

Årsmøte 2020

- Innkalling
- Årsmelding
- Årsregnskap

Boligsameie Urtehaven



Styrets oppgaver

Årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer. Kun myndige personer kan velges til styreverv.

Styrets oppgaver er:

- å representere sameiet utad og lede selskapet i samsvar med lover, vedtekter og vedtak fattet i Årsmøtet
- å treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ifølge lov eller vedtekter er flyttet til Årsmøtet
- å godkjenne fakturaer til betaling
- å vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- å foreta nødvendig regulering av felleskostnader
- å treffe beslutninger om bruk av midler til vedlikehold, tiltak for bedre bomiljø og andre tiltak knyttet til driften
- å forvalte og vedlikeholde bygningsmassen og fellesarealer
- å inngå driftsavtaler
- å påse at vedtekter og ordensregler overholdes
- å behandle klagesaker
- å behandle alle henvendelser fra beboere på best mulig måte
- å gjennomføre styremøter så ofte som nødvendig, og føre protokoll fra møtene
- å ivareta HMS-ansvaret og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte boligselskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.

Til seksjonseierne i Boligsameiet Urtehaven

Grunnet Korona-situasjonen ser styret det vanskelig å avholde årsmøte og samtidig overholde myndighetenes anbefalinger om smittevern.

Det er vedtatt en midlertidig forskrift som gjør det mulig å avholde årsmøter i sameier og borettslag uten fysiske oppmøte.

Forskriftens [§3](#) sier: *Styret kan beslutte å holde årsmøte og generalforsamling uten fysisk oppmøte, herunder ved bruk av digitale møteapplikasjoner, telefon- eller videomøte eller på annen betryggende måte.*

Hos oss har styret kommet frem til at det mest hensiktsmessige er «på annen betryggende måte», ved å benytte en digital avstemmingsfunksjon på vår hjemmeside. Dette fordrer at eierne som ønsker å avgi stemme må logge seg inn.

For å ivareta dere som ikke har en epostadresse oppført i vårt beboerregister, vil dere få et skjema i postkassen som manuelt fylles ut og leveres tilbake til styret.

Har du en epostadresse og ønsker å kunne delta på avstemningen digitalt eller du får ikke logget deg inn på hjemmesiden vår www.urtehaven2426.no, send oss en epost til regnskap@boalliansen.no, så sender vår forretningsfører deg en invitasjon for innlogging på hjemmesiden.

For å ivareta at eierne kan stille spørsmål eller komme med kommentarer/protokolltilførsler, foregår denne «møteformen» over flere dager, men det vil være den siste dagen når stemmer telles opp og protokollen skrives som regnes som møtedato.

Vi ber om at spørsmål til innholdet i innkallingen og evt. kommentarer/protokolltilførsler (f.eks. nye forslag til vedtak eller andre kandidater til styret) på de oppførte sakene i innkallingen sendes til styrets e-post: styret@urtehaven2426.no eller legges i en av styrets postkasser innen 28.05.2020 kl. 19.00.

OBS! Hvis du har motforslag på styremedlemmer/-leder, så må kandidaten du fremsetter ha sagt seg villig til å påta seg vervet.

Styret vil fortløpende legge ut alle innkomne spørsmål og svar som en nyhetssak på vår hjemmeside www.urtehaven2426.no, og senest innen 29.05.2020.

Årsmøte åpnes for avstemming 30.05.2020, dere vil ha mottatt beskjed om at avstemningen er åpnet og en link for innlogging. Dere som ikke er oppført med epostadresse vil få svarskjemaet i postkassen.

Det er kun mulig å sende inn et svarskjema per leilighet. Innsendt skjema kan ikke angres. Ved at eierne logger seg inn på hjemmesiden, vil styret få en oversikt over hvem som har vært med og stemt, men de ser ikke hva hver enkelt eier faktisk har stemt på de forskjellige forslagene til vedtak.

Avstemmingen avsluttes 04.06.2020 kl. 23.59.

For dere som har fått stemmeskjemaet i postkassen, så skal det returneres i signert stand i styrets postkasse innen samme tidspunkt. Har du fått fullmakt, så må denne sendes styret på mail eller vedlegges stemmeseddelen.

Årsmøte avholdes ved at styret teller opp innkomne stemmer og skriver protokoll den 5.juni 2020 kl. 16.30.

