

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Grenseveien 8-26

Tid og sted: lørdag 25.03.2023 kl. 18:00 - Digitalt årsmøte "Min Side" på usbl.no

Innkallingen vil være tilgjengelig på Min side fra 10. mars 2023. Spørsmål om saker kan rettes til styret via Min side fra 25. mars kl. 18.00 til 27. mars. kl. 18.00.

Selve møtet med avstemming via Min side, starter 28. mars kl. 18.00 og varer til 29. mars ved midnatt.

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2022

3 Årsmelding 2022

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Nytt avsnitt i sameiets vedtekter

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Frist for å kreve fysisk årsmøte er satt til 5 dager før mandag 27.03.2023 kl. 18:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2022

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2022 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2022 godkjennes

3. Årsmelding 2022

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2022-2023, og kostnadsføres i regnskapet for 2023.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 235000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Nytt avsnitt i sameiets vedtekter

Forslag/tilførsel av nytt avsnitt i sameiets vedtekter:

§ 23 . Overføring av seksjons og godkjenning av ny seksjonseier.

(1) En seksjonseier har rett til å overdra sin seksjon.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny seksjonseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny seksjonseier har rett til å erverve andelen.

Saksinformasjon:

Styret ønsker at alle nye seksjonseiere formelt skal godkjennes av styret slik det var hos tidligere forretningsfører Obos.

Forslag til vedtak: Tilførsel av nytt avsnitt i vedtektene:

§ 23 . Overføring av seksjons og godkjenning av ny

seksjonseier.

(1) En seksjonseier har rett til å overdra sin seksjon.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny seksjonseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny seksjonseier har rett til å erverve andelen.

Krever 2/3 flertall

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Espen Karlsen
Styremedlem, Ansten Slaathaug
Styremedlem, Nadin Elizabeth Martinuzzi
Styremedlem, Henrik Bugge Halvorsen
Varamedlem, Md Mahdi Hasan

Valgkomiteens forslag/oppsett styret neste år:

Styreleder: Gunn Heggelund (Ny, 2 år) (Ekstern)

Styremedlem: Nadin (1 år igjen) (Grenseveien 26)

Styremedlem Henrik (1 år igjen) (Grenseveien 22)

Styremedlem: Idun Margrete Backe (Ny, 2 år) Grenseveien 18

Styremedlem: Marte Talgø (Ny, 2år) Grenseveien 20

Vara: Ansten Slaathaug (1år)

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Arbeidskapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	1 725 942	1 215 983
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	940 318	1 268 553
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-735 668	-758 595
B. Endring arbeidskapital	204 650	509 958
C. Arbeidskapital	1 930 592	1 725 942
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Fakturakrav boligselskaper	0	10 876
Restansekonto	57 999	23 963
Mellomregning finansieringsforetak	22 495	21 029
Andre kortsiktige fordringer	4 832	232
Forskuddsbetalte forsikr.premie	188 749	49 945
Andre forskuddsbet. kostnader	5 088	10 800
Andre bankinnskudd	900	900
Driftskonto	543 471	791 819
Andre bankinnskudd	1 462 288	1 047 051
Leverandører	-304 444	-129 301
Utlegg	-853	0
Påløpne renter langsiktig gjeld	-4 279	-2 487
Forskudd / overdekning	-45 653	-98 886
Arbeidskapital	1 930 592	1 725 942

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

Resultatregnskap 2022 Sameiet Grenseveien 8-26

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 745 471	4 566 139	4 478 700	4 635 285
Sum leieinntekt		4 745 471	4 566 139	4 478 700	4 635 285
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	53 635	75 843	73 000	50 000
Sum annen inntekt		53 635	75 843	73 000	50 000
Sum inntekt		4 799 106	4 641 982	4 551 700	4 685 285
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	31 020	31 020	31 000	31 000
Styrehonorar	3	220 000	220 000	220 000	235 000
Driftskostnad					
Energikostnad	4	484 918	472 376	500 000	575 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	453 084	393 843	384 000	504 000
Kommunale avgifter/renovasjon	6	684 436	656 547	661 000	767 389
Lisenser, leie av maskiner ol.	7	459	1 343	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	23 250	4 395	4 000	31 000
Reparasjon og vedlikehold	9	883 925	712 572	910 000	226 001
Revisjonshonorar		13 288	12 865	5 000	5 200
Forretningsførerhonorar		103 596	24 975	0	106 600
Andre honorar	10	95 355	102 312	125 000	21 001
Kontorkostnad		6 552	15 375	13 000	12 700
TV/bredbånd		129 600	129 600	129 600	129 030
Kontingenter og gaver		4 220	1 816	1 000	1 000
Forsikringer		161 627	141 749	155 000	170 000
Andre kostnader	11	4 019	8 547	5 000	5 000
Sum kostnad		3 299 348	2 929 336	3 143 600	2 819 921
Driftsresultat		1 499 758	1 712 646	1 408 100	1 865 364
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		25 581	2 845	30 000	0
Rentekostnad		585 022	446 937	404 000	726 629
Netto finansposter		559 441	444 092	374 000	726 629
Årsresultat		940 318	1 268 553	1 034 100	1 138 735
Overført sameiekapital		940 318	1 268 553	0	0
SUM OVERFØRINGER		940 318	1 268 553	0	0
EIENDELER					
Anleggsmidler					
Omløpsmidler					

