



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 768 568  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET HERMANN FOSS  
Forretningsadresse: Hermann Foss gate 8  
0171 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

### 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: Gunnar Bostrøm  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2019

### Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

*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, 06.09.2020



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		851 260	835 642
<b>Sum inntekter</b>		<b>851 260</b>	<b>835 642</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		55 240	45 992
Annen driftskostnad		912 869	327 624
<b>Sum kostnader</b>		<b>968 108</b>	<b>373 616</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-116 848</b>	<b>462 026</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		11 715	11 042
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 715</b>	<b>11 042</b>
Annen finanskostnad		84 838	92 864
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>84 838</b>	<b>92 864</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-73 123</b>	<b>-81 822</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-189 971</b>	<b>380 204</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-189 971</b>	<b>380 204</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-189 971</b>	<b>380 204</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-189 971</b>	<b>380 204</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-189 971	380 204
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-189 971</b>	<b>380 204</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		90 825	71 065
Sum fordringer		90 825	71 065
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 371	405 249
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 371	405 249
Sum omløpsmidler		95 196	476 314
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>95 196</b>	<b>476 314</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 984 296	1 794 325
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 984 296</b>	<b>-1 794 325</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 984 296</b>	<b>-1 794 325</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 966 128	2 189 577
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 966 128</b>	<b>2 189 577</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 966 128</b>	<b>2 189 577</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		24 660	7 771
Leverandørgjeld		78 367	55 325
Skyldige offentlige avgifter		4 888	56
Annen kortsiktig gjeld		5 450	17 909
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>113 364</b>	<b>81 062</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 079 492</b>	<b>2 270 639</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>95 196</b>	<b>476 314</b>



INNKALLING TIL ÅRSMØTET

I

SAMEIET HERMAN FOSS GATE 8

DEN

27.mars 2019

Sted: Herman Foss gt 12, lokal 1. etasje kl 1800

Agenda:

- 1 Godkjenning av agendaen
- 2 Valg av møteleder/referent
- 3 Gjennomgang av styrets årsrapport for 2018
- 4 Gjennomgang av regnskap 2018
- 5 Forslag budsjett 2019
- 6 Valg av styreleder avstemning (Gabriela stiller til gjenvalg)
- 7 Valg av styremedlem avstemning
- 8 Flislegging oppgang B: valg av finansiering, avstemning
- 9 Innkomne forslag av Sameiere: 1 forespørsel

Vi oppfordrer alle å møte på årsmøtet.

EIERSEKSJONSSAMEIET HERMANN FOSS  
ORG.NR. 987 768 568, KUNDENR. 3841

## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	846 060	832 044	857 005	883 572
Andre inntekter	3	5 200	3 598	4 000	5 200
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>851 260</b>	<b>835 642</b>	<b>861 005</b>	<b>888 772</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-28 096	-5 993	-6 500	-10 000
Styrehonorar	5	-27 144	-40 000	-40 000	-40 000
Andre honorarer		0	-2 500	-3 000	-3 000
Regnskapsførerhonorar		-29 509	-28 789	-29 000	-30 246
Konsulenthonorar	6	-2 656	-14 630	-3 000	-2 740
Kontingenter		-990	-2 450	-1 000	-1 000
Drift og vedlikehold	7	-530 629	-29 143	-350 000	-30 000* 25%
Forsikringer		-79 828	-77 108	-79 000	-86 808
Kommunale avgifter	8	-124 837	-112 072	-120 000	-128 707
Energi/fyring	9	-20 395	29 262	-25 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd	10	-59 908	-45 463	-47 000	-84 054
Andre driftskostnader	11	-64 117	-44 729	-45 000	-55 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-968 108</b>	<b>-373 616</b>	<b>-748 500</b>	<b>-496 555</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-116 848</b>	<b>462 026</b>	<b>112 505</b>	<b>392 217</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	11 715	11 042	12 500	12 500
Finanskostnader	13	-84 838	-92 864	-92 864	-75 760
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-73 123</b>	<b>-81 822</b>	<b>-80 364</b>	<b>-63 260</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-189 971</b>	<b>380 204</b>	<b>32 141</b>	<b>328 957</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	380 204		
Udekket tap		-189 971	0		

