



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 885 460 992
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET HOLBERGSGATE 11
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 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: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2021

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, 03.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		732 828	622 032
Sum inntekter		732 828	622 032
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		3 170 259	618 052
Sum kostnader		3 250 129	697 922
Driftsresultat		-2 517 301	-75 890
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		209	1 975
Sum finansinntekter		209	1 975
Annen finanskostnad		52 714	
Sum finanskostnader		52 714	0
Netto finans		-52 505	1 975
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 569 806	-73 915
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 569 806	-73 915
Årsresultat		-2 569 806	-73 915
Totalresultat		-2 569 806	-73 915
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 569 806	-73 915
Sum overføringer og disponeringer		-2 569 806	-73 915



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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			30 752
Sum fordringer		0	30 752
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		230 420	272 913
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		230 420	272 913
Sum omløpsmidler		230 420	303 665
SUM EIENDELER		230 420	303 665

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			157 495
Udekket tap		2 412 311	
Sum opptjent egenkapital		-2 412 311	157 495
Sum egenkapital		-2 412 311	157 495
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 596 746	
Sum annen langsiktig gjeld		2 596 746	0
Sum langsiktig gjeld		2 596 746	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		546	
Leverandørgjeld		14 209	132 688
Annen kortsiktig gjeld		31 231	13 482
Sum kortsiktig gjeld		45 986	146 170
Sum gjeld		2 642 732	146 170
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		230 420	303 665



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446470

Enheten

Organisasjonsnummer: 885 460 992
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET HOLBERGSGATE 11
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 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: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap 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, 06.07.2021



Organisasjonsnr: 885 460 992
EIERSEKSJONSSAMEIET HOLBERGSGATE 11

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		732 828	622 032
Sum inntekter		732 828	622 032
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		3 170 259	618 052
Sum kostnader		3 250 129	697 922
Driftsresultat		-2 517 301	-75 890
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		209	1 975
Sum finansinntekter		209	1 975
Annen finanskostnad		52 714	
Sum finanskostnader		52 714	0
Netto finans		-52 505	1 975
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 569 806	-73 915
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 569 806	-73 915
Årsresultat		-2 569 806	-73 915
Totalresultat		-2 569 806	-73 915
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 569 806	-73 915
Sum overføringer og disponeringer		-2 569 806	-73 915



Organisasjonsnr: 885 460 992
EIERSEKSJONSSAMEIET HOLBERGSGATE 11

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

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			30 752
Sum fordringer		0	30 752
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		230 420	272 913
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		230 420	272 913
Sum omløpsmidler		230 420	303 665
SUM EIENDELER		230 420	303 665

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			157 495
Udekket tap		2 412 311	
Sum opptjent egenkapital		-2 412 311	157 495



Sum egenkapital	-2 412 311	157 495
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 596 746	
Sum annen langsiktig gjeld	2 596 746	0
Sum langsiktig gjeld	2 596 746	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	546	
Leverandørgjeld	14 209	132 688
Annen kortsiktig gjeld	31 231	13 482
Sum kortsiktig gjeld	45 986	146 170
Sum gjeld	2 642 732	146 170
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	230 420	303 665



Organisasjonsnr: 885 460 992
EIERSEKSJONSSAMEIET HOLBERGSGATE 11

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Eierseksjonssameiet Holber. 11

Digitalt årsmøte avholdes 27. mai - 4. juni 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Eierseksjonssameiet Holber. 11. Avstemningen åpner 27. mai kl. 09:00 og lukker 4. juni kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5428>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap

Med vennlig hilsen,

Styret i Eierseksjonssameiet Holber. 11

Gunnar Aagaard

Margarita Kjiholt Betancor

Peder Hiis



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Bjørn Harald Bratt-Aanensen er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5428 årsrapport.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Gunnar Aagaard	Holbergs Gate 11
Styremedlem	Margarita Kjøholt Betancor	Holbergs Gate 11
Styremedlem	Peder Hiis	Holbergs Gate 11 B
Varamedlem	Bjørn Harald Bratt-Aanensen	Ruglandveien 71 B

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Eierseksjonssameiet Holber. 11

Sameiet består av 22 seksjoner.

Eierseksjonssameiet Holbergs Gate 11 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 885460992, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Holbergs Gate 11

Gårds- og bruksnummer :
209 80

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Eierseksjonssameiet Holbergs Gate 11 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.



REDEGJØRELSE FOR STYRETS ARBEID I 2020

Styret hadde omfattende arbeidsoppgaver i 2020. Arbeidet var tilknyttet følgende oppgaver:

1. Oppfølging/deltakelse ifm prosjektering av takreparasjon i januar til mai 2020
2. Oppfølging takreparasjon i mai til august 2020
3. Reparasjon av hovedport
4. Kartlegging brannvern
5. Sjekk av sameiets elektriske anlegg, herunder arbeid med å få flyttet inntak over til sameiets arealer fra Rica/Eiendomsspar AS og samtidig få økt kapasitet.
6. Koordinering av utskiftning av vindu ifm. stillas fra takreparasjon.
7. Håndtering og oppfølging av forsikringssaker
8. Vanlige henvendelser. Mange ifm. salg sommer/høst 2020 samt mange angående bod.