Balanse 2022 Sameiet Grenseveien 8-26

	Note	2022	2021
Fordringer			
Restanser felleskostnader		57 999	23 963
Kundefordringer		0	10 876
Andre kortsiktige fordringer	12	27 327	21 261
Forskuddsbetalte kostnader		193 837	60 745
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		2 006 659	1 839 770
Sum omløpsmidler		2 285 821	1 956 615
SUM EIENDELER		2 285 821	1 956 615
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-13 843 688	-14 784 006
Sum opptjent egenkapital		-13 843 688	-14 784 006
Sum egenkapital	13	-13 843 688	-14 784 006
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	14	15 774 280	16 509 948
Sum langsiktig gjeld		15 774 280	16 509 948
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		45 653	98 886
Leverandørgjeld		305 297	129 301
Påløpne renter		4 279	2 487
Sum kortsiktig gjeld		355 230	230 673
Sum gjeld		16 129 510	16 740 621
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 285 821	1 956 615

Sted: _____

Dato: _____

Espen Karlsen
Styreleder

Henrik Bugge Halvorsen
Styremedlem

Nadin Elizabeth Martinuzzi
Styremedlem

Ansten Slaathaug
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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. 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.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Sameiet består av 90 seksjoner. Eiendommer er oppført på g.nr 226, b.nr 21 i Oslo kommune. Tomten er på 4.411 kvm.

Bygningene er forsikret gjennom Protector forsikring, polise nr. 2415051-1.1

Usbl tok over forretningsførselen fra OBOS 1.10.2021. Føringer og grupperinger av inntekter og kostnader på de forskjellige kontoene er noe forskjellig fra OBOS til Usbl. Sammenligning av tall konto for konto for perioden før og etter Usbl tok over kan være noe misvisende, men total summene stemmer.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 024 468	3 993 234
3601 Innbetalte fellesutgifter	66 348	15 648
3609 Leie parkering	203 000	183 181
3617 Strøm p-plass	24 000	5 400
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	129 600	32 400
3650 Innkrevde felleskostn. renter	558 044	137 757
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	740 011	198 519
Sum	4 745 471	4 566 139

3601: Felleskostnader næring.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2022	2021
3955 Fellesvaskeri	3 635	0
3990 Andre driftsinntekter	50 000	72 548
3999 Andre inntekter	0	3 295
Sum	53 635	75 843

Note 2 - Andre driftsinntekter

3990: Inntekter for utleie av reklameplass.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5400 Arbeidsgiveravgift	31 020	0
5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretningsfører	0	31 020
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	220 000	0
5331 Styrehonorar forrige f.f.	0	220 000
Sum	251 020	251 020

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

Note 4 - Energikostnader

	2022	2021
6200 Strøm- og energikostnader	484 918	472 376
Sum	484 918	472 376

Energikostnaden inkluderer 2% storkundebonus fra Polar Kraft.

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2022	2021
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	145 205	119 614
6341 Brannalarm	778	0
6360 Annet renhold	5 779	0
6361 Fast renhold	171 372	181 439
6362 Skadedyrtryddelse	7 754	10 986
6390 Andre driftskostnader	5 112	8 852
6391 Snømåking/strøing/feiing	69 324	59 450
6392 Containerleie/tømming	12 589	13 503
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	35 170	0
Sum	453 084	393 843

6360: Kostnader til grafittifjerning rigg og drift.

6390: SMS-tjenester.

