



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 272 805
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET HOLMENSKOGEN
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Elisabeth Dageid
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 01.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 210 160	4 030 549
Sum inntekter		4 210 160	4 030 549
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	96 889
Annen driftskostnad		5 375 797	4 120 348
Sum kostnader		5 512 717	4 217 237
Driftsresultat		-1 302 557	-186 688
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		188 974	225 624
Sum finansinntekter		188 974	225 624
Annen finanskostnad		185 229	229 992
Sum finanskostnader		185 229	229 992
Netto finans		3 745	-4 368
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 298 812	-191 056
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 298 812	-191 056
Årsresultat		-1 298 812	-191 056
Totalresultat		-1 298 812	-191 056
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 298 812	-191 056
Sum overføringer og disponeringer		-1 298 812	-191 056



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		1	1
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			5 885 966
Sum finansielle anleggsmidler		0	5 885 966
Sum anleggsmidler		1	5 885 967
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		124 175	18 001
Sum fordringer		124 175	18 001
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 032 587	2 172 143
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 032 587	2 172 143
Sum omløpsmidler		1 156 762	2 190 144
SUM EIENDELER		1 156 763	8 076 111

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			1 584 671
Udekket tap		5 211 758	
Sum opptjent egenkapital		-5 211 758	1 584 671
Sum egenkapital		-5 211 758	1 584 671
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 497 617	6 272 192
Sum annen langsiktig gjeld		5 497 617	6 272 192
Sum langsiktig gjeld		5 497 617	6 272 192
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 023	1 096
Leverandørgjeld		847 329	76 390
Annen kortsiktig gjeld		22 552	141 762
Sum kortsiktig gjeld		870 904	219 248
Sum gjeld		6 368 521	6 491 440
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 156 763	8 076 111



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 225597

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 272 805
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET HOLMENSKOGEN
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Elisabeth Dageid
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 971 272 805
BOLIGSAMEIET HOLMENSKOGEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 210 160	4 030 549
Sum inntekter		4 210 160	4 030 549
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	96 889
Annen driftskostnad		5 375 797	4 120 348
Sum kostnader		5 512 717	4 217 237
Driftsresultat		-1 302 557	-186 688
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		188 974	225 624
Sum finansinntekter		188 974	225 624
Annen finanskostnad		185 229	229 992
Sum finanskostnader		185 229	229 992
Netto finans		3 745	-4 368
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 298 812	-191 056
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 298 812	-191 056
Årsresultat		-1 298 812	-191 056
Totalresultat		-1 298 812	-191 056
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 298 812	-191 056
Sum overføringer og disponeringer		-1 298 812	-191 056



Organisasjonsnr: 971 272 805
BOLIGSAMEIET HOLMENSKOGEN

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		1	1
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		0	5 885 966
Sum anleggsmidler		1	5 885 967
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		124 175	18 001
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 032 587	2 172 143
Sum omløpsmidler		1 156 762	2 190 144
SUM EIENDELER		1 156 763	8 076 111
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		1 584 671
Udekket tap	5 211 758	
Sum opptjent egenkapital	-5 211 758	1 584 671
Sum egenkapital	-5 211 758	1 584 671
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 497 617	6 272 192
Sum annen langsiktig gjeld	5 497 617	6 272 192
Sum langsiktig gjeld	5 497 617	6 272 192
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 023	1 096
Leverandørgjeld	847 329	76 390
Annen kortsiktig gjeld	22 552	141 762
Sum kortsiktig gjeld	870 904	219 248
Sum gjeld	6 368 521	6 491 440
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 156 763	8 076 111



Organisasjonsnr: 971 272 805
BOLIGSAMEIET HOLMENSKOGEN

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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Boligsameiet Holmenskogen

Digitalt årsmøte avholdes 30. mars - 6. april 2022

Selskapsnummer: 5824





Velkommen til årsmøte i Boligsameiet Holmenskogen

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 30. mars kl. 09:00 og lukker 6. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5824>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte:
6. Husordensregler
7. Pallekarmhagen

