



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 887 428
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: PAA HOLTET BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 24.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 541 440	368 955
Sum inntekter		1 541 440	368 955
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	
Annen driftskostnad		1 223 637	129 138
Sum kostnader		1 280 687	129 138
Driftsresultat		260 753	239 817
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 016	
Sum finansinntekter		1 016	0
Annen finanskostnad		406	
Sum finanskostnader		406	0
Netto finans		610	0
Ordinært resultat før skattekostnad		261 363	239 817
Ordinært resultat etter skattekostnad		261 363	239 817
Årsresultat		261 363	239 817
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		261 363	239 817
Sum overføringer og disponeringer		261 363	239 817



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		305 221	32 285
Sum fordringer		305 221	32 285
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		320 487	331 329
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		320 487	331 329
Sum omløpsmidler		625 708	363 614
SUM EIENDELER		625 708	363 614

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		501 180	239 817
Sum opptjent egenkapital		501 180	239 817
Sum egenkapital		501 180	239 817
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		102 177	28 268
Annen kortsiktig gjeld		22 350	95 529
Sum kortsiktig gjeld		124 527	123 797
Sum gjeld		124 527	123 797
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		625 707	363 614



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 351164

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 887 428
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: PAA HOLTET BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 13.04.2023



Organisasjonsnr: 927 887 428
PAA HOLTET BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 541 440	368 955
Sum inntekter		1 541 440	368 955
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	
Annen driftskostnad		1 223 637	129 138
Sum kostnader		1 280 687	129 138
Driftsresultat		260 753	239 817
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 016	
Sum finansinntekter		1 016	0
Annen finanskostnad		406	
Sum finanskostnader		406	0
Netto finans		610	0
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		261 363	239 817
Årsresultat		261 363	239 817
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		261 363	239 817
Sum overføringer og disponeringer		261 363	239 817



Organisasjonsnr: 927 887 428
PAA HOLTET BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		305 221	32 285
Sum fordringer		305 221	32 285
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		320 487	331 329
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		320 487	331 329
Sum omløpsmidler		625 708	363 614
SUM EIENDELER		625 708	363 614
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		501 180	239 817
Sum opptjent egenkapital		501 180	239 817



Sum egenkapital	501 180	239 817
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	102 177	28 268
Annen kortsiktig gjeld	22 350	95 529
Sum kortsiktig gjeld	124 527	123 797
Sum gjeld	124 527	123 797
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	625 707	363 614



Organisasjonsnr: 927 887 428
PAA HOLTET BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

2327 Paa Holtet Boligsameie



BESKYTTET



Til seksjonseierne i Paa Holtet Boligsameie

Velkommen til årsmøte,
mandag 20. mars 2023 kl. 19:00 på Villa Holtet i Holtveien 6A.

Det blir et beboermøte etter det formelle årsmøtet hvor det blir orientert om rettstvisten vedrørende heisen og det blir mulighet for å stille spørsmål rundt dette til styret.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022.

Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet.

Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Paa Holtet Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Paa Holtet Boligsameie avholdes
mandag 20. mars 2023 kl. 19:00 på Villa Holtet i Holtveien 6A.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

Det er ingen innkomne forslag til årsmøtet

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 4 styremedlemmer for 1-2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Oslo, 14.02.2023
Styret i Paa Holtet Boligsameie

Stine Langerud Solem /S/ Even Pedersen /S/ Nils Gunnar Roald /S/
Dag Ottar Sanne /S/ Nils Gudmund Skjæveland /S/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Stine Langerud Solem	Kongsveien 83 C
Styremedlem	Even Pedersen	Kongsveien 83 A
Styremedlem	Nils Gunnar Roald	Kongsveien 83 C
Styremedlem	Dag Ottar Sanne	Kongsveien 83 B
Styremedlem	Nils Gudmund Skjæveland	Kongsveien 83 B
Varamedlem	Ingvild Beldring	Kongsveien 83 B
Varamedlem	Erik Tobias Leirvik	Kongsveien 83 A

Valgkomiteen

Stian Rekdal Nielsen	Kongsveien 83 B
Joachim Emil Skjelbred	Kongsveien 83 C

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post paaholtet@styrerommet.no.
Se Paa Holtet Boligsameies hjemmeside på <https://vibbo.no/2327> for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Paa Holtet Boligsameie

Sameiet består av 26 seksjoner.