Tidligere styremedlem Henrik Rode hadde mye arbeid sommer og høst med både taksak, port og dialog eiendomsspar. Det er derfor foreslått at han skal tildeles en rimelig del av det samlede styrehonorar.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 732 828.
Dette er i samsvar med budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 3 250 129.
Dette er kr 134 208 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til ordinært vedlikehold og lavere strømpriser enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 2 569 806 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 184 434.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det kun beregnet ordinære vedlikeholdskostnader

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert økt med 3,3% Dette i samsvar med forsikringsbransjens indeksjustering på bygninger fra 1. januar

Lån

Eierseksjonssameiet Holberg gate 11 har lån i OBOS banken. Lånet er et annuitetslån med rente pt 3,85%. Det er inngått avtale med forretningsfører som gir den enkelte mulighet å innfri sin del av lånet.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

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 2021.

Budsjettet er basert på 12 % økning av felleskostnadene fra 1.1.21.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Holbergsgate 11

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eierseksjonssameiet Holbergsgate 11.

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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som 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: WHDOP-LA8LE-ONFYQ-7TSH6-6U6CL-TJKKD



EIERSEKSJONSSAMEIET HOLBERGSGATE 11 ORG.NR. 885 460 992, KUNDENR. 5428

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	732 828	622 032	733 000	821 000
SUM DRIFTSINNEKTER		732 828	622 032	733 000	821 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-9 870	-9 870	-9 870	-9 870
Styrehonorar	4	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	5	-7 103	-6 123	-7 500	-7 000
Regnskapsførerhonorar		-70 783	-55 119	-70 923	-71 500
Konsulenthonorar	6	-10 773	-52 994	-50 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-2 664 718	-113 945	-2 765 000	-20 000
Forsikringer		-73 403	-64 094	-45 500	-75 800
Kommunale avgifter	8	-115 852	-111 646	-102 150	-117 085
Energi/fyring		-40 960	-56 561	-80 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-90 683	-87 118	-90 000	-92 500
Andre driftskostnader	9	-95 985	-70 453	-93 394	-108 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 250 129	-697 922	-3 384 337	-637 055
DRIFTSRESULTAT		-2 517 301	-75 890	-2 651 337	183 945
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	209	1 975	0	0
Finanskostnader	11	-52 714	0	-92 000	-99 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-52 505	1 975	-92 000	-99 000
ÅRSRESULTAT		-2 569 806	-73 915	-2 743 337	84 945
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-157 495	-73 915		
Udekket tap		-2 412 311	0		



Eierseksjonssameiet Holber. 11

EIERSEKSJONSSAMEIET HOLBERGSGATE 11 ORG.NR. 885 460 992, KUNDENR. 5428

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	30 752
Driftskonto OBOS-banken		226 488	69 151
Sparekonto OBOS-banken		3 932	203 762
SUM OMLØPSMIDLER		230 420	303 665
SUM EIENDELER		230 420	303 665
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	157 495
Udekket tap	12	-2 412 311	0
SUM EGENKAPITAL		-2 412 311	157 495
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	2 596 746	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 596 746	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 433	13 482
Leverandørgjeld		14 209	132 688
Påløpte renter		546	0
Annen kortsiktig gjeld	14	19 798	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		45 986	146 170
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		230 420	303 665
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.04.2021
Styret i Eierseksjonssameiet Holbergsgate 11

Gunnar Aagaard/s/

Margarita Kjeholt Betancor/s/

Peder Hiis/s/

14 av 22



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	732 828
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	732 828

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 870

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: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 70 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 103.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 773
SUM KONSULENTHONORAR	-10 773

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

OBOS Prosjekt AS, prosjektledelse utbedring av tak	-453 863
Oslo Kommune, tillatelse til tiltak	-8 610
Oslo Entreprenørbedrift AS, utbedring av tak	-2 192 769



SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 655 242
Drift/vedlikehold bygninger	-1 833
Drift/vedlikehold elektro	-7 643
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 664 718

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-77 768
Renovasjonsavgift	-38 085
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-115 852

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 560
Container	-4 531
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 081
Lyspærer og sikringer	-6 100
Vaktmestertjenester	-33 704
Renhold ved firmaer	-35 516
Trykksaker	-186
Andre kontorkostnader	-322
Porto	-1 319
Bank- og kortgebyr	-2 665
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-95 985

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	39
Renter av sparekonto i OBOS-banken	170
SUM FINANSINNTEKTER	209

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-52 673
Andre rentekostnader	-41
SUM FINANSKOSTNADER	-52 714



NOTE: 12

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 13

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,85 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-2 650 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	53 254
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 596 746

NOTE: 14

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader	-3 196
Refusjon Oslo Kommune	-16 602
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-19 798



Annen informasjon om sameiet

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld

Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med sameiet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Eierseksjonssameiet Holbergs gate 11 er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

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



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.