Med vennlig hilsen,

Styret i Boligsameiet Holmenskogen



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Vegard Kjølhamar

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår årsresultatet dekket ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport til styrerommet.no 01.03.2022 (1).pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 00 som er uendret fra i forrige årsmøte.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 120 000

Sak 5

Valg av tillitsvalgte:

Når det gjelder valg av tillitsvalgte, er det i år som i fjor, få som har meldt seg. Det har tidligere vært nevnt at det er uheldig at styret ender opp med å velge kandidater for kommende styre. Det har også kommet tilbakemeldinger om at det i praksis ikke er noen å velge mellom når det skal stemmes over nye tillitsvalgte.

Dette er styret helt enige i. Det har derfor vært forsøkt å etablere en valgkomite. Valgkomite har dessverre ikke fungert tilstrekkelig; i fjor var det kun en person i komiteen som aktivt søkte etter nye tillitsvalgte, og i år var det ingen. For å sikre et fullverdig styre for neste periode, har derfor styret selv aktivt forsøkt å finne kandidater. Styrets erfaring til nå er at de som er villige til å stille opp, kun ønsker å stille hvis ingen andre stiller.

Det betyr at situasjonen er som den er, så lenge det ikke er flere kandidater som ønsker å stille, blir det heller ingen kandidater å stemme i mellom.

Styret har også noen svært krevende og viktige oppgaver fremover, og det er ekstra viktig med kontinuitet i en del viktige pågående oppgaver. I tillegg til vanlig drift, gjelder dette blant annet rehabilitering av fasader og reparasjon av balkonger, grunnvannsvarme og juridisk sak mot Oslo kommune (økte utgifter for vann-og avløp).

Knut Fredrik Espenes (LBV 33) har sagt seg villig til å stille som kandidat som styreleder for et år fremover. Han er den som har sittet lengst i styret, og har mest kunnskaper og historikk rundt både grunnvannsvarmeanlegget og fasadeprosjektet. I tillegg besitter han nødvendig kunnskap rundt sameiets økonomi og utgifter. Bakgrunnen hans er elektroingeniør og prosjektleder/byggeledelse.

Kristin Vogt Myklebust (LBV 33) stiller til gjenvalg som styremedlem etter to år. Hun er godt kjent med pågående saker og er blant annet en viktig støttespiller i forhold til juridiske spørsmål med sin advokatbakgrunn.



Kristoffer Birkheim (LBV 39) er 32 år og stiller som helt ny kandidat. Han har bakgrunn innenfor markedsføring for både IT og AV.

Lajla Kvalvik (LBV 35) stiller som styremedlem etter å ha vært varamedlem i et 1 år. Hun har drevet med styrearbeid tidligere og er godt kjent med de utfordringene sameiet har i kommende periode.

Olav Røhne (LBV 35) har meldt at han dessverre ikke har tilstrekkelig med tid for sitt varaverv og har avtalt med Ann-Cathrin Ramberg (LBV 39) at hun overtar vervet hans. Ann-Cathrin har sittet i styret tidligere (13 år) og kjenner sameiet veldig godt.

Anne Kjelland-Mørdre (LBV 33) har også takket ja til å stille som varamedlem. Anne er pensjonert lærer fra Steinerskolen, og med bakgrunn innenfor journalist- og sekretærarbeid.

For styret er det viktig å få inn kandidater som representerer flest beboere. Vi er derfor spesielt positive til Ann-Cathrin og Anne som begge er pensjonister. Det er også et mål med representanter av hvert kjønn og fra hver blokk. I år var det dessverre ingen fra 37 som meldte sin interesse. Vi oppfordrer herved samtlige eiere, både fra 37-blokka og de andre blokkene, til å ta sitt ansvar som seksjonseiere og melde interesse neste år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Knut Fredrik Espenes
Knut Fredrik har 1 år igjen av verv som styremedlem og trer inn i styreledervervet

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Lajla M Kvalvik
Lajla har et år igjen som varamedlem og trer inn som styremedlem

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kristin Vogt Myklebust
Kristin stiller til gjenvalg etter 2 år som styremedlem
- Kristoffer Birkheim
Kristoffer trer inn i styret som styremedlem

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år



Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ann-Cathrin Ramberg
Ann-Cathrin erstatter Olav Røhne

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem :

- Anne Kjelland-Mørdre
Anne trer inn styret som varamedlem

Sak 6

Husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Endring av husordensregler

Styret ønsker å endre husordensreglene slik at de hensyntar regler for innfesting av fastmontert utstyr på fasade.