Paa Holtet Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 927887428, og ligger i bydel Landet forøvrig i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

154 123

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

Paa Holtet Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

BESKYTTET



Årsberetning Paa Holtet for 2022

Even Pedersen, Dag Sanne, Nils Skjæveland, Nils Roald og Stine Solem har siden desember utgjort sameiets styre.

Sameiet består av 26 seksjoner, fordelt på 3 bygninger forsikret i Tryg forsikring.

Videre har sameiet har fått utbetalt i underkant av 90 000 kr fra utbygger etter reklamasjon på endret oppvarmløsning, samt fått utbetalt 86 000 kr i 2023 for dekning av serviceavtale med Montek for 2022.

Styret har siden mai 2022 gjennomført 10 styremøter, og har gjennom året hatt hyppig dialog på sms, mail og gjennom ad hoc møter i garasjen. Dette har i all hovedsak vært relatert til oppfølging av reklamasjoner for fellesarealer, oppfølging av protokoller for innvendige felles arealer/ tekniske anlegg og uteområder, samt pågående rettsvist om garasjeanlegget. Oppfølging har krevd tett og nødvendig oppfølging av styret og de største sakene er knyttet til vannlekkasjer i garasjeanlegget, utfordringer med og endret overvannsløsning og løpende feilmeldinger på varmpumpeanlegget.

Videre har styret i dialog med utbygger fått gjennomslag for inngjerding av tomten mot Kongsveien, erstattet sandkasse med klatrestativ som skal monteres i våren, ekstra skiltning av husnummer, etterbehandlet støyskjermer i tilhørende farge som byggene, endret uteområdene i form av mer gress, montert taksikring på alle bygg, montert støyskjermer rundt varmpumpene som i tillegg skal bekles med spiler ila våren 2023, avtale om utskiftning av kjøreplater til gitterrister i garasjen mv.

Styrets hovedfokus siden overtakelse har vært reklamasjon av garasjeanlegget som følge av mangelfull manøvrering inn og ut av garasjeanlegget i tillegg til endrede bruksbegrensninger og driftsutfordringer med «bilheisen». Totalleveransen for inn- og utkjøring av transportmidler og personer er etter sameiets vurdering ikke iht. prosjektert løsning. Flere mindre utbedringstiltak er gjennomført og i juli 2022 ble det kuttet en betydelig del a hjørnet ved trappeoppgang ved bygg A. Det har bedret situasjonen, men ikke tilstrekkelig for normalt store biler. Styret har i tråd med sin fullmakt og i dialog med sameiets advokat, besluttet at en rettsprosess er unngåelig etter gjentatte initiativ til dialog med utbygger og ikke tilfredsstillende fremgang etter 14 måneder. I februar 2023 ble det sendt to stevninger mot utbygger, og sameiet har vært og vil bli løpende informert på Vibbo.

For å imøtekomme nødvendig vedlikehold på byggene i form av etterbehandling av kledning på samtlige bygg, besluttet styret i høsten 2022 kapitalinnkalling etter sameierbrøken som del av husleien for perioden 01.01.2023 t.o.m. 30.06.2024.

Fem seksjoner valgte å nedbetale hele sin andel i desember. Kapitalinnkallingen er basert på innhentet tilbud på ca kr 750 000 for etterbehandling av samtlige bygg, og er lagt til styrets fullmakt som nødvendig vedlikehold. Sameiet er pålagt å utføre nødvendig vedlikehold iht FDV for å opprettholde garantien.

Det anbefales at styret i 2023 utarbeider eller innhenter ekstern bistand for å lage en vedlikeholdsplan for de neste 5 årene.

