



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 272 673
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET HERMAN FOSS
GATE 20 A OG B
Forretningsadresse: Herman Foss' gate 20A
0171 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Dybdahl Johannessen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 15.09.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	722 180	729 426
Sum inntekter		722 180	729 426
Kostnader			
Lønnskostnad	3	47 922	47 922
Annen driftskostnad	2,4,5,6	518 238	508 131
Sum kostnader		566 160	556 053
Driftsresultat		156 020	173 373
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	7	525	1 189
Sum finansinntekter		525	1 189
Annen rentekostnad	8	41 146	51 072
Annen finanskostnad	9	7 899	8 217
Sum finanskostnader		-32 722	-41 665
Netto finans		-48 520	-58 100
Ordinært resultat før skattekostnad		107 500	115 273
Ordinært resultat etter skattekostnad		107 500	115 273
Årsresultat	10	123 298	131 707



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer	12	501 001	586 120
Sum finansielle anleggsmidler		501 001	586 120
Sum anleggsmidler		501 001	586 120
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		-1 244	3 504
Andre fordringer	13	49 624	41 444
Sum fordringer		48 380	44 948
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		217 981	179 572
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		217 981	179 572
Sum omløpsmidler		266 361	224 522
SUM EIENDELER		767 362	810 641
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	-215 321	-338 620
Sum opptjent egenkapital		-215 321	-338 620



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum egenkapital	14	-215 321	-338 619
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	976 085	1 141 714
Sum annen langsiktig gjeld		976 085	1 141 714
Sum langsiktig gjeld		976 085	1 141 714
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		176	834
Annen kortsiktig gjeld		6 422	6 713
Sum kortsiktig gjeld		6 598	7 547
Sum gjeld		982 683	1 149 261
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		767 362	810 641



Arsregnskap 2020 - Resultat

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	722 180	729 426	811 244	833 580
Sum		722 180	729 426	811 244	833 580
Sum					
		722 180	729 426	811 244	833 580
Forretningsførsel og revisjon	2	42 709	60 540	47 000	48 000
Lønn og honorarer	3	47 922	47 922	47 922	47 922
Vedlikehold	4	59 006	48 987	94 500	106 000
Eksterne tjenester	5	55 529	47 123	44 000	50 900
Kabel-tv og bredbånd		97 537	95 785	98 500	100 400
Forsikring		67 103	67 551	70 600	70 000
Kommunale avgifter		151 714	140 640	149 000	157 555
Brensel og strøm		26 411	29 026	30 000	30 000
Andre driftsutgifter	6	18 229	18 479	18 500	16 000
Sum		566 160	556 053	600 022	626 777
Driftsresultat		156 020	173 373	211 222	206 803
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	525	1 189	0	0
Rentekostnad	8	41 146	51 072	45 901	38 525
Andre finansposter	9	7 899	8 217	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-32 722	-41 665	-45 901	-38 525
Årsresultat	10	123 298	131 707	165 321	168 278
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-165 629	-157 254	-164 607	-168 795
Andre endringer i disponible midler	10	85 119	81 152	0	0
Endring i disponible midler	10	42 788	55 605	714	-517



Arsregnskap 2020 - Balanse

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Langsiktige fordringer	12	501 001	586 120
Sum anleggsmidler		501 001	586 120
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		-1 244	3 504
Til gode av forretningsfører		-196	0
Forskuddsbetalte kostnader	13	49 820	41 444
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		217 889	179 481
Innestående på særvilkår		92	91
Sum omløpsmidler		266 361	224 522
SUM EIENDELER		767 362	810 641

704 Eierseksjonssameiet Herman Foss gate 20 A og B



Arsregnskap 2020 - Balanse

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-338 619	-470 327
Årets resultat	10	123 298	131 707
Sum egenkapital	14	-215 321	-338 619
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	11	976 085	1 141 714
Sum langsiktig gjeld		976 085	1 141 714
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		2 132	1 517
Leverandørgjeld		176	834
Påløpne renter		1 072	1 652
Annen kortsiktig gjeld		3 218	3 544
Sum kortsiktig gjeld		6 598	7 547
Sum gjeld		982 683	1 149 261
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		767 362	810 641

Oslo 31.12.20

Styret i Eierseksjonssameiet Herman Foss gate 20 A og B

Sted: _____, dato: _____

Martin Paulsrud Gjerstad
Styreleder

Katrine Anne MacMahon
Styremedlem

Hilde Dybdahl Johannessen
Styremedlem



Noter 704 Eierseksjonssameiet Herman Foss gate 20 A og B

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
3600 Inntekter felleskostnader	504 480	504 480	504 536	530 060
3607 Renter og avdrag	99 648	99 648	99 789	99 370
3612 Inntekt kabel-tv	67 824	67 824	67 800	67 800
3625 Inntekt bredbånd	28 296	28 296	28 400	28 400
3626 a konto renter særfordelt lån	21 932	25 614	26 713	23 265
3627 a konto avdrag særfordelte lån	0	0	84 006	84 685
3690 Andre inntekter	0	3 564	0	0
Sum	722 180	729 426	811 244	833 580

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Revisjonshonorar	5 803	24 570	10 000	10 000
Forretningsførerhonorar	35 556	34 620	35 600	36 600
Annen regnskapsførsel	1 350	1 350	1 400	1 400
Sum	42 709	60 540	47 000	48 000

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Styrehonorar	42 000	42 000	42 000	42 000
Arbeidsgiveravgift	5 922	5 922	5 922	5 922
Sum	47 922	47 922	47 922	47 922

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2019-2020. Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha OTP.