Kontakt oss på styret@urtehaven2426.no om det er noe dere lurer på i forbindelse med dette.

med vennlig hilsen
Styret i Boligsameiet Urtehaven

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I BOLIGSAMEIET URTEHAGEN

Dato: 05.06 2020 kl. 16:30
Uten fysisk oppmøte

DAGSORDEN

1) KONSTITUERING

- Godkjenning av innkalling
- Valg av møteleder. Elisabeth Fjeld fra Boalliansen Forvaltning foreslås som møteleder.
- Status for fremmøte, fremkommer av antall innleverte stemmesedler.
- Valg av protokollfører, styret foreslår Elisabeth Fjeld fra Boalliansen Forvaltning AS.
- Valg av minst en seksjonseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder). Styret foreslår at varamedlem/seksjonseier Jon Jensen undertegner protokollen.
- Godkjenning av dagsorden

2) ÅRSMELDING FRA STYRET

Forslag til vedtak: Årsmeldingen for 2019 ble tatt til etterretning.

3) ÅRSREGNSKAP 2019

Forslag til vedtak: Årsregnskapet som viser et overskudd på kr 85.639,- godkjennes.
Resultatet føres med kr 85.639,- mot egenkapital.
Revisjonsberetningen tas til etterretning.

4) GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 175.000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2019 til ordinært årsmøte i 2020 (tilsvarende som for forrige periode). Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5) BUDSJETT 2020

Forslag til vedtak: Budsjettet for 2020 godkjennes.

6) INNKOMNE FORSLAG

Det var ved fristens utløp 2 innkomne forslag.

7) VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEEN

Det skal velges styreleder for ett år, 1 styremedlem for to år og 2 varamedlemmer for ett år, samt valgkomite. Se valgkomiteens innstilling.

Med vennlig hilsen for styret
Oslo, 18. mai 2020

Berit Egset
Styreleder

Vedlegg til innkallingen:

- Styrets årsmelding
- Forslag til årsregnskap for 2019 og forslag til budsjett 2020
- Revisjonsberetning
- Valgkomiteens innstilling (dersom denne foreligger)
- Innkomne forslag (dersom dette foreligger)
- Fullmaktsskjema

Arbeidskapital

	Regnskap 2019	Regnskap 2018
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	119 816	2 372 500
B. Endring i arbeidskapital		
Årets resultat	85 639	-1 558 635
Tilbakeføring av avskrivning	42 131	10 982
Kjøp / salg anleggsmidler	-110 000	-153 750
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	1 413 166	-551 280
B. Endring arbeidskapital	1 430 936	-2 252 683
C. Arbeidskapital	1 550 752	119 816
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	1 642 640	1 122 612
Kortsiktig gjeld	-91 887	-1 002 795
C. Arbeidskapital	1 550 752	119 816

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2019 Boligsameiet Urtehagen

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 675 498	3 627 648	3 701 439	3 782 000
Sum leieinntekt		3 675 498	3 627 648	3 701 439	3 782 000
Andre inntekter					
Tilskudd	14	90 000	28 150	0	0
Diverse inntekt	2	15 364	14 386	0	0
Sum annen inntekt		105 364	42 536	0	0
Sum inntekt		3 780 862	3 670 184	3 701 439	3 782 000
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	24 675	55 864	24 675	25 000
Styrehonorar	3	175 000	175 000	175 000	175 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	13	42 131	10 982	0	44 000
Driftskostnad					
Energikostnad	4	416 434	372 901	360 000	430 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	234 066	240 608	248 000	249 000
Kommunale avgifter/renovasjon	6	503 017	455 417	504 000	548 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	7	0	6 091	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	47 392	54 693	42 000	42 000
Reparasjon og vedlikehold	9	926 039	2 763 714	1 102 000	250 000
Revisjonshonorar	10	7 771	7 585	8 000	8 000
Forretningsførerhonorar		122 652	119 082	123 000	123 000
Andre honorar	11	381	3 122	2 000	0
Kontorkostnad		27 333	17 592	2 000	26 000
TV/bredbånd		364 835	359 955	377 000	377 000
Kontingenter og gaver		1 275	500	0	2 000
Forsikringer		317 013	219 538	228 000	340 000
Andre kostnader	12	11 127	2 300	5 000	5 000
Sum kostnad		3 221 142	4 864 944	3 200 675	2 644 000
Driftsresultat		559 720	-1 194 760	500 764	1 138 000
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		48 768	42 852	0	0
Rentekostnad		522 849	406 727	383 925	559 000
Netto finansposter		474 081	363 875	383 925	559 000
Årsresultat		85 639	-1 558 635	116 839	579 000
Overført sameiekapital		85 639	-1 558 635	0	0
SUM OVERFØRINGER		85 639	-1 558 635	0	0