BESKYTTET



Utover dette har Macdonald og Eilert-Pedersen utført etterbehandling av samtlige felles utemøbler – takk for innsatsen!

For 2023 gjenstår tilsvarende behandling for sameiets vippehuske og klatrebom. Videre vil oppfølging av innmeldte reklamasjoner, pågående rettsvist om garasjeanlegget og ferdigstillelse av uteområdene stå sentralt for styrets arbeid i 2023 for Paa Holtet Boligsameiet.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat på kr 260 753 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 501 180.

Sameiet er nytt og det mangler sammenligningstall. Det er viktig å bygge kapital for å fremtidige kostnader. Det er vedtatt en kapitalinnkalling på totalt kr 750 000 for vedlikehold. Fordelt på sameierbrøken. Alle seksjonseierne fikk tilbud om å innbetale sin del på en gang eller fordele det over sine felleskostnader over 1,5 år.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".

BESKYTTET



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 437 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene blir avregnet etter forbruk. Seksjonseierne innbetaler akonto og Techem avregner en gang i året og avregningen blir lagt inn på felleskostnadene i juni med egen linje. Forbruket som gjelder fellesområdet blir ført etterskuddsvis i resultatregnskapet. Pga. selskapet er nytt har vi ikke sammenligningstall til å budsjettere denne posten foreløpig.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Paa Holtet Boligsameie.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 12,5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.23. TV/ bredbånd økes til kr 545.

Økningen av felleskostnadene er på bakgrunn av forventet prisøkning, nye inngåtte avtaler og for å bedre sameiets likviditetssituasjon.

Det er for øvrig en kapitalinnkalling på kr 750 000 fordelt på sameierbrøken. 20 seksjoner har valgt å innbetale dette via felleskostnadene sine fordelt over 18 måneder fra 1.1. 6 seksjoner har valgt å innbetale hele beløpet i 2022 som en kapitalinnkalling.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Paa Holtet Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Paa Holtet Boligsameie sitt 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 er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende 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 samt styrets årsrapport. 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 øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening		
Holbergs gate 21	Bankgiro:	Organisasjonsnr:	
0166 Oslo	Telefon: +47 23 31 07 20	8397.05.05914	975 800 679 mva

BESKYTTET



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

BESKYTTET



ORG.NR. 927 887 428, KUNDENR. 2327

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 086 600	108 465	0	1 900 000
Andre inntekter	3	454 840	260 490	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 541 440	368 955	0	1 900 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	0	0	-7 050
Styrehonorar	5	-50 000	0	0	-70 000
Revisjonshonorar	6	-6 688	0	0	-5 000
Forretningsførerhonorar		-69 875	-5 823	0	-72 672
Konsulenthonorar	7	-263 138	-3 875	0	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-267 366	-19 458	0	-437 000
Forsikringer		-67 827	-5 673	0	-73 000
Kommunale avgifter	9	-160 352	0	0	-289 000
Energi/fyring		0	-76 816	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-159 113	0	0	-170 000
Andre driftskostnader	10	-229 280	-17 494	0	-274 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 280 687	-129 138	0	1 428 222
DRIFTSRESULTAT		260 753	239 817	0	471 778
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 016	0	0	0
Finanskostnader	12	-406	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		610	0	0	0
ÅRSRESULTAT		261 363	239 817	0	471 778
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		261 363	239 817		

BESKYTTET



PAA HOLTET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 927 887 428, KUNDENR. 2327

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 342	3 922
Forskuddsbetalte kostnader		72 206	28 363
Andre kortsiktige fordringer	13	55 594	0
Energiavregning	14	173 078	0
Driftskonto OBOS-banken		320 487	331 329
SUM OMLØPSMIDLER		625 708	363 614
SUM EIENDELER		625 708	363 614
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		501 180	239 817
SUM EGENKAPITAL		501 180	239 817
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 350	6 388
Leverandørgjeld		102 177	28 268
Annen kortsiktig gjeld		0	89 141
SUM KORTSIKTIG GJELD		124 527	123 797
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		625 708	363 614
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Digital signering 14.02.2023
Styret i Paa Holtet Boligsameie