Noter 704 Eierseksjonssameiet Herman Foss gate 20 A og B

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
6607 Vedlikehold vann og avløp	0	32 679	0	0
6611 Vedlikehold porttelefon	2 938	0	0	0
6615 Vedlikehold bygningsmessig	0	0	88 500	100 000
6617 Vedlikehold uteområder	767	1 462	0	0
6630 Egenandel forsikringsskader	6 000	0	6 000	6 000
6632 Brannsikring	48 172	14 846	0	0
6641 Kontroll skadedyr	1 130	0	0	0
Sum	59 006	48 987	94 500	106 000

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
6715 Fakturerte tjenester	7 000	3 500	1 000	7 000
6720 Juridisk rådgivning	656	0	0	0
6761 Renholdstjenester	42 600	41 928	43 000	43 900
6763 Ekstra renovasjon	1 893	1 695	0	0
6799 Andre konsulenttjenester	3 380	0	0	0
Sum	55 529	47 123	44 000	50 900

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
6811 Skjema ligningsoppgaver	5 400	4 140	6 000	6 000
6825 Kopiering	964	896	1 000	1 000
6940 Porto	816	1 531	1 500	1 000
7720 Møtekostnader	4 315	4 150	7 000	5 000
7770 Bank- og betalingsgebyr	3 024	3 030	2 000	2 000
7771 Lønnskjøringsgebyr OBF	1 020	1 020	1 000	1 000
7790 Andre driftskostnader	655	3 713	0	0
7791 Nøkler, låser og skilt	610	0	0	0
7793 Malerverer	1 424	0	0	0
Sum	18 229	18 479	18 500	16 000

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
8050 Renteinntekt driftskonto	524	1 189	0	0
8051 Renteinntekt belastningskto lån	0	1	0	0
Sum	525	1 189	0	0

Noter 704 Eierseksjonssameiet Herman Foss gate 20 A og B Orgnr: 915272673



Noter 704 Eierseksjonssameiet Herman Foss gate 20 A og B

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
8144 Lånenr 1213.62.84094	20 032	24 860	19 188	15 260
8145 Lånenr 1213.62.84086	21 113	26 212	26 713	23 265
Sum	41 146	51 072	45 901	38 525

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
8090 Andre finansinntekter	7 899	8 217	0	0
Sum	7 899	8 217	0	0

Note 10 - Disponible midler

	2020	2019
A. Disponible midler pr 01.01	216 975	161 370
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	123 298	131 707
Avdrag langsiktig lån	-165 629	-157 254
Innskudd/uttak øremerkede midler	85 119	81 152
B. Årets endring i disponible midler	42 788	55 605
C. Disponible midler 31.12	259 763	216 975



Noter 704 Eierseksjonssameiet Herman Foss gate 20 A og B

Note 11 - Lån

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12136284086	12136284094
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2018	2018
Rentesats:	3.35 %	3.35 %
Beregnet innfridd:	20.03.2026	20.03.2026
Opprinnelig lånebeløp:	720 134	681 736
Lånesaldo 01.01:	586 490	555 224
Avdrag i perioden:	85 080	80 549
Lånesaldo 31.12:	501 410	474 675
Saldo 5 år frem i tid:	25 929	24 546

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12136284086	16	29 152	466 432
	2	17 491	34 982
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12136284094	2	39 233	78 466
	8	26 299	210 392
	4	25 868	103 472
	1	25 437	25 437
	1	25 006	25 006
	2	15 952	31 904

Kommentarer til lån

Lånenr 1213.628.4086 Kr 501410,- er fordelt flatt på alle seksjonseierne og må ses mot den langsiktig fordringen på samme beløp.

Note 12 - Langsiktige fordringer/gjeld

Fordringen tilsvarer andel av fellesgjeld som sameiet har tatt opp på vegne av seksjonseierne og vil bli nedskrevet i takt med lånet.



Noter 704 Eierseksjonssameiet Herman Foss gate 20 A og B

Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
1730 Forskuddsbetalte kostnader	24 798	24 384
1742 Forskuddsbetalt forsikring	25 021	17 060
Sum	49 820	41 444

Note 14 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld. Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Herman Foss Gate 20 A og B

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eierseksjonssameiet Herman Foss Gate 20 A og B.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: N7HNZ-HLQ5G-A4W0J-ODH0K-FCF80-0X02W



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Johan Henrik L Orange

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-02-24 20:53:53Z



Penneo Dokumentnøkkel: N7HNZ-HLQ5G-A4W0J-ODH0K-FCF80-0X02W

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



Electronic signature

Signed by

Hjermstad, Ingebjørg L

(Identity verified with BankID Mobil (NO))



Date and time (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

23.02.2021 15.48.48

Date of birth

1989-02-20

Signature method

BankID Mobil (NO)



Electronic signature

Signed by
Johannessen, Hilde Dybdahl
(Identity verified with BankID Mobil (NO))



Date and time (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna
23.02.2021 15.24.15
Date of birth
1989-09-06
Signature method
BankID Mobil (NO)

Signed by
Gjerstad, Martin Paulsrud
(Identity verified with BankID Mobil (NO))



Date and time (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna
23.02.2021 14.33.49
Date of birth
1992-06-09
Signature method
BankID Mobil (NO)

Signed by
Macmahon, Katrine Anne
(Identity verified with BankID (NO))



Date and time (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna
23.02.2021 15.19.48
Date of birth
1974-01-09
Signature method
BankID (NO)



ÅRSBERETNING FOR 2020

EIERSEKSJONSSAMEIET HERMAN FOSS GATE 20 A OG B

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige årsmøtet har sameiets tillitsvalgte vært:

STYRET:

Leder: Martin Paulsrud Gjerstad
Styremedlem: Katrine Anne MacMahon
Styremedlem: Hilde Dybdahl Johannessen
Varamedlem: Alexandr Kristian

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS i henhold til kontrakt. Revisjonen er utført av BDO AS.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 915 272 673, ligger i bydel St. Hanshaugen med Gnr 219 og Bnr 119 i Oslo og har adresse:

- Herman Foss gate 20 A
- Herman Foss gate 20 B

Sameiet består av 18 boligseksjoner.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser, og forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad. Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte, samt ved nyansettelser.

STYRET

Styrets leder kan kontaktes på telefon 91546802, og e-post: martin_gjerstad@hotmail.com, eller via sameiets Facebook-side.