Dette er hovedsakelig for å sikre at nye fasader ikke forringes tidligere eller at det oppstår skader på fasaden. Samtidig etableres det regler som sikrer likhet og harmoni når det kommer til valg av solskjermingsutstyr (for eksempel forhåndsbestemte farger på valg av markiser).

Se oppdaterte husordensregler, vedlagt.

4. Leiligheten utvendig

4.1 Balkonggardiner og balkongkasser må holdes i forsvarlig stand.

Utvendig vedlikehold som maling skal ikke utføres av seksjonseier uten etter avtale med styret.

Erstattes med:

Solskjermingsutstyr og balkongkasser må holdes i forsvarlig stand. Utvendig vedlikehold, som maling, skal ikke utføres av seksjonseier uten avtale med styret.



4.2 Dersom det ønskes å montere parabolantenne skal denne ikke monteres på synlig

fasade, men nedenfor rekkverk på balkong. Dersom en har spesielle behov som avviker fra disse retningslinjene, så må styret forespørres og eventuell godkjenning innhentes.

Erstattes med:

Dersom det ønskes å bore eller montere utstyr på fasade, skal styret forespørres og eventuell godkjenning innhentes før montering. Dette for å unngå at fasaden, etter rehabilitering, forringes eller får skade og for å sikre likhet og harmoni.

Styrets innstilling

Styrets innstilling: Forslaget vedtas.

Forslag til vedtak

Pkt. 4.1 og 4.2 erstattes med foreslått tekst.

Vedlegg

2. Kopi av Husordensregler - 5824 Boligsameiet Holmenskogen (4).pdf

Sak 7

Pallekarmhagen

Forslag fremmet av:

Silje Gilje Nilsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslagsstiller : Sissel Gilje Nilsen

Pallekarmhagen ble lansert som et prøveprosjekt som skulle evalueres. På grunn av stort arbeidspress for styret bør en slik evaluering utstå inntil videre. Pallekarmhagen er til glede for dem som bruker den aktivt, men også en belastning for den som har hele hagen rett utenfor leiligheten og sin altan. Det er ikke alle karmene som brukes aktivt, og noen blir stående fulle av ugress slik at hagen som helhet framstår lite estetisk.

Forslag til vedtak: Det gjennomføres en to-trinns avstemning på årsmøtet

Trinn 1: Beholde pallekarmhagen vs. å legge den ned. Dersom det er flertall for å beholde hagen gjennomføres trinn 2 i avstemningen.



Styrets innstilling

Styret ønsker å beholde nåværende pallekarmområde slik det er i dag, forutsatt at det blir tatt bedre vare på i fremtiden. Det er fortsatt noen som ikke steller pallen sin og området rundt tilstrekkelig i dag. Styret forventer at dette nå blir bedre, ellers vil styret avvikle prosjektet.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Pallekarmhagen
- Mot Pallekarmhagen

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Beholde pallekarmområdet slik det er i dag.
2. Splitte pallekarmhagen til to eller flere steder.



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kari Meling	Lybekkveien 39 B
Styremedlem	Tina Bay Adamsen	Lybekkveien 39 A
Styremedlem	Knut Fredrik Espenes	Lybekkveien 33 B
Styremedlem	Nikolai Hatløy Matthews	Lybekkveien 37 B
Styremedlem	Kristin Vogt Myklebust	Lybekkveien 33 C
Varamedlem	Lajla Julie M Kvalvik	Lybekkveien 35 A
Varamedlem	Olav Røhne	Lybekkveien 35 B

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner.