Stine Langerud Solem /S/

Nils Gudmund Skjæveland /S/

Even Pedersen /S/

Nils Gunnar Roald /S/

Dag Ottar Sanne /S/

BESKYTTET

**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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader etter sameierbrøken	821 400
TV/bredbånd, kr 500 pr. mnd. pr. seksjon	156 000
Parkering, kr 300 pr. plass pr. mnd.	93 600
Sykkelparkering/kjeller, kr 100 pr. plass pr. mnd.	15 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 086 600

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Avregning (gjelder strøm kostn.ført i 2021 som skal inn i avregningen 2022)	76 816
Administrasjonsgebyr	330
Regnskapskorrigeringer	105
Innbetaling 6 seksjoner for nedbetaling vedlikehold (kapitalinnkalling)	183 941
<i>Totalt kr 750 000 fordelt etter sameierbrøken. Resten bet. via felleskostn.</i>	
Kapitalinnkalling (innbet. ekstra kapital i september)	104 004
Erstatning fra utbygger for endret oppvarmingsløsning	89 644
SUM ANDRE INNETEKTER	454 840

BESKYTTET

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 50 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 688.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-232 105
OBOS Prosjekt AS	-21 241
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 791
SUM KONSULENTHONORAR	-263 138

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-52 492
Drift/vedlikehold elektro	-14 425
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 993
Drift/vedlikehold heisanlegg	-45 363
Bilheisen (ble tilbakebetalt i 2023 av utbygger)	- 86 075
Drift/vedlikehold brannsikring	-14 162
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-35 125
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 500
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 231
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-267 366

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-60 368
Renovasjonsavgift	-99 984
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-160 352

BESKYTTET

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-11 180
Vaktmestertjenester	-165 182
Renhold ved firmaer	-42 538
Andre fremmede tjenester	-7 082
Andre kontorkostnader	-6
Bank- og kortgebyr	-2 689
Velferdskostnader	-605
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-229 280

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	459
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	458
Andre renteinntekter	99
SUM FINANSINNTEKTER	1 016

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-406
SUM FINANSKOSTNADER	-406

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	55 594
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	55 594

NOTE: 14**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-267 345
SUM INNTEKTER	-267 345

KOSTNADER

Strøm	440 423
SUM KOSTNADER	440 423
SUM ENERGIAVREGNING	173 078

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Etttersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

BESKYTTET



Annen informasjon om sameiet

Vi anbefaler seksjonseiere til å følge med på VIBBO siden til sameiet som styret bruker til sin kommunikasjon ut til seksjonseierne.

<https://vibbo.no/paa-holtet>

Avtale om energiservice

Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av strøm, varme og vannforbruk m.m. i den enkelte boenhet.

OBOS og Techem har inngått avtale om innkreving av energikostnader. OBOS fakturerer den enkelte beboer akonto på vegne av boligselskapet sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Energikostnadene er en del av de totale felleskostnadene til beboer.

Akontobeløpet er det første året etter sameierbrøken. Fremover vil styret i samarbeid med Techem fastsette akontobeløp etter tidligere erfaringstall for forbruk i den enkelte seksjon.

Techem avregner faktisk energiforbruk mot innkrevd akontobeløp. Beløpet beboeren har til gode eller er skyldig, vil bli avregnet på giroene for felleskostnader en gang i året. Vanligvis i juni.

I Techem sin beboer App kan beboerne selv hente ut avregningsvedlegg med detaljert informasjon. I Appen vil også tidligere avregningsvedlegg være tilgjengelige. Det er styret i boligselskapet som sørger for at eierne får tilgang til Appen.

Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider <http://www.techem.no>, under punktet «Info og service».

For spørsmål om beboer App og avregning kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl. 09.00 – 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7997325. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

BESKYTTET



REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)

BESKYTTET