Balanse 2019 Boligsameiet Urtehaven

	Note	2019	2018
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	13	210 637	142 768
Sum anleggsmidler		210 637	142 768
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		14 369	25 120
Kundefordringer		24 000	53 384
Andre kortsiktige fordringer	15	219 939	12 688
Forskuddsbetalte kostnader		187 845	484 911
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 196 487	546 508
Sum omløpsmidler		1 642 640	1 122 612
SUM EIENDELER		1 853 277	1 265 380

Balanse 2019 Boligsameiet Urtehaven

	Note	2019	2018
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-11 137 759	-11 223 398
Sum opptjent egenkapital		-11 137 759	-11 223 398
Sum egenkapital	18	-11 137 759	-11 223 398
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	16	12 899 148	11 485 982
Sum langsiktig gjeld		12 899 148	11 485 982
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		7 286	3 837
Leverandørgjeld		36 601	932 659
Skyldig off. myndigheter		0	482
Annen kortsiktig gjeld	17	48 000	65 817
Sum kortsiktig gjeld		91 887	1 002 795
Sum gjeld		12 991 035	12 488 777
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 853 277	1 265 380

Sted: Oslo,

Dato: 27/2-20


Berit Egset
Styreleder


Christian Gundersen
Styremedlem


Anne Marie Aasbø Hosfeld
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2019	2018
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 288 292	2 288 292
3609 Leie parkering	112 752	122 148
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	366 528	366 528
3650 Innkrevde felleskostn. renter	405 000	358 212
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	502 926	492 468
Sum	3 675 498	3 627 648

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2019	2018
3957 Nøkkelsalg	1 050	4 200
3990 Andre driftsinntekter	4 070	0
3999 Andre inntekter	10 244	10 186
Sum	15 364	14 386

Konto 3990 og 3999 gjelder viderefakturerte kostnader etter oppdrag fra styret.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2019	2018
5120 Timelønn fra lønssystemet	0	23 915
5150 Påløpne feriepenger	0	3 420
5400 Arbeidsgiveravgift	24 675	28 047
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønssystemet	0	482
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	175 000	175 000
Sum	199 675	230 864

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Selskapet er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Utbetalt styrehonorar ble vedtatt på ordinært årsmøte 2019 og gjelder for perioden 2018 - 2019.

Note 4 - Energikostnader

	2019	2018
6200 Strøm- og energikostnader	416 434	372 901
Sum	416 434	372 901

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2019	2018
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	158 814	159 545
6340 Heisalarm	4 889	9 685
6341 Brannalarm	13 941	4 399
6360 Annet renhold	374	0
6361 Fast renhold	42 072	40 656
6364 Matteleie	9 870	9 145
6391 Snømåking/strøing	0	179
6392 Containerleie/tømming	0	17 000
6393 Blomster o.a., klipping av gress/hekk	4 106	0
Sum	234 066	240 608

Note 6 - Kommunale avgifter

	2019	2018
6329 Kommunale avgifter	503 017	455 417
Sum	503 017	455 417

Note 7 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2019	2018
6400 Leie av maskiner	0	6 091
Sum	0	6 091

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2019	2018
6500 Verktøy og redskaper	2 354	6 578
6540 Inventar	8 881	7 781
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 146	5 431
6551 Nøkler, låser, skilt o.l.	3 312	14 780
6552 Driftsmateriell	31 698	20 122
Sum	47 392	54 693

Note 9 - Reparasjon og vedlikehold

	2019	2018
6601 Vedlikehold bygg	3 452	0
6602 Vedlikehold VVS	0	69 414
6603 Vedlikehold elektro	1 676	0
6605 Vedlikehold garasjeanlegg	63 119	61 050
6611 Vedlikehold heiser	51 399	35 330
6613 Vedlikehold utenomhus	400	0
6614 Vedlikehold bodareal	0	4 058
6617 Vedlikehold brannvernustyr	8 997	15 300
6630 Egenandel forsikring	5 000	29 300
6641 Malerarbeider	1 393	49 353
6643 Glassarbeid/Vindu	773 301	2 360 420
6648 Vedlikehold dører og porter	0	18 024
6663 Vedlikehold ventilasjon	0	64 633
6691 Vedlikehold fellesrom	17 302	56 833
Sum	926 039	2 763 714

Sameiet har skiftet ut alle vinduer og kostnaden ble finansiert av kapitalinnkalling på 2 mill og låneopptak på 2 mill. Sluttoppgjøret kom i 2019.