6393: Kostnader til hekktrimming, ugressfjerning og vanningsanlegg.

Note 6 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6329 Kommunale avgifter	684 436	656 547
Sum	684 436	656 547

Note 7 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2022	2021
6420 Leie av datautstyr	459	1 343

2022

2021

Note 7 - Lisenser, leie av maskiner ol.

Sum	459	1 343
------------	------------	--------------

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2022	2021
6500 Verktøy og redskaper	4 936	0
6540 Inventar	1 199	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	4 560	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	7 834	875
6552 Driftsmateriell	0	1 867
6581 Programvare	4 721	0
6583 IT-lisensavgift	0	1 653
Sum	23 250	4 395

6581: Admin. tilgang til Office 365.

Note 9 - Reparasjon og vedlikehold

	2022	2021
6601 Vedlikehold bygg	54 950	94 372
6602 Vedlikehold VVS	9 863	15 021
6603 Vedlikehold elektro	17 725	46 024
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	119 645
6610 Andre vaktmestertjenester	1 368	646
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	54 831	0
6617 Vedlikehold brannvernustyr	85 794	69 093
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	10 036
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	6 188	18 300
6646 Mur, betong og grunnarbeid	5 017	0
6648 Vedlikehold dører og porter	10 522	8 403
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	637 668	331 033
Sum	883 925	712 572

6601: Bevar vedlikeholdsavtale 2022 og radonmåling.

6617: Årlig kontroll brannalarmanlegg og røykvarslere.

6650: Prosjektet maling av oppganger, og etablering av EI-bil infrastruktur.

Note 10 - Andre honorarer

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	15 792	2 610
6716 Honorarkostnader øvrige	0	96 223
6730 Teknisk honorar	79 563	3 479
Sum	95 355	102 312

6714: Usbl-nøkkel og SMS-tjeneste.

6730: Bistand og kontroll av vindusprosjekt og prosjektering nytt ladeanlegg.

Note 11 - Andre kostnader

2022

2021

Noter årsregnskap 2022 Sameiet Grenseveien 8-26

2022

2021

Note 11 - Andre kostnader

7719 Møter, div. styret	284	3 857
7740 Kurs for tillitsvalgte	0	500
7770 Betalingskostnader	1 162	3 025
7772 Omkostninger inkasso	0	35
7773 Omkostninger innkreving	1 412	0
7790 Andre kostnader	1 160	1 130
7795 Husleietap	1	0
Sum	4 019	8 547

7790: Ferdigattest for prosjekt innsetting av vinduer fra Plan- og bygningsetaten.

Note 12 - Andre kortsiktige fordringer

	2022	2021
1542 Mellomregning finansieringsforetak	22 495	21 029
1570 Andre kortsiktige fordringer	4 832	232
Sum	27 327	21 261

1570: Renter fra Klare Finans.

Note 13 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-14 784 006	940 318	-13 843 688
Sum opptjent egenkapital	-14 784 006	940 318	-13 843 688
Sum egenkapital	-14 784 006	940 318	-13 843 688

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.

Note 14 - Langsiktig gjeld

	Handelsbanken	Handelsbanken	Handelsbanken
Kreditor:			
Formål:	Vedlikehold	Baderom	Balkong
Låne nummer:	83987200343	83987200335	83987200351
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2021	2021
Rentesats:	4.95 %	4.95 %	4.95 %
Beregnet innfridd:	28.02.2038	30.01.2039	30.03.2040
Opprinnelig lånebeløp:	7 576 367	6 783 737	2 670 466
Lånesaldo 01.01:	7 333 791	6 579 611	2 596 546
Avdrag i perioden:	344 352	287 420	103 896
Lånesaldo 31.12:	6 989 439	6 292 191	2 492 650
Saldo 5 år frem i tid:	5 259 043	4 862 234	1 982 416

Note 14 - Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987200335	3	102 887	308 661
	1	101 379	101 379
	4	96 103	384 412
	3	91 832	275 496
	3	89 697	269 091
	1	88 315	88 315
	4	81 530	326 120
	1	80 902	80 902
	35	76 506	2 677 710
	9	75 124	676 116
	12	71 355	856 260
	1	66 204	66 204
	2	64 696	129 392
	1	52 135	52 135
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987200343	1	106 106	106 106
	3	104 872	314 616
	1	101 171	101 171
	4	97 470	389 880
	2	96 236	192 472
	3	93 768	281 304
	5	91 301	456 505
	1	90 067	90 067
	1	88 833	88 833
	3	85 132	255 396
	1	83 898	83 898
	4	77 729	310 916
	1	76 495	76 495
	35	72 794	2 547 790
	9	71 560	644 040
	12	67 859	814 308
	1	62 923	62 923
	2	61 690	123 380
	1	49 352	49 352
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987200351	4	114 911	459 644
	2	107 932	215 864
	18	100 952	1 817 136