VAKTMESTERTJENESTE/RENGJØRINGSTJENESTE

Styret har per dags dato ingen avtale om vaktmestertjenester, og har heller ingen planer om å få dette i nærmeste fremtid. Rydding, plenklipping og snømåking er oppgaver som gjøres på seksjonseiernes eget initiativ.

Sameiet har avtale om rengjøringstjeneste med Rene Trapper AS.

KABEL-TV

Sameiet har avtale med Get som leverer kabel-tv tjenester og bredbånd. Get kundesenter kan nås på telefon 21 54 54 54, ved å sende e-post eller via chat fra hjemmesiden www.get.no.



/Sameiet har sagt opp samarbeidet med Get og går over til Homenet fom, 01.07.2021. Tv må bestilles av den enkelte beboer.

NØKLER/SKILT

Nøkler til port og inngangsdør kan bestilles hos styret. Nøkkel til kjeller og trappeboder må seksjonseier bestille selv.

Styret kan endre tablået for ringeklokkene ved inngangsdørene og programmere om tablået ved porten. Skilt til postkasse må seksjonseierne selv bestille.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og brannsyn er det vedtatt at alle boliger skal ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller husbrannslange. Det er den enkelte eiers ansvar å anskaffe og montere og kontrollere utstyret. Sameiet er ansvarlig innen fellesområder.

REHABILITERING/STØRRE VEDLIKEHOLD

Her føres opp vedlikehold for 2020

2013:

- Rehabilitering av pipeløp, innlegging av stålpiperør.

2015:

- Utbygging av boder og brannsikring av kjeller i begge oppgangene.
- Installasjon av nytt calling-anlegg med videooverføring.
- Montering av ny smijernsport
- Montering av nye postkasser
- Installasjon av sentralt brannvarslingssystem i samtlige seksjoner og fellesarealer.
- Nye brannsikre dører til trappebodene og kjeller.
- Dørpumper inn til alle seksjoner.
- Utbygging av nødutgang over takterrasse til nabogård.
- Rehabilitering av rasfarlige piper i form av pussing og nytt blikk.
- Utskifting av innfesting takplater grunnet lekkasje.
- Utbedring av dårlig fall i takrennene.
- Utbedring av taksikring, dvs. delvis nye snøstoppere og netting på eksisterende snøstoppere.
- Nytt blikk rundt soilrør.
- Ny takluke.

2016

- Brannsikring av portrom ved tildekking med nye gipsplater og bruk av brannsikker maling.
- Rehabilitering av oppgang i form av sparkling og maling av vegger og gulv.
- Rehabilitering av trappeboder i form av maling og flisslegging av gulv.
- Utbygging av nytt overbygg for søppelcontainere.

2017

- Kontroll og sikring av felles el-anlegg
- Utskiftning av ventilasjonsvifte
- Frostsikre vannrør som føres gjennom fellesareal opp til loftsleilighet

2018



- Utført arbeidet for å sikre at vannrør gjennom fellesareal opp til loftsleilighet i oppgang A ikke fryser.
 - Utført rørfornyning av uttrekksledning for spillvann.
 - Arbeider på elektrisk anlegg, opprydding av gammelt anlegg.
 - Utbedring av skader på piper.
- 2019
- Utbedring av elektrisk anlegg, samt reklamasjon på brannsentral oppgang B.
 - Utskiftning av utvendig vannkran, samt kraner og rør i forbindelse med dette.
 - Reklamasjon mot Renovar på pipe hos oppgang A.
- 2020
- Ny Reklamasjon mot Renovar.
 - Tagging på fasaden mot gate er fjernet og det er malt over.

RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid i sameiet. Formålet er å klargjøre de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler blant annet det ansvar styret har for økonomiske midler, habilitet, taushetsplikt, honorering, samt attestasjon og honorering av utbetalinger.

HMS – INTERNKONTROLL

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl. Res. 6 desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i sameiet, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap ha minst internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlig vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i seksjonene.

Følgende er gjort i sameiet:

Med hjelp av Fagerborg Installasjon AS har det blitt opprettet internkontrollsystem på portalen Norik.no, dette ble gjort i 2017. Det har senere blitt arbeidet med gjennomgang av rutiner og prosedyrer for å fjerne delene som ikke er relevante. Mer arbeid må gjøres for å sile ut unødvendig dokumentasjon som ikke er relevant for sameiet.

Årlig kontroll av elektrisk- og brann-anlegg er utført av Fagerborg Elektriske. Styret ønsker å revurdere firma for HMS, internkontroll, og elektriske arbeider.

4. FORSIKRINGER

Sameiets eiendom er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 89476868.



Oppstår skade i boligen forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, og å kartlegge hva som er årsak til skaden. Kontakter deretter OBF på telefonnummer 22 12 23 40 eller send en e-post til firmapost@obf.no hvor boligselskap, navn, adresse og skadeforløp fremkommer.

Kontakt deretter styret og opplys om skaden.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte sameier plikter selv å tegne innboforsikring

5. OVERDRAGELSER AV SEKSJONER

Det ble i 2020 gjennomført 2 overdragelse av seksjoner.

6. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 3 møter og behandlet 26 styresaker.

Her fylles ut det styret har hatt fokus på i perioden:

Opprydding kjeller.

Bytte av Internett leverandør.

Utskifting av elektriker.

Opprydding i kjeller.

Reklamasjon av piper.

7. BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Regnskapet er ført i henhold til regnskapslovens bestemmelser for små og mellomstore foretak og basert på fortsatt drift.

Inntektene i 2020 var totalt på kr. 722 180,-

Utgiftene i 2020 var totalt på kr. 566 160,-

Resultatet av driften for 2020, inklusive finansielle inn- og utbetalinger, gir et overskudd på kr. 123 298,-

Overskuddet for 2020 foreslås benyttes til å dekke tidligere års udekket tap.

Etter avdrag på lån er den positive endringen av disponible midler kr. 42 788,-.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret har ikke kjennskap til forhold som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske situasjon som ikke fremgår av resultatregnskapet og balanse.



Det er ikke inntruffet forhold etter regnskapets avslutning som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske stilling.