Note 10 - Revisjonshonorar

	2019	2018
6700 Revisjonshonorar	7 771	7 585
Sum	7 771	7 585

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 11 - Andre honorar

	2019	2018
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	381	3 122
Sum	381	3 122

Note 12 - Andre kostnader

	2019	2018
7718 Fellesarrangement	2 789	0
7719 Møter, div. styret	2 792	162
7720 Årsmøte	515	0
7770 Betalingskostnader	1 203	1 225
7771 Andre gebyrer	0	140
7773 Omkostninger innkreving	3 829	786
7790 Andre kostnader	0	-13
Sum	11 127	2 300

Note 13 - Varige driftsmidler

	Ladestasjoner for el-bil	Kameraovervåkning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	153 750	0
Årets tilgang :	0	110 000
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	153 750	110 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	32 946	20 167
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	120 804	89 833
Årets avskrivninger :	21 964	20 167
Anskaffelsesår :	2018	2019
Antatt levetid i år :	7	5

Note 14 - Tilskudd

Sameiet har mottatt kr 90 000 i tilskudd for prosjektet Aktive fellesarenaer - fokus "vi".

Note 15 - Andre kortsiktige fordringer

	2019	2018
1542 Mellomregning BBL Finans	218 284	11 561
1570 Andre kortsiktige fordringer	1 655	1 127
Sum	219 939	12 688

Konto 1570 gjelder påløpte renter fra BBL Finans som utbetales i 2020.

Note 16 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	NORDEA Slettet i brreg.no 04.01.2017	NORDEA Slettet i brreg.no 04.01.2017
Formål:	Utskiftning av vinduer	
Lånenummer:	60308103326	60308072943
Lånetype:	Annuitet	Serie
Opptaksår:	2019	2014
Rentesats:	4.4 %	4.4 %
Beregnet innfridd:	30.12.2048	30.12.2039
Opprinnelig lånebeløp:	2 000 000	13 452 064
Lånesaldo 01.01:	0	11 485 982
Avdrag i perioden:	35 554	551 280
Opptak i perioden:	2 000 000	0
Lånesaldo 31.12:	1 964 446	10 934 702
Saldo 5 år frem i tid:	1 776 574	8 201 027

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60308072943	1	1 205 852	1 205 852
	5	156 168	780 840
	1	150 237	150 237
	2	142 330	284 660
	12	129 481	1 553 772
	2	125 527	251 054
	4	124 539	498 156
	5	122 562	612 810
	2	118 608	237 216
	4	116 632	466 528
	5	114 655	573 275
	1	112 678	112 678
	10	111 690	1 116 900
	10	110 701	1 107 010
	2	106 748	213 496
	8	102 794	822 352
	2	98 840	197 680
	4	97 852	391 408
	3	92 910	278 730
	1	80 061	80 061
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60308103326	1	216 634	216 634
	5	28 056	140 280
	1	26 990	26 990
	2	25 570	51 140
	12	23 262	279 144

Langsiktig gjeld

2	22 551	45 102
4	22 374	89 496
5	22 019	110 095
2	21 308	42 616
4	20 953	83 812
5	20 598	102 990
1	20 243	20 243
10	20 065	200 650
10	19 888	198 880
2	19 177	38 354
8	18 467	147 736
2	17 757	35 514
4	17 579	70 316
3	16 691	50 073
1	14 383	14 383

Boligselskapets bokførte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et protorisk ansvar/sikkerhet for låneopptaket.

Note 17 - Annen kortsiktig gjeld

	2019	2018
2937 Påløpte energikostnader	0	48 672
2941 Skyldige feriepenge fra lønssystemet	0	3 420
2979 Andre forskudd	0	6 413
2980 Andre påløpte kostnader	48 000	7 313
Sum	48 000	65 817

Konto 2980 gjelder påløpt strømkostnad for desember 2019, men som ikke blir betalt før i 2020.