\* Sum for opptag av gjeld må diskuteres på årsmøte

EIERSEKSJONSSAMEIET HERMANN FOSS  
ORG.NR. 987 768 568, KUNDENR. 3841

## BALANSE

	Note	2018	2017
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		170	16 988
Kortsiktige fordringer	14	90 655	54 077
Driftskonto OBOS-banken		1 233	405 249
Skattetrekkkonto OBOS-banken		3 138	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>95 196</b>	<b>476 314</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>95 196</b>	<b>476 314</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	15	-1 984 296	-1 794 325
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 984 296</b>	<b>-1 794 325</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 966 128	2 189 577
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 966 128</b>	<b>2 189 577</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 081	17 909
Leverandørgjeld		78 367	55 325
Skyldige offentlige avgifter	17	4 888	56
Påløpte renter		7 040	7 771
Påløpte avdrag		17 620	0
Annen kortsiktig gjeld	18	2 369	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>113 364</b>	<b>81 062</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>95 196</b>	<b>476 314</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05/03/2019,

Styret i Eierseksjonssameiet Hermann Foss

6 Brønnøysund  
Gabriela Bråss-reiterSandra Ydse  
Sandra YdseChristina Søderstrøm  
Christina Søderstrøm



**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKSKONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	481 704
Balkong tillegg	167 832
Lån/Renter	100 992
Utskifting dør	95 532
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>846 060</b>

**NOTE: 3**

**ANDRE INNETEKTER**

Dugnad	5 200
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>5 200</b>





**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-18 950
Påløpte feriepenger	-2 369
Arbeidsgiveravgift	-6 777
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-28 096</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.  
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2017/2018, og er på kr 27 144.  
I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 58, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, HBRI	-2 000
Andre konsulentonorarer	-656
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-2 656</b>

**NOTE: 7**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-465 158
Drift/vedlikehold VVS	-45 406
Drift/vedlikehold elektro	-2 075
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 080
Kostnader dugnader	-910
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-530 629</b>

**NOTE: 8**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-64 843
Feieavgift	-3 100
Renovasjonsavgift	-51 894
Kommunale avgifter	-5 000
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-124 837</b>

**NOTE: 9**

**ENERGI/ FYRING**

Strøm og nettleie januar - desember	-20 395
<b>SUM ENERGI/ FYRING</b>	<b>-20 395</b>

**NOTE: 10**

**TV-ANLEGG/ BREDBÅND**

GET 2018	-59 908
<b>SUM TV-ANLEGG/ BREDBÅND</b>	<b>-59 908</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-1 690
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 216
Driftsmateriell	-8 552
Renhold ved firmaer	-31 812
Andre fremmede tjenester <i>Arbeid 37</i>	-1 664
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-279
Andre kostnader - årsmøte	-58
Andre kontorkostnader	-630
Porto	-890
Bank- og kortgebyr	-2 327
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-64 117</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	363
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	304
Kundeutbytte fra Gjensidige	11 048
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>11 715</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Andre rentekostnader	-110
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-84 728
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-84 838</b>

**NOTE: 14****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2019) <i>GET, Schneider</i>	90 655
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>90 655</b>

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke forfalte fakturaer som vedrører 2019, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2019.

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i sameiet er negativ. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.



**NOTE: 16**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.18 var 4,05 %. Løpetiden er 12 år.

Opprinnelig 2014

Nedbetalt tidligere

Nedbetalt i år

-2 761 683

572 106

223 449

-1 966 128

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-1 966 128**

**NOTE: 17**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-3 138

Skyldig arbeidsgiveravgift

-1 750

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

**-4 888**

**NOTE: 18**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger

-2 369

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

**-2 369**



1

**EIERSEKSJONSSAMEIET HERMAN FOSS GT 8**

**STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2018**

**1 Styrets sammensetning**

Siden årsmøte i mai 2018 har styre bestått av følgende medlemmer:

Styreleder: Gabriela Bråss-Reiter

Styremedlem: Sandra Ydse

Styremedlem: Christina Søderstrøm

Varamedlem: Nora Christensen

**2 Styremøter**

Det ble avholdt til sammen 8 styremøter

**3 Styrehonorar for 2017/2018:**

Styreleder: NOK 20 000

Styremedlem: NOK 10.000

Styremedlem: NOK 10.000

**4 Forretningsfører:**

HBRI (OBOS) Hammersborg torg 1 0179 Oslo, Tel: 22 86 82 41

Saksbehandler : Gunnar Bostrøm ,

[gunnar.bostrom@obos.no](mailto:gunnar.bostrom@obos.no)

**5 Salg av seksjon:**

Seksjon nr. 10: Ole Fredrik von Krogh til Thea Grepp og Jakob Grinvoll.

Seksjon nr. 8: Helle Skjervold og Matthew R. Arens til Johanne Langaas

**5a Utleie av seksjoner:**

Seksjon 9 leier ut til: Alexander Vanvik og Kristine Rise Frey

Seksjon 5 leier ut til: G. Makave, Y. Dheko, L. Nacimi, A. Moser

Seksjon 13 leier ut til: Marianne og Marte

Seksjon 16 leier ut til: Stine Øraker Horge og Mattias Edlund

Seksjon 18 leier ut til: Annette von Osten



**6 Felleslån i OBOS Bank**

**Anuitetslån lån i OBOS bank, låne nr. 9820.73.80 657, resterende lånebeløp :**

kr. 1.948,667, nominell rente 4,05 pr, restløpetid 07 år 11 måneder, kapitalisering:  
månedlig: kr 24.274,-.