Styret er av den oppfatning at grunnlaget for fortsatt drift er tilstede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning.

8. KOSTNADSUTVIKLING FOR 2021

INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i år 2021. Tallene er vist som egen kolonne (budsjettall) ved siden av driftsoversikten. Oversikten gir et forventet resultat på kr. 168 278,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer for 2020 som foreligger.

Oslo, februar 2021

I styret for Eierseksjonssameiet Herman Foss gate 20 A og B

Martin Paulsrud Gjerstad
Styreleder

**Hilde Dybdahl
Johannessen**
Styremedlem

Katrine Anne MacMahon
Styremedlem



Årsregnskap 2020 - Resultat

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	722 180	729 426	811 244	833 580
Sum		722 180	729 426	811 244	833 580
Sum					
		722 180	729 426	811 244	833 580
Forretningsførsel og revisjon	2	42 709	60 540	47 000	48 000
Lønn og honorarer	3	47 922	47 922	47 922	47 922
Vedlikehold	4	59 006	48 987	94 500	106 000
Eksterne tjenester	5	55 529	47 123	44 000	50 900
Kabel-tv og bredbånd		97 537	95 785	98 500	100 400
Forsikring		67 103	67 551	70 600	70 000
Kommunale avgifter		151 714	140 640	149 000	157 555
Brensel og strøm		26 411	29 026	30 000	30 000
Andre driftsutgifter	6	18 229	18 479	18 500	16 000
Sum		566 160	556 053	600 022	626 777
Driftsresultat					
		156 020	173 373	211 222	206 803
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	525	1 189	0	0
Rentekostnad	8	41 146	51 072	45 901	38 525
Andre finansposter	9	7 899	8 217	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-32 722	-41 665	-45 901	-38 525
Årsresultat					
	10	123 298	131 707	165 321	168 278
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-165 629	-157 254	-164 607	-168 795
Andre endringer i disponible midler	10	85 119	81 152	0	0
Endring i disponible midler	10	42 788	55 605	714	-517

704 Eierseksjonssameiet Herman Foss gate 20 A og B

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

SIGNICAT



Årsregnskap 2020 - Balanse

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Langsiktige fordringer	12	501 001	586 120
Sum anleggsmidler		501 001	586 120
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		-1 244	3 504
Til gode av forretningsfører		-196	0
Forskuddsbetalte kostnader	13	49 820	41 444
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		217 889	179 481
Innestående på særvilkår		92	91
Sum omløpsmidler		266 361	224 522
SUM EIENDELER		767 362	810 641

704 Eierseksjonssameiet Herman Foss gate 20 A og B

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

SIGNICAT



Årsregnskap 2020 - Balanse

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-338 619	-470 327
Årets resultat	10	123 298	131 707
Sum egenkapital	14	-215 321	-338 619
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	11	976 085	1 141 714
Sum langsiktig gjeld		976 085	1 141 714
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		2 132	1 517
Leverandørgjeld		176	834
Påløpne renter		1 072	1 652
Annen kortsiktig gjeld		3 218	3 544
Sum kortsiktig gjeld		6 598	7 547
Sum gjeld		982 683	1 149 261
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		767 362	810 641

Oslo 31.12.20

Styret i Eierseksjonssameiet Herman Foss gate 20 A og B

Sted: _____, dato: _____

Martin Paulsrud Gjerstad
Styreleder

Katrine Anne MacMahon
Styremedlem

Hilde Dybdahl Johannessen
Styremedlem

704 Eierseksjonssameiet Herman Foss gate 20 A og B

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

SIGNICAT



Noter 704 Eierseksjonssameiet Herman Foss gate 20 A og B

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
3600 Inntekter felleskostnader	504 480	504 480	504 536	530 060
3607 Renter og avdrag	99 648	99 648	99 789	99 370
3612 Inntekt kabel-tv	67 824	67 824	67 800	67 800
3625 Inntekt bredbånd	28 296	28 296	28 400	28 400
3626 a konto renter særfordelt lån	21 932	25 614	26 713	23 265
3627 a konto avdrag særfordelte lån	0	0	84 006	84 685
3690 Andre inntekter	0	3 564	0	0
Sum	722 180	729 426	811 244	833 580

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Revisjonshonorar	5 803	24 570	10 000	10 000
Forretningsførerhonorar	35 556	34 620	35 600	36 600
Annen regnskapsførsel	1 350	1 350	1 400	1 400
Sum	42 709	60 540	47 000	48 000

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Styrehonorar	42 000	42 000	42 000	42 000
Arbeidsgiveravgift	5 922	5 922	5 922	5 922
Sum	47 922	47 922	47 922	47 922

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2019-2020. Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha OTP.

Noter 704 Eierseksjonssameiet Herman Foss gate 20 A og B Orgnr: 915272673



Noter 704 Eierseksjonssameiet Herman Foss gate 20 A og B

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
6607 Vedlikehold vann og avløp	0	32 679	0	0
6611 Vedlikehold porttelefon	2 938	0	0	0
6615 Vedlikehold bygningsmessig	0	0	88 500	100 000
6617 Vedlikehold uteområder	767	1 462	0	0
6630 Egenandel forsikringsskader	6 000	0	6 000	6 000
6632 Brannsikring	48 172	14 846	0	0
6641 Kontroll skadedyr	1 130	0	0	0
Sum	59 006	48 987	94 500	106 000

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
6715 Fakturerte tjenester	7 000	3 500	1 000	7 000
6720 Juridisk rådgivning	656	0	0	0
6761 Renholdstjenester	42 600	41 928	43 000	43 900
6763 Ekstra renovasjon	1 893	1 695	0	0
6799 Andre konsulenttenester	3 380	0	0	0
Sum	55 529	47 123	44 000	50 900