Note 18 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-11 223 398	85 639	-11 137 759
Sum opptjent egenkapital	-11 223 398	85 639	-11 137 759
Sum egenkapital	-11 223 398	85 639	-11 137 759

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 04063
Fax +47 22 60 96 01
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Boligsameiet Urtehaven

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Boligsameiet Urtehagens årsregnskap som viser et overskudd på kr 85 639. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2019, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandnessjøen	Trondheim
Bodø	Knaresvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

inneholder vår konklusjon. Betyggende 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

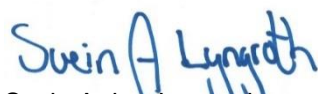
Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 2. mars 2020
KPMG AS



Svein Arthur Lyngroth
Statsautorisert revisor

6. INNKOMNE FORSLAG

Sak 6.1 Endring av vedtektene §5 Registrering av sameiere/leietaker og §8 Styret (krever 2/3-flertall)

Forslagstiller: Anne Marie Hosfeld

Forslag til årsmøte 31. mars d.å. som krever som må vedtektsfestes.

Nytt punkt under § 5: Registrering av sameier/leietakere:

Utleie til Airbnb eller tilsvarende skal meldes til styret senest tre dager før utleie. I utleieforhold, herunder ved utleie til Airbnb eller tilsvarende, plikter seksjonseier å gjøre leietaker kjent med ordensreglene. Vedkommende seksjonseier er også ansvarlig i forhold til sameiet for økonomiske tap som påføres av leietaker. Ved all form for utleie forholder styret seg til seksjonseier.

Fra 1.1.2020 er kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Begrunnelse:

Kortidsutleie medfører langt mer slitasje på sameiets bygningsmasse enn ordinære leieforhold og representerer ofte utleie som er til stor sjenanse for naboer med bråk og festing. Denne type utleieforhold forringer sameiets bomiljø.

Forslag til vedtak 6.1 a): Foreslått vedtektsendring vedtas av årsmøte.

§ 8 Styret justeres

Dagens tekst avsnitt 1: *Styret skal ha tre medlemmer og minst ett varamedlem. Styrets leder velges særskilt.*

Avsnitt 1 endres til: *Styret skal bestå av minst 4 medlemmer og minst ett varamedlem. Styrets leder velges særskilt.*

Begrunnelse:

Urtehaven Boligsameie hadde krav om minst 5 styremedlemmer frem til 2009. Årsaken til at det ble endret på årsmøtet i 2009 til lovens minstekrav ble begrunnet med problemer med å få samlet styremedlemmene da flere bodde utenbys – Hønefoss og Ikernes.

1. Urtehaven er et stort sameie med 83 seksjoner som har lovens minimumskrav til styremedlemmer som er 3 personer. Sameier på denne størrelse har vanligvis langt flere styremedlemmer enn lovens minimumskrav.
2. Urtehaven boligsameie har et høyt antall utleieleiligheter (Boligbygg og investorleiligheter) med til dels krevende beboere som medfører mye arbeid for styret når det gjelder etterlevelse av sameiets vedtekter og ordensregler.
3. Med flere medlemmer i styret, vil arbeidet kunne fordeles på flere, og dermed vil det være lettere for sameiere til å melde seg til verv – det lar seg enklere kombinere med en travel hverdag. Styret vil kunne være både tiltaks- og beslutningsdyktige selv med frafall eller sykdom.
4. Med flere medlemmer i styret, vil det være flere som kan ta ansvar ved hendelser i sameiet. Brannalarmer, svikt i låsesystem, innbrudd, hærverk, etc. Det vil være større sannsynlighet for at det finnes noen i styret som kan reagere raskt og ta beslutninger ved uforutsette hendelser.
5. Flere styremedlemmer vil bety større bredde i kompetanse og derav bedre beslutningsgrunnlag i styremøtene.
6. Flere styremedlemmer vil redusere risiko for kompetansetap ifm fraflytting i løpet av styreperioden. Mange av beboerne som er aktuelle for styreverv bor ikke i sameiet i så mange år – ofte 1. gangs kjøp av leilighet.
7. Bedre tid til å kunne planlegge drift av sameiet på lengre sikt som å utarbeide en plan for fremtidige nødvendige oppgraderinger og vedlikehold etc. Med dagens knappe ressurser blir det liten tid for styret til mer langsiktig planlegging da det meste av tiden går til å løse dagens oppgaver.

Forslag til vedtak 6.1 b): Foreslått vedtektsendring vedtas av årsmøte.

Styrets vurdering: Styret stiller seg bak de to forslagene til vedtektsendringer.

