 500 er viderefakturert revisjonskostnad til utbygger.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 515 223.

Av disse er det beregnet kr 595 635 til vann- og avløp, men foreløpig er kostnad ikke viderefakturert fra utbygger.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 165 045 og foreslås dekket ved overføring fra 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.

Sameiet hadde pr. 31.12.2021 negativ arbeidskapital på kr 165 045.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2022. Tiltakene innebærer en økning av felleskostnader. 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 kun beregnet kostnader til ordinært vedlikehold.

Bygningsmassen er ny, og overlevering skjedde sommer/høst 2021.

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.

Vannmåler er ikke overført fra Team Veidekke, da VAV ikke godkjente en avgreining fra hovedstrek til næring. Det er under avklaring hvorvidt overføring skjer seksjonsvis, slik at hver enkelt seksjon faktureres direkte fra kommunen, eller om faktura går samlet til eierseksjonssameiet. Kostnad er foreløpig budsjettert hos den enkelte. Dersom faktura går til eierseksjonssameiet vil felleskostnadene økes deretter.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Høsten 2021 var energikostnadene på et historisk høyt nivå, men Staten har kommet med tiltak for reduksjon av energikostnadene. Vi har lite data å estimere energikostnadene ut i fra, men ser på historikk tilsvarende bygg. Det vil være stor usikkerhet knyttet til energikostnadene.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert med kr 648 000.

Lån

Selma Ellefsens vei eierseksjonssameie har ingen lån.

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 20 % økning av felleskostnadene fra mai 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i Selma Ellefsens Vei Eierseksjonssameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Selma Ellefsens Vei 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 avviklet.

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, 15. februar 2022
PricewaterhouseCoopers AS

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

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

SELMA ELLEFSENS VEI EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 927 261 308, KUNDENR. 762

RESULTATREGNSKAP
FRA STIFTELSESDATO 16.04.2021-31.12.2021

	Note	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	1 350 038	0	3 510 000
Felleskostnader fra utbygger		2 500	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 352 538	0	3 510 000
DRIFTSKOSTNADER:				
Revisjonshonorar	3	-9 375	0	-10 000
Forretningsførerhonorar		-32 813	0	-131 250
Konsulenthonorar		0	0	-20 000
Drift og vedlikehold	4	-152 596	0	-716 000
Forsikringer		-406 533	0	-648 000
Kommunale avgifter	5	-595 635	0	0
Energi/fyring	6	-243 942	0	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-24 500	0	0
Andre driftskostnader	7	-49 831	0	-1 550 250
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 515 223	0	-3 475 500
DRIFTSRESULTAT		-162 685	0	34 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:				
Finanskostnader	8	-2 360	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 360	0	0
ÅRSRESULTAT		-165 045	0	34 500
Overføringer:				
Udekket tap		-165 045		

SELMA ELLEFSENS VEI EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 927 261 308, KUNDENR. 762

BALANSE

	Note	2021
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Restanser på felleskostnader		45 023
Forskuddsbetalte kostnader		79 296
Andre kortsiktige fordringer	9	2 711
Energiavregning	11	425 916
Driftskonto OBOS-banken		1 239 888
SUM OMLØPSMIDLER		1 792 834
<hr/>		
SUM EIENDELER		1 792 834
<hr/>		
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Udekket tap	10	-165 045
SUM EGENKAPITAL		-165 045
<hr/>		
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Leverandørgjeld		24 439
Annen kortsiktig gjeld	12	1 933 440
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 957 879
<hr/>		
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 792 834
<hr/>		
Pantstillelse		0
Garantiansvar		0

Oslo, 14.02.2022

Styret i Selma Ellefsens vei eierseksjonssameie

Anne Elisabeth Geitle /s/

Monica Bodin-Wilhelmsen /s/

Dag-Rune Lågeide /s/

Stian Svae /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**

Felleskostnader	1 170 066
Garasje	94 409
Utomhus	85 563
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 350 038

NOTE: 3**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret beløper seg til kr 9 375.
Kr 2 500 gjelder villighetserklæring.