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
6811 Skjema ligningsoppgaver	5 400	4 140	6 000	6 000
6825 Kopiering	964	896	1 000	1 000
6940 Porto	816	1 531	1 500	1 000
7720 Møtekostnader	4 315	4 150	7 000	5 000
7770 Bank- og betalingsgebyr	3 024	3 030	2 000	2 000
7771 Lønnskjøringsgebyr OBF	1 020	1 020	1 000	1 000
7790 Andre driftskostnader	655	3 713	0	0
7791 Nøkler, låser og skilt	610	0	0	0
7793 Malervervarer	1 424	0	0	0
Sum	18 229	18 479	18 500	16 000

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
8050 Renteinntekt driftskonto	524	1 189	0	0
8051 Renteinntekt belastningskto lån	0	1	0	0
Sum	525	1 189	0	0

Noter 704 Eierseksjonssameiet Herman Foss gate 20 A og B Orgnr: 915272673

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

SIGNICAT



Noter 704 Eierseksjonssameiet Herman Foss gate 20 A og B

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
8144 Lånenr 1213.62.84094	20 032	24 860	19 188	15 260
8145 Lånenr 1213.62.84086	21 113	26 212	26 713	23 265
Sum	41 146	51 072	45 901	38 525

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
8090 Andre finansinntekter	7 899	8 217	0	0
Sum	7 899	8 217	0	0

Note 10 - Disponible midler

	2020	2019
A. Disponible midler pr 01.01	216 975	161 370
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	123 298	131 707
Avdrag langsiktig lån	-165 629	-157 254
Innskudd/uttak øremerkede midler	85 119	81 152
B. Årets endring i disponible midler	42 788	55 605
C. Disponible midler 31.12	259 763	216 975

Noter 704 Eierseksjonssameiet Herman Foss gate 20 A og B Orgnr: 915272673

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

SIGNICAT



Noter 704 Eierseksjonssameiet Herman Foss gate 20 A og B

Note 11 - Lån

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12136284086	12136284094
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2018	2018
Rentesats:	3.35 %	3.35 %
Beregnet innfridd:	20.03.2026	20.03.2026
Opprinnelig lånebeløp:	720 134	681 736
Lånesaldo 01.01:	586 490	555 224
Avdrag i perioden:	85 080	80 549
Lånesaldo 31.12:	501 410	474 675
Saldo 5 år frem i tid:	25 928	24 545

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12136284086	16	29 152	466 432
	2	17 491	34 982
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12136284094	2	39 233	78 466
	8	26 299	210 392
	4	25 868	103 472
	1	25 437	25 437
	1	25 006	25 006
	2	15 952	31 904

Kommentarer til lån

Lånenr 1213.628.4086 Kr 501410,- er fordelt flatt på alle seksjonseierne og må ses mot den langsiktig fordringen på samme beløp.

Note 12 - Langsiktige fordringer/gjeld

Fordringen tilsvarende andel av fellesgjeld som sameiet har tatt opp på vegne av seksjonseierne og vil bli nedskrevet i takt med lånet.



Noter 704 Eierseksjonssameiet Herman Foss gate 20 A og B

Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
1730 Forskuddsbetalte kostnader	24 798	24 384
1742 Forskuddsbetalt forsikring	25 021	17 060
Sum	49 820	41 444

Note 14 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld. Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.

Noter 704 Eierseksjonssameiet Herman Foss gate 20 A og B Orgnr: 915272673

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

SIGNICAT



Til BDO AS

Uttalelse fra styret

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for 704 Eierseksjonsameiet Herman Foss gate 20 A og B for året som ble avsluttet den 31. desember 2020, med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Vi bekrefter, etter beste evne og overbevisning at:

1. Det har ikke forekommet noen uregelmessigheter hvor styret eller evt. ansatte med betydningsfull rolle i regnskaps- og intern kontroll- systemene er involvert, eller andre uregelmessigheter som kunne ha hatt vesentlig betydning for årsregnskapet.
2. Vi har gitt fullstendige opplysninger om selskapets nærstående parter.
3. Vi har fulgt lover, forskrifter og offentlige reguleringer som kan medføre økonomisk eller strafferettslig ansvar for boligselskapet. Det er gitt opplysninger om mulige lovbrudd vi er kjent med og alle faktiske og mulige konsekvenser av disse.
4. Vi erkjenner vårt ansvar for at formuesforvaltningen er gjenstand for betryggende kontroll, herunder for implementering og opprettholdelse av intern kontroll som skal forebygge og avdekke misligheter og feil. Vi har gitt dere informasjon om eventuelle mangler i intern kontrollen som styret kjenner til. Vi kjenner ikke til at det foreligger mangler eller feilinformasjon. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av styret, ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer styret, ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.
5. Vi har gitt dere tilgang til alle opplysninger som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon, styrereferater, generalforsamlingsprotokoll mv.
6. Vi har gitt dere opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
7. Vi har ingen planer eller intensjoner som vil påvirke bokførte verdier og klassifiseringen av eiendeler eller gjeld i årsregnskapet.
8. Boligselskapet har eiendomsretten til alle eiendeler som er oppført i balansen. Det er ikke knyttet noen heftelser eller pantsettelse, herunder eiendomsforbehold, til disse eiendeler ut over det som fremgår av årsregnskapet.
9. Det foreligger ikke forpliktelser, verken faktiske og mulige, som ikke er bokført eller opplyst om i note.
10. Alle hendelser etter balansedagen som medfører korrigerende eller omtale, er korrigert eller omtalt.
11. Boligselskapet er ikke involvert i eller må påregne og bli involvert som part i rettstvister av økonomisk betydning som ikke fremgår av årsregnskapet.
12. Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet. Årsregnskapet inneholder ikke vesentlig feil. Dette inkluderer at det ikke mangler opplysninger av betydning.
13. Vi har gitt dere vår vurdering av boligselskapets evne til fortsatt drift, herunder våre vurderinger av effekten av pågående smitteverntiltak som følge av korona-utbruddet.
14. Vi er ansvarlige for og har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av boligselskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.
15. Vi har gitt dere:
 - a. tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
 - b. ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.