Sak 6.2 Godkjenning av utført arbeid

Styret inngikk i 2018 en avtale med Odd Stenvåg om å utføre arbeid for sameiet. Det var enighet om at timene skulle betales ut i etterkant av at mottatte prosjektmidler for Områdeløft Grønland var mottatt på sameiets konto. Det ble levert inn timelister på 108 timer á 300,- per time i februar 2020. Det ble i 2019 endringer i styret og siden styremedlemmer Christian Gundersen og Anne Marie Hosfeld ikke er kjent med avtalebetingelsene, så ønsker de at årsmøte godkjenner utbetaling av timene. Vedlagt ligger forrige styremedlemmers bekreftelse på avtale og at arbeidsomfang er iht. til avtale. Styrets leder er i nær relasjon med Odd Stenvåg er derfor inhabil i saken. Det bemerkes at hvis årsmøte stemmer nei til forslag til vedtak, så har fortsatt sameiet en forpliktelse overfor Odd Stenvåg og kan risikere rettslige skritt.

Forslag til vedtak: Årsmøte godkjenner utbetaling av innleverte timelister fra Odd Stenvåg.

7. VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEEN

Valgkomiteen viser til det innkommende forslaget §6.1 med utvidelse av antall styremedlemmer som styret har tilsluttet seg til. På bakgrunn av dette er valgkomiteens innstilling tre kandidater til styremedlem, prioritert i rekkefølgen det er skrevet i.

Det skal velges styreleder for ett år, 1 styremedlem for to år, enten 1 eller 2 styremedlem for ett år (avhengig om §6.1. blir vedtatt) og en vara for ett år.

Styret har fungert som valgkomite i perioden.

Christian Gundersen har 1 år igjen av sin periode som styremedlem, han har sagt seg villig til å ta vervet som styreleder. Det må derfor velges ett nytt styremedlem for 1 år.

Valgkomitéens innstilling:

Styreleder for 1 år, Christian Gundersen (leil. 70).

Styremedlem for 1 år, Jon Jensen (leil. 64)

Styremedlem for 2 år, Bård Nordby (leil. 78)

Styremedlem for 1 år, Natalie Azba (leil. 50)

Varamedlem for 1 år, Magnus Lindahl (leil. 46)

Styret vil fortsette å fungere som valgkomite.

Oslo, 14. mars 2020

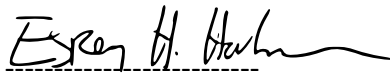
Bekreftelse på prosjekt «Aktive fellesarealer, fokus 'vi'»

Som tidligere styremedlemmer i Urtehaven boligsameie bekrefter vi at vi har vært involvert i prosjektet «Aktive fellesarealer, fokus 'vi'» der styreleder Berit Egset har vært primus motor for søknad om prosjektmidler fra Områdeløft Grønland.


Formålet med prosjektet var å gjøre sameiet hyggeligere, og var en fortsettelse av et stort arbeid som ble nedlagt i sameiet i forkant av dette – en fullføring av rehabiliteringen. For å få effektivitet i arbeidet ble styret enige om at Odd Stenvåg kunne leies inn på timebasis for å utføre arbeid rettet til denne rehabiliteringen, og at prosjektmidler mottatt av Områdeløft Grønland kunne benyttes til dette.

Vi har blitt forelagt de to timelistene som Odd Stenvåg har sendt inn, og kan bekrefte at omfanget her ligger innenfor det vi har diskutert og vedtatt at kan benyttes da vi satt i styret.

Det gleder oss å se at dette prosjektet har blitt gjennomført, og at sameiet nå er i enda bedre stand enn da vi satt i styret!



Espen H. Halvorsen



Jon Jensen

FULLMAKT

Jeg gir følgende person fullmakt til å møte og avgi stemme i ordinært årsmøte i Boligsameiet Urtehaven den 05.06.2020.

Fullmektigens etternavn, fornavn (navnet på den du gir fullmakt):

Fullmektigens adresse:

Opplysninger om deg som gir fullmakten (fullmaktsgiver)

Etternavn, Fornavn

Leilighetsnummer / Seksjonsnummer

Sted og dato

Underskrift

Forretningsførers oppgaver

De viktigste oppgavene til en forretningsfører er:

Innkrevning av felleskostnader

Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap

Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene

Utarbeide forslag til budsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende.

Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.

Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

Bistand til styret i forbindelse med årsmøte/generalforsamling.

Oppfølging av vedtak i styremøter/årsmøter/generalforsamling.

Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift.