Generelle opplysninger om Boligsameiet Holmenskogen

Sameiet består av 91 seksjoner.

Boligsameiet Holmenskogen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971272805, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Lybekkveien 33
Lybekkveien 35
Lybekkveien 37
Lybekkveien 39

Gårds- og bruksnummer:

27 996

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

Boligsameiet Holmenskogen 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.



Styrets arbeid

Styret har siden forrige årsmøte avholdt 13 styremøter og arrangert et ekstraordinært møte i forbindelse med beslutning om større rehabilitering av fasader og reparasjon av balkonger. Det har vært mye kontakt på e-post og telefon i forbindelse med avklaringer knyttet til hverdagslige saker, og ikke minst fasadeprosjekt og befaringer knyttet til grunnvannsvarmen som har vært ute av drift i lengre tid grunnet feil på brønner.

Det har vært organisert to dugnader (vår og høst), en juletretenning og styret har deltatt i to møter i FA (Fellesarealet Holmen).

Vedlikehold

Eiendommen vår bærer fortsatt preg av manglende vedlikehold. Rehabilitering av fasader og reparasjon av balkonger vil heve kvaliteten totalt sett, men det er fremdeles behov for vedlikehold av mellomstore tekniske systemer; som stigerør for radiatorer og forbruksvann. Det er også behov på sikt med overflatebehandling av sameiets fellesareal, hovedsakelig trappeløp og innvendige inngangspartier.

Helse, miljø og sikkerhet

Styret bruker HMS-malen til Obos med periodiske sjekkpunkter for oppfølging. Sameiet har det siste året byttet alle røykdetektorer i fellesareal som nå kommuniserer med hverandre innenfor hver blokk. Norsk brannvern foretar kontroll av fellesareal, samt sjekker brannslukkingsutstyr og bytter batterier til røykvarslere i seksjonene.

Det er dessverre fremdeles en utfordring at enkelte beboere ikke respekterer forbud mot lagring på sameiets fellesarealer. Dette vil derfor fortsatt være i fokus fremover.

Det er fortsatt et problem med isnedfall fra tak, og styret har derfor besluttet å sette opp baldakiner i forbindelse med rehabilitering av fasaden.

Nytt låssystem

Det ble i sommer byttet nøkkelsystem for alle ytterdører. Det eldre låssystemet var gått ut på dato, og nytt nøkkelsystem sikrer beskyttelse mot å file opp nye nøkler uten at det går via styret.

Økte utgifter Vann-og avløpsetaten (VAV)

De siste årene har utgifter til VAV økt betraktelig. Dette som følge av at plan og bygg har oppdatert matrikkelen for vårt sameie og kommet frem til at beregningsgrunnlaget for utgifter knyttet til vannforbruket skal økes med over 85,6%. Vi har fortsatt inne en klage på vedtaket rundt beregningsgrunnlaget, og vår advokat avventer svar fra Oslo Kommune.

Varmeanlegg og strømutgifter

Vårt grunnvannsanlegg er oppe og går igjen etter lang nedetid pga. defekte brønnpumper og vanskeligheter med å skaffe riktig kompetanse på deler og utstyr. Det ser nå ut som vi klarer å få laget noen nye serviceavtaler - slik at vi ikke igjen risikerer at anlegget stopper opp. Ytterlige informasjon om varmeanlegget kommer frem av nyheter på vibbo.

Strømutgifter har som kjent vært ekstremt høye den siste tiden og kommer også til å være det en god stund fremover. Det har kostet mye å få grunnvannsvarmen i gang igjen, samtidig som det har blitt brukt mye strøm når anlegget ikke har fungert.



Stønad har kommet til borettslag og sameier med tilbakevirkende kraft til og med desember, - men man må være klar over at nivået fortsatt er svært høyt.

Skadedyr

Det er etter avtale utplassert rottegift i sameiet. Fellene vedlikeholdes av Nokas Skadedyrkontroll, som sender rapport til styret om forbruk i fellene.