Oslo, den _____

Styreleder sign

Forretningsfører

Styreleders navn blokkbokstaver



BDO AS
MUNKEDAMSVEIEN 45
POSTBOKS 1704 VIKA
0121 OSLO

Til styret i
Eierseksjonsameiet Herman Foss gate 20 A og B

Oslo, 01.02.2021

Engasjementsbrev for revisjonsoppdrag

Gjeldende profesjonsstandarder for revisjon krever at det foreligger engasjementsbrev mellom revisor og oppdragsgiver som fornyes når det skjer endringer hos revisor eller oppdragsgiver. BDO AS sender oppdatert engasjementsbrev minimum hvert tredje år, og det er nå tre år siden vi sendte engasjementsbrev sist.

Revisjonens mål og innhold

BDO AS er valgt som revisor for Eierseksjonsameiet Herman Foss gate 20 A og B. Vi skal revidere selskapets årsregnskap, som består av balanse, resultatregnskap, en beskrivelse av anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger. Vår forståelse av revisjonsoppdraget defineres av dette brevet. Vår revisjon vil bli utført for å gi uttrykk for en mening om hvorvidt

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen og resultatene i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge#)

Vedlagt følger standardvilkår for revisjonsoppdrag utført av BDO AS, hvor de avtalte vilkårene for revisjonsoppdraget fremkommer.

Revisors oppgaver og plikter

Årsregnskapet

Vi vil utføre vår revisjon i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene) vedtatt av International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB). Disse standardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. En revisjon innebærer også en vurdering av hensiktsmessigheten av regnskapsprinsippene som er brukt og rimeligheten av regnskapsestimater som er utarbeidet av ledelsen, så vel som en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.



På grunn av en revisjons iboende begrensninger, sammen med den interne kontrollens iboende begrensninger, er det alltid risiko for at ikke all vesentlig feilinformasjon i regnskapet avdekkes, selv om revisjonen er planlagt og gjennomført i samsvar med ISA-ene.

Ved vår risikovurdering vurderer vi den interne kontrollen som er relevant for selskapets utarbeidelse av årsregnskapet med det formål å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige ut fra omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll. Vi vil imidlertid informere skriftlig om eventuelle vesentlige mangler i den interne kontrollen som er relevante for revisjonen av årsregnskapet og som vi har identifisert under revisjonen.

Registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger

Vi vil utføre vår attestasjon i samsvar med attestasjonsstandarden ISAE 3000 vedtatt av International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB). Denne standarden krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører vårt arbeid for å oppnå betryggende sikkerhet for at det ikke er vesentlige, formelle mangler knyttet til registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger. Slike vurderinger innebærer gjennomføring av kontrollhandlinger for å innhente bevis om disse forholdene. De valgte kontrollhandlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for vesentlige mangler.

Ved vurderingene av ledelsens plikter med hensyn til registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger, innhenter revisor informasjon om selskapets interne rutiner for å vurdere samsvaret med lov, forskrift og god bokføringsskikk, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.

Attestasjon på skjema for lønns- og pensjonskostnader mv.

Skatteforvaltningsloven krever at revisor underskriver skjema for lønns- og pensjonskostnader for revisjonspliktige. Det vil også kunne være aktuelt å attestere på andre oppgaver til Skatteetaten. Vi vil utføre vår attestasjon i samsvar med attestasjonsstandarden SA 3801 vedtatt av Den norske Revisorforening. Denne standarden krever videre at vi planlegger og utfører vårt arbeid for å oppnå betryggende sikkerhet for at grunnlaget for selskapets opplysninger i skjema for lønns- og pensjonskostnader om oppgavepliktige og avgiftspliktige beløp er i overensstemmelse med relevant lovgivning.

Attestasjonen vil bygge på vårt arbeid med revisjon av årsregnskapet, og de valgte handlingene utover dette vil avhenge av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Årsaken til eventuell manglende attestasjon av lønns- og pensjonskostnader vil bli rapportert til skattemyndighetene ved at de får kopi av begrunnelsen inntatt i nummerert brev i samsvar med gjeldende lov- og forskriftskrav.

Uttalelser og redegjørelser etter selskapslovgivningen

I den grad det er aktuelt etter selskapslovgivningen å avgi uttalelser, bekreftelser eller redegjørelser, vil vi utføre vår attestasjon i samsvar med attestasjonsstandarden SA 3802 vedtatt av Den norske Revisorforening. Denne standarden krever at vi oppfyller etiske krav og planlegger og gjennomfører vårt arbeid for å oppnå moderat sikkerhet eller betryggende sikkerhet for uttalelser, bekreftelser eller redegjørelser.



En attestasjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente bevis for informasjonen i den lovpålagte rapporteringen. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil.

Øvrige attestasjoner

I den grad det er aktuelt med øvrige uttalelser eller bekreftelser, vil vi utføre dette i samsvar med ISA-ene, standarder for forenklet revisorkontroll (ISRE 2410), standarder for attestasjonsoppdrag (ISAE) eller standarder for beslektede tjenester (ISRS). Standardene krever at vi oppfyller etiske krav, planlegger og gjennomfører vårt arbeid for å oppnå moderat sikkerhet eller betryggende sikkerhet for uttalelser eller bekreftelser. Når det gjelder beslektede tjenester, avgir vi rapport iht. standardene uten at vi rapporterer noen uttrykt sikkerhet som ved en attestasjon.

En attestasjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente bevis for informasjonen i den lovpålagte rapporteringen. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil.

Styret og ledelsens ansvar

Vår revisjon vil bli utført med utgangspunkt i at styret og ledelsen erkjenner og forstår at de har ansvaret for

- a. utarbeidelsen av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge
- b. at kravene i lov og god bokføringsskikk om dokumentasjon, bokføring, spesifikasjon og oppbevaring av regnskapsopplysninger er fulgt
- c. at kravene i lov, forskrift og forvaltningspraksis om selskapets rapportering til skatte- og avgiftsmyndighetene er fulgt, herunder rettidig innsendelse av rapporteringen
- d. å påse at selskapets regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som styret og ledelsen finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil
- e. å gi oss
 - i. tilgang til all den informasjonen styret og ledelsen er kjent med som er relevant for revisjonen, for eksempel regnskapsmateriale, dokumentasjon og annen informasjon/dokumentasjon
 - ii. ytterligere informasjon som vi kan be styret og ledelsen om i forbindelse med revisjonen
 - iii. ubegrenset tilgang til personer i selskapet som vi finner det nødvendig å innhente revisjonsbevis fra

Som ledd i vår revisjon vil vi be styret og ledelsen om en skriftlig bekreftelse på uttalelser som vil bli avgitt i forbindelse med revisjonen.