Innestående på driftskonto: 9820.17.39918 pr 31.12.2018 kr 4.650.

**7 Dugnad:**

Det ble avholdt 2 dugnader både vår og høst 2018. I hovedsak ble det utført feiing og bortføring av søppel i kjeller og spyling av kjeller. Deltakelsen var utmerket i høst dugnaden.

**9 Utførelse og oppfølging av tiltak i 2018**

**Gjennomføring av flislegging i oppgang A**

Reell oppstart ble tirsdag etter påske 2018. Som allerede meddelt i styrenytt har det vært mye opphold pga. sen leveranse av fliser og dårlig samarbeid mellom flislegger og entreprenør. Det kom også til opphold pga ødelagte bjelker i undergulvet / 1. etasje ved utgangsdøren mot bakgården. Disse måtte byttes ut med nye.

**Sum kostnad oppgang A:**

Slutfaktura: kr 307.963 inkl mva (tilbud begge oppganger lyder på kr 615.925)

Tilleggekostnader: trappeneser: kr 80.613,00 (inkl.mva)

Utbedring av råteskade: kr 34.856,00 (inkl.mva)

**Status flislegging oppgang B pt.**

Valg av flismønster er gjennomført: Flertallet har valgt den grafiske flisvarianten (rombe). Valgliste vil bli vedlagt. Valg av trappeflis og eventuell historisk rammefflis (kostnadsspørsmål) skal velges underveis og diskuteres på årsmøte.

**10 Get-avtale**

Avtale med Get om 50/20 Mbps bredbånd, og kanalpakke START for kr 399 per boenhet i måneden. Årsavtale er på kr 81.396,00 og betales gjennom felleskostnader. I tillegg måtte kr 31.946,- betales for 2018 (differansen mellom gammel og ny avtale).



3

Utskifting av ødelagt nøkkel, inngangsdør oppgang B (Aftenposten avisbud). Ble skiftet ut på Aftenpostens bekostning.

**Innbrudd i butikken**

Det har vært to innbrudd i butikken. Tyvene kom seg inn gjennom hovedporten til butikkens bakdør ved oppgang A. Tyvene ble ikke tatt.

**11 Utbedring av avløpsledning – pålegg Oslo kommune Vann –og avløpsetaten**

Dette ble utført i oktober (det måtte to omganger til fordi vannet ble ikke stengt).

Kostnad: kr 45.406,-.

**12 Service**

Firma Schneider Elektrikk har foretatt service på brannalarmanlegget. Samtidig har firma. Firma Trygg og sikker foretatt service på brannslukningsapparatene som står i fellesområde dvs. kjeller og loft. Ifølge vedlikeholdsrapporten er alle slukkere Kjeller og Loft A+B utgått og byttet med nye.

**Følgende avtaler er aktuelle**

Serviceavtale for brannsikringsutstyr med firmaet Trygg og sikker

Serviceavtale for seriekoblet brannalarm firma Schneider Electric

**13 Tiltak som skal utføres i 2019:**

Flislegging av oppgang B.

Rentokil

Skadedyr/rotter som kommer gjennom defekte vinduer/gitter fra gatesiden og åpen vindu fra vaskebodsiden. Det ble innhentet et anbud for å tette stedene med leca og hønsenetting. Kostnad kr 13.750,-. Dette vil bli utført i juni 2019.

Kontroll at brannslukningsutstyr oppgang B

**14 Rettvisende oversikt over utvikling og resultat**

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

**15 Opplysninger i henhold til lovgivning**

Sameiets formål er oppførelse av boliger. Sameiet er tilhørende i Oslo. Sameiets



4

årsoppgjør gjort under forutsetning av fortsatt drift. Årsregnskap for 2017 er satt opp under den forutsetning at Sameiet er under fortsatt drift.

Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede. Sameiet har ingen ansatte. Sameiet erstreber prinsippet om likestilling mellom kjønnene.

Per i dag er det 17 boliger og 1 næring. Samtlige medlemmer av styret er sameiere med tilknytning til egen leilighet.

Sameiets virksomhet er av en slik beskaffenhet at det ytre miljøet ikke forurenses.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets utvikling, resultat og stilling pr. 31.12.2018.

Oslo, 24.02.2019

Styret

*G. Brøn-Riis*  
*Christen Sævi*  
*Sandra Ydse*