Selskapets eiere har et felles ansvar for låneopptaket da sameiet ikke eier bygningen.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Grenseveien 8-26.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Grenseveien 8-26

Styreleder	Espen Karlsen (sign.)	20.02.2023
Styremedlem	Ansten Slaathaug (sign.)	20.02.2023
Styremedlem	Nadin Elizabeth Martinuzzi (sign.)	20.02.2023
Styremedlem	Henrik Bugge Halvorsen (sign.)	20.02.2023



Til årsmøtet i Sameiet Grenseveien 8-26

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Grenseveien 8-26s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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.

Offices in:

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.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger 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 revisjons handlinger 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 modifierer vår konklusjon. 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 gir uttrykk for 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.

Oslo, 2. mars 2023
KPMG AS


Svein Arthur Lyngroth
Statsautorisert revisor

Årsmelding 2022 - Sameiet Grenseveien 8-26

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsmelding. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en forenklet årsmelding.

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2022 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Espen Karlsen
Styremedlem, Ansten Slaathaug
Styremedlem, Nadin Elizabeth Martinuzzi
Styremedlem, Henrik Bugge Halvorsen
Varamedlem, Md Mahdi Hasan

Styret i Sameiet Grenseveien 8-26 består av 1 kvinne og 3 menn

Virksomhetens art

Sameiet Grenseveien 8-26 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Grenseveien 8-26 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 971277963. Sameiet Grenseveien 8-26 består av 87 boliger og 3 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Grenseveien 8-26 er fullverdiforsikret i Protector Forsikring Asa, avtalenr 2415051. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

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 lekeplussstyr. 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

Styrets arbeid

Styrets arbeid 2022

Etter sist ordinære årsmøte har styret gjennomført 5 styremøter, 5 befaringer med utbygger av el-bil ladere, 2 befaringer for ny vedlikeholdsplan fra Usbl, 4 befaringer med oppmaling av trapper i oppganger, 4 befaringer med vindusleverandør, 2 møter med utbygging av «Carls». Styret har også gjennomført 4 HMS-runder, 2 tilsynsrunde med el-kontrollør utsendt fra Eliva og fulgt opp avvik.

Styret har i perioden hatt fokus på oppfølging av avtaler for å redusere sameiets faste utgifter, samt å følge opp reklamasjoner og skadeforebyggende tiltak i sameiet. Styret har gått fra å låne penger til vedlikeholdsprosjekter til og spare før vedlikeholdene blir gjennomført. Sameiet har derfor i 2022 spart opp midler til fremtidig vedlikehold og vil fortsette å spare i 2023, utskifting av bakdører og nye felles sikringsskap nederst i oppganger er planlagt løpet av de kommende årene. Dette vil bli betalt av oppsparte midler. I likhet med resten av samfunnet har styret også hatt sine utfordringer knyttet til korona i 2022. I prosjekter og vedlikeholdsarbeid har sameiets leverandører hatt store kapasitetsproblemer på grunn av manglende arbeidere noe som har medført mye ekstra oppfølging for styret.

Kontaktinformasjon

Styret har kontrollert og oppdatert kontaktinformasjonen som er registrert på hver seksjon I sameiets register. Vi minner om viktigheten av å holde styret oppdatert ved endringer i din kontaktinformasjon.

El-bil infrastruktur og ladere

Sameiet har i 2022 bygget nytt el-bil infrastruktur og ladere i bakgården. Prosjektet er nå gjennomført.

Oppmaling av trapper i oppganger

Trappene i oppgangen er blitt malt opp på nytt

Tilstand på vinduer

Sameiet har hatt ny kartlegging av vinduer til alle seksjoner i sameiet. Seksjoner med eldre vinduer med behov for utskifting eller vedlikehold vil bli fulgt opp av sameiets vindusleverandør.

Radonmåling

Styret har delt ut radonmålere til alle leiligheter i 1 og 2 etg i sameiet. Målerne er blitt sendt inn til leverandør.