Rapportering

Revisjonsberetning

Etter at årsregnskap er avgitt av styret, vil vi avslutte årets revisjonsarbeid og avgi vår revisjonsberetning til årsmøte. Her bekrefter vi at revisjonen er utført i henhold til lov, forskrift og god revisjonsskikk og uttaler oss om hvorvidt

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen og resultatene i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge

I spesielle tilfeller kan vi ved våre undersøkelser finne at det foreligger forhold som kan føre til ansvar for styret eller daglig leder. I slike tilfeller skal vi gi informasjon om dette i revisjonsberetningen. Vi plikter også å gi opplysninger om andre forhold som etter vår mening bør komme til eiernes kunnskap.

Det kan være nødvendig å endre beretningens form og innhold i lys av revisjonens funn, og eventuelle endringer i revisjonsstandardene.

Nummererte brev til selskapet

Forhold vi finner det nødvendig å påpeke vil bli tatt inn i brev som nummereres fortløpende. Slike brev skal oppbevares på en ordnet og betryggende måte. I henhold til revisorloven av 15.01.1999 § 5-2 skal følgende forhold rapporteres i nummererte brev til selskapets ledelse

1. mangler ved plikten til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger
2. feil og mangler ved organiseringen av og kontrollen med formuesforvaltningen
3. misligheter og feil som kan medføre feilinformasjon i årsregnskapet
4. forhold som kan føre til ansvar for medlem av styret eller daglig leder
5. begrunnelse for manglende underskrift ved bekreftelser overfor offentlige myndigheter som gis i henhold til lov eller forskrift
6. begrunnelse for å si fra seg oppdrag etter § 7-1

For revisjonspliktige som har styre, skal brevet sendes styreleder. Dersom daglig leder også er styreleder, skal brevet sendes i kopi til samtlige av styrets medlemmer. Brev som gjelder forhold som kan føre til ansvar for medlem av styret, jf. § 5-2 fjerde ledd nr. 4, skal alltid sendes i kopi til samtlige av styrets medlemmer.

Annen rapportering og kommunikasjon

Andre forhold vil bli tatt opp muntlig og/eller skriftlig etter behov. Ansvarlig revisor på oppdraget er revisorene Hans Petter Urkedal, Johan Henrik L'orange og Sven Aarvold, som på vegne av BDO AS vil være ansvarlig for utførelsen av revisjonen. I tillegg vil en eller flere revisor medarbeidere være knyttet til oppdraget under ledelse av ansvarlig revisor.



Taushetsplikt

Vi har taushetsplikt om det vi får kjennskap til i forbindelse med revisjonen, se også standardvilkårene.

Som et av de større revisjonsselskapene i Norge har vi bred bransjeerfaring, noe som medfører at vi kan være revisorer for selskaper som dere kan være eller kan komme i konkurranseforhold til. Slike forhold blir avklart fortløpende. Vår brede revisjonspraksis gir oss mulighet for erfaringsutveksling, hvilket gir et best mulig utgangspunkt for vårt arbeid. Erfaringsutvekslingen vil være generell, ikke kundespesifikk.

Med dette engasjementsbrevet inngås en avtale om at vi i vårt arbeid kan konsultere advokatene i BDO Advokater AS, uten hinder av vår taushetsplikt. Den lovbestemte taushetsplikt som advokatene er underlagt er mer omfattende enn revisors lovbestemte taushetsplikt. Fortrolighet rundt våre kunders forhold svekkes derfor ikke av dette.

Frist for varsling av fravalg av revisjon eller endring av revisor

Dersom selskapet vil velge bort revisjon eller endre revisor, skal BDO AS varsles skriftlig om dette innen 01.10. i regnskapsåret. Dersom varsel ikke er mottatt innen denne fristen, vil det bli fakturert fullt revisjonshonorar for regnskapsåret. Vi vil selvfølgelig da revidere årsregnskapet dersom selskapet ønsker det.

Med vennlig hilsen
BDO AS

Hans Petter Urkedal
registrert revisor



Bekreftelse av vilkår

Vi ber om at dere underskriver og returnerer et eksemplar av engasjementsbrevet til oss for å bekrefte at dere samtykker i vilkårene for revisjonen av regnskapet, herunder våre respektive ansvarsområder.

Undertegnede bekrefter mottakelse og samtykker i vilkårene på vegne av Eierseksjonsameiet Herman Foss gate 20 A og B

Sted og dato

Navn (blokkbokstaver) og stilling

Signatur



Standardvilkår for oppdrag utført av BDO AS

1. Generelt

Standardvilkår for våre tjenester regulerer forholdet mellom selskapet, som kunde, og oss, BDO AS org. nr 993 606 650, så langt ikke annet er særskilt avtalt. Vilklårene utfyller hva som er fastsatt i for eksempel engasjementsbrev. Ved eventuelle avvik mellom standardvilkårene og slik særskilt avtale, vil bestemmelsene i den særskilte avtalen gå foran. Med revisor menes i denne avtalen BDO AS.

2. Taushetsplikt

Både ansvarlig revisor og revisors medarbeidere har taushetsplikt om alt de får kjennskap til under utførelsen av arbeidet. Taushetsplikten gjelder ubegrenset i tid, også etter at oppdraget eventuelt er avsluttet. Ved signering av den særskilte avtalen samtykker dere til at vi kan meddele alle taushetsbelagte opplysninger til våre samarbeidende selskaper (innen BDO) som engasjeres i forbindelse med oppdraget, og/eller øvrige profesjonelle rådgivere som selskapet har engasjert.