NOTE: 4**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-150 458
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 138
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-152 596

NOTE: 5**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-595 635
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-595 635

NOTE: 6**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-235 392
Andre fyringskostnader	-8 550
SUM ENERGI / FYRING	-243 942

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vakthold	-20 676
Snørydding	-28 125
Andre kontorkostnader	-4
Bank- og kortgebyr	-1 026
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-49 831

NOTE: 8**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-2 360
SUM FINANSKOSTNADER	-2 360

NOTE: 9**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	2 711
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 711

NOTE: 10**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har sameiet hatt høyere kostnader enn inntekter.

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.

NOTE: 11**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-906 240
SUM INNETEKTER	-906 240

KOSTNADER

Honorar Techem	205 200
Fjernvarme	1 126 956
SUM KOSTNADER	1 332 156

SUM ENERGIAVREGNING	425 916
----------------------------	----------------

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 bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 12**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-1 933 440
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 933 440

FORSLAG

A) Vedtekter – endring §7 Sameiermøtets vedtak

Historikk: Sameiet består av 10 seksjoner, seksjon 1 samleseksjon bolig (seksjon 1) og 9 næringsseksjoner. Seksjon 2-8 er næringslokaler, mens seksjon 9 og 10 er garasjeareal i parkeringskjeller. Seksjon 1 eies av Ulven park brl, seksjon 2 av Oslobygg kf (barnehage), seksjon 3-8 og 10 eies av Ulven AS og seksjon 9 eies av Ulven T brl.

Det var i en tidlig fase tenkt at næringslokalene skulle utgjøre en seksjon, men dette ble endret underveis. Vedtektene som ble sendt inn ved seksjonering reflekterer opprinnelig oppdeling og dermed stemmeangivelse (en stemme pr sameier). Sameiet endte opp med å bestå av 10 seksjoner, og man ser i etterkant at en stemme pr sameier gir en skjevfordeling til ugunst for borettslaget sett opp mot sameierbrøk (27219/29087).

Det foreslås at man vekter stemmene slik at ingen sameier alene kan bestemme, men at borettslaget får en forhøyet stemmeandel basert på at de også har en større brøk og tar størsteparten av sameiets driftskostnader. Det foreslås derfor at borettslaget får 7 stemmer på sameiermøtet, øvrige seksjoner har én stemme hver. Totalt utgjør det 16 stemmer. Det foreslås også at endringer av vedtekter o.l. kan gjøres med 2/3 flertall.

Det kreves enighet blant alle sameierne om endringen. Eiere som ikke møter på årsmøtet vil få tilsendt stemmeseddel. Vedtaket vil først være godkjent dersom alle gir sin tilslutning til vedtaket.

Dagens tekst:

«§ 7 Sameiermøtets vedtak

I sameiermøtet har hver av sameierne én stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller av lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Med mindre annet følger av disse vedtekter eller av lovgivningen, kreves det enighet mellom seksjonseierne i sameiermøtet for vedtak om blant annet: (...)»

Forslag til ny tekst:

«§ 7 Sameiermøtets vedtak

I sameiermøtet har seksjon 1 (Ulven park borettslag) syv stemmer, øvrige seksjoner har én stemme hver.

Med mindre annet følger av vedtektene eller av lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Med mindre annet følger av disse vedtekter eller av lovgivningen, kreves det to tredjedels flertall mellom seksjonseierne i sameiermøtet for vedtak om blant annet: (...)»

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner endring av §7 slik det står i innkallingen.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7824665. 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.

**Registreringsblankett
ved ekstraordinært årsmøte i
Selma Ellefsens Vei Es**

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.
Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, **må** både ovenstående registreringsdel og
nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av gir herved fullmakt til :

Fullmektigens navn :

å møte i ekstraordinært årsmøte i Selma Ellefsens Vei Es

.....
Eiers signatur

.....
(Dato)