Carl Berner Torg

Styret har i 2022 hatt 2 fremdriftsmøte med utbygger av fabrikkshallen. Bygget skal bestå av næring med blant annet spisesteder og barer. Planene er blitt publisert på våre hjemmesider. Sameiet har mottatt nabovarsel på oppussing av bygget og styret har sendt tilbakemelding til utbygger.

Utleie

Styret har også i år hatt spesielt fokus på å følge opp seksjoner som er leid ut uten å være registrert med utleie. 32 av sameiets 90 seksjoner er 01.01.23 registrert utleid, for en god informasjonsflyt mellom beboere og sameiet er det viktig at alle utleide seksjoner er registrert med riktig informasjon.

Lån

Styret har fortløpende igjennom perioden reforhandlet sameiets lånevilkår, sameiets

felleslån ble i 2021 flyttet til Handelsbanken.

Strømutgifter

I forbindelse med høy strømpris i høst og vinter har styret gjort en rekke tiltak for å spare strøm i sameiet. Varmekabler foran innganger er skrudd av og det er blitt bestilt ekstra måking, andre varmekabler i sameiet blir skrudd av og på etter behov av styret.

Søppel i fellesareal

Forsøpling av sameiets fellesarealer skaper ekstra kostnader for sameiet. Styret har også i år hatt ekstra fokus på å spore opp beboere som setter fra seg søppel og gjenstander i fellesarealer. Styret vil fortsette også i 2023 med å spore opp og viderefakturere utgifter for fjerning av søppel til ansvarlige seksjonseiere.

Hjemmeside

Styret har stort fokus på å holde sameiets nye hjemmesider oppdatert.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Ønsker ditt borettslag eller sameie en profesjonell styreleder eller et profesjonelt styremedlem?

Styrearbeid er et ansvarsfullt arbeid, og det er nødvendig med kunnskap, kompetanse og kapasitet for å være styreleder.

Vår erfaring er at mange sameiere i eierseksjonssameier eller andelseiere i borettslag gjennom styreverv påtar seg ansvar de ikke har tilstrekkelig oversikt over. I verste fall kan både sameiet eller borettslaget, og det enkelte styremedlem pådra seg erstatningsansvar.

Vi påtar oss verv som styreleder eventuelt som styremedlem i eierseksjonssameier, borettslag og boligaksjeselskap. Vi kjenner rollene som styreleder og styremedlem godt gjennom lang erfaring.

I tillegg til selskapets økonomi og formelle spørsmål, er vi opptatt av gode forhold for eiere og beboere. Videre er vi opptatt av å ivareta eiendomsmassen. For de fleste eiere er fast eiendom noe av det mest verdifulle vi har.

Å overlate styrelederoppgaver til en profesjonell vil kunne ha flere fordeler:

- Bidrar til å se selskapet med «friske øyne».
- Vedkommende vil ikke ha egeninteresse i saker styret behandler, og vil kunne arbeide for løsninger som er til det beste for beboere, eiere og selskapet.
- Det vil være kontroll med at sameiet eller borettslaget drives skikkelig herunder at formelle krav ivaretas og at økonomistyringen er forsvarlig. Dette reduserer risikoen for at styremedlemmer blir holdt personlig ansvarlig for avgjørelser styret treffer.
- Har trening og erfaring fra motsetningsfylte forhold, kan fungere som en megler ved konflikter.

Litt om oss:



Gunn Heggelund er utdannet jurist og har 10 års erfaring som rådgiver for boligselskaper hvor hun bl.a. har tilrettelagt og avholdt årsmøter. God meglingserfaring har hun oppnådd som daglig leder for et inkassobyrå.



Lisbeth H. Schønheyder er utdannet siviløkonom og autorisert regnskapsfører. Hun har 15 års erfaring fra regnskap og økonomistyring. Lisbeth ønsker å løfte kompetansen rundt regnskap slik at man kan ta gode beslutninger som er forankret i styrets handlingsplaner.

Avklaringen om dere ønsker slik bistand er gratis. Honoraret for et styreverv avhenger av en rekke forhold herunder sameiet eller borettslagets størrelse og hva det er ønskelig at rollen skal omfatte.

Hvis dere ønsker en uforpliktende samtale eller tilbud ta kontakt med:

Gunn Heggelund

Tlf: 45 01 22 93

e-post: gunn@styrehjelp.as

Lisbeth H. Schønheyder

Tlf: 95 83 06 52

e-post: lisbeth@styrehjelp.as