3. Faktureringsrutiner

Vår fakturering vil som hovedregel være basert på medgått tid og faktureres som løpende levering av tjenester. Tjenester som leveres løpende faktureres månedlig, hvis ikke annet er avtalt. Foreligger det avtale vil fakturering skje i henhold til avtale. Dersom første faktura ikke er betalt innen 30 dager etter forfall vil vi kreve betaling av forfalt faktura pluss forskudd før vi utfører mer arbeid. Purring et år kan medføre at vi vil kreve forskudd neste år. Dette vil ikke gjelde for fakturaer hvor det er avtalt med oppdragsansvarlig revisor at betalingsutsettelse er i orden. For sent betalte fakturaer blir belastet med rente.

4. Endringer/tillegg til avtalen

I den grad det er aktuelt vil vi utføre andre attestasjonstjenester etter behov. Disse tjenestene vil bli fakturert etter medgått tid og til den enkeltes timesats. Avhengig av omfang og innhold av tilleggstjenesten kan det bli utarbeidet eget engasjementsbrev for disse. Mindre oppdrag anses dekket av dette engasjementsbrevet.

5. Oppsigelse

Ved oppsigelse etter at planlegging av årets revisjon har startet, forbeholder vi oss retten til å få betalt for den tiden som er påløpt inntil vi får varsel om oppsigelsen.

6. Erstatningsansvar

Revisors erstatningsansvar er regulert i Revisorlovens kapittel 8, når det gjelder revisjon. Ved levering av andre ikke lovpålagte tjenester vil vi ha erstatningsansvar for økonomiske tap som er en direkte, faktisk og påregnelig følge av at en uaktsomt har handlet i strid med klare forutsetninger for den inngåtte kontrakt. Ansaret for revisor begrenses oppad til tre ganger det i oppdraget til enhver tid påløpte honorar. Krav fra dere kan kun enten reises mot BDO AS og den eller de personer som i engasjementsbrevet er angitt som ansvarlig partner for oppdraget og således ikke mot underleverandør eller ansatt.

7. Levering av teknisk årsoppgjørassistans

Som ledd i avtalen med selskapet kan vi bistå med den tekniske utarbeidelsen av årsregnskap og ligningspapirer med vedlegg. Utarbeidelsen vil foretas på grunnlag av informasjon mottatt fra selskapet. I denne forbindelse gjør vi oppmerksom på at selskapet er ansvarlig for at innholdet i årsregnskapet og ligningspapirene med vedlegg er fullstendig og korrekt. Reglene om tilleggsskatt og praktiseringen av regelverket medfører at konsekvensene av feil eller utelatelser i ligningsoppgavene kan bli vesentlige. Selskapet må følgelig kvalitetskontrollere utkast til årsregnskap og ligningspapirer med vedlegg før signering og innsendelse.

Eventuell tilleggsskatt eller forsinkelsesavgift vil være kundens ansvar/kostnad. Vårt ansvar vil beløpmessig ikke overstige mer enn tre ganger vårt honorar knyttet til den tekniske utarbeidelsen. Vi



kan bistå selskapet med innsendelse til Regnskapsregisteret, dersom dette er særskilt avtalt. Eventuell forsinkelsesavgift vil være selskapets ansvar. Likevel slik at dersom alle regnskapspapirer som skal sendes til Brønnøysund er ferdig signert og oversendt oss innen 1. juni er vi solidarisk ansvarlig for eventuell forsinkelsesavgift, når denne skyldes forsinkelse fra vår side.

8. Informasjonsrisiko

Med mindre annet særskilt avtales, er partene enige om at all skriftlig informasjon, også konfidensiell informasjon, kan oversendes ved bruk av e-post eller på annen måte utveksles elektronisk. Sensitive personopplysninger og personnummer skal likevel ikke sendes ukryptert fra eller til BDO.

Kunden kjenner til og aksepterer den risiko som er knyttet til slik elektronisk informasjonsutveksling. Uavhengig av dette er partene ansvarlige for på hver sin side å sørge for at vanlige forholdsregler ved elektronisk informasjonsutveksling blir ivaretatt, herunder at en har installert, og holder oppdatert, adekvat programvare for virusbeskyttelse og lignende.

9. Personopplysninger

For å gjennomføre oppdraget, vil vi behandle personopplysninger slik det er beskrevet i vår personvernerklæring. Personopplysninger vil bli behandlet i overensstemmelse med kravene i personopplysningsloven og BDO har satt i verk egnede sikringstiltak.

Vi er behandlingsansvarlig etter personvernreglene for de personopplysningene vi behandler i forbindelse med revisjonsoppdraget.

Vår personvernerklæring er tilgjengelig på våre nettsider www.bdo.no/personvernerklæring.

10. Bruk av oppdraget i referanseøyemed

BDO gis anledning til i salgøyemed å referere i generelle vendinger til de oppdrag som gjennomføres under denne avtalen, så langt det ikke bryter med denne avtalens regler om taushetsplikt/konfidensialitet.

11. Bruk av data til analyser

Kunden samtykker til at BDO kan trekke ut nøytrale og anonymiserte (numeriske) regnskapsdata fra kundens regnskapsmateriale og fremstille dataene i aggregert statistikk sammen med annen regnskapsdata, enten til intern eller eksternt bruk, uten at identifikasjon av kunden er mulig. Formålet er utelukkende å gi et statistisk grunnlag for analyse av aggregerte sektor- og bransjespesifikke regnskapsdata. Bruken er underlagt streng kontroll som sikrer fullstendig anonymitet for kunden (internt og eksternt), uten at det er mulig å knytte regnskapsdata til et kundeforhold. Kunder som likevel ønsker å reservere seg mot slik bruk, bes opplyse BDO om slik reservasjon.

12. Voldgift

Tvist mellom partene om tolkninger av denne avtalen skal søkes løst ved forhandlinger. Fører ikke slike forhandlinger fram innen to uker fra tvisten oppstod, kan hver av partene forlange tvisten avgjort med endelig virkning ved voldgift i Norge etter norske prosessregler.