Prosjektering av balkong- og fasade

Prosjektet er satt i gang som planlagt innenfor rammene som ble besluttet av ekstraordinært årsmøte 23.8.2021. Etter ekstraordinært årsmøte mottok styret et gjennomtenkt fargeforslag av arkitekt og beboer K. Planke. I etterkant av det, ble det gjennomført fem runder med visninger og tilbakemeldinger av forskjellige foreslåtte farger. Man har i etterkant av det stemt frem et fargekonsept i to runder (på fasade og balkong). I tillegg til det som ble avtalt på ekstraordinært årsmøte, er det bestilt inn utvidet baldakin i alle inngangspartier for å sikre mot is og snøfall.

Ytterligere informasjon og nyheter rundt dette vil fortløpende legges ut på vibbo. Det vises også til papirer som er lagt ut i forbindelse med ekstraordinært årsmøte.

Fellesarealet Holmen

FA har hatt to møter våren 2022 der de i hovedsak jobber med å oppgradere fellesarealet og ser på muligheten for etablering av multisportbane. I tillegg vil FA fortsette å følge utviklingen i det planlagte prosjektet i Stasjonsveien 51 (over Rema 1000).

Uteareal

På dugnaden i høst ble det beskåret en del busker og trær, i tillegg til de vanlige oppgavene, men grunnet både drenering i 37 og 39, samt det store VAV-prosjektet og kommende fasaderehabilitering, har ikke hagen vært en prioritering.

Det har over tid vært knyttet lekkasjer til kjellerlokalet i 39 og etter en større oversvømmelse, ble det bestemt å drenere gavlveggen utenfor 39, mot LBV. Tronslien som drenerte utenfor 37 gjorde også denne jobben, og skal ferdigstille gressplen både ved 39 og 35 når fasaderehabiliteringen er ferdig.

Økonomi

Detaljert oversikt over økonomien i sameiet følger lenger bak i årsmøtepapirene. Det tas sikte på å ikke heve fellesutgiftene ytterligere i år, da den ble hevet fra og med mars som følge av høye strømuttergifter.

Fjorårets underskudd på rundt 1 300 000, kom pga.:

1. Svært høye strømuttergifter
2. Prosjektering av fasadeprosjektet
3. Nødvendig drenering rundt 39
4. Høye utgifter ved varmeanlegget

Underskuddet ble dekket av oppsparte midler i sameiet.



Forventet arbeid i 2022/2023

Listen under er ment som en veiledning til sameierne om hva styret jobber med:

1. Prosjektoppfølgning av rehabilitering og reparasjon av balkonger
2. Bytting av rustne stigerør til radiatorer.
3. Tilbud om bytte av radiatorer og ventiler.
4. Service på ventilasjon og avtrekk.
5. Videre arbeider med varmeanlegget (Serviceavtaler og optimalisering)
6. Uteareal: markere opp parkeringsplasser, beplantning, evaluering av pallekarmer med mer.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 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 2021 var til sammen kr 4 210 160.
Dette er lavere enn budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 5 512 717.
Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høye strømutfgifter.

Resultat

Årets resultat kommer frem i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1 298 812 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån), er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremgår i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 285 858.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 27 975 992 til større vedlikehold som omfatter fasaderehabilitering. Denne kostnaden er dekket ved låneopptak pålydende 30 MNOK.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med de samme kostnadene som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 10 201. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Holmenskogen.

Lån

Boligsameiet Holmenskogen har lån i OBOS banken.

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

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 2022.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.03.22.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Boligsameiet Holmenskogen

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Holmenskogen.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret 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 selskapet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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>

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: P4MA5-8K5WT-BUZMT-S07YQ-AQNW7-YW8FW



BOLIGSAMEIET HOLMENSKOGEN ORG.NR. 971 272 805, KUNDENR. 5824

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 149 373	4 004 356	4 625 000	6 296 000
Andre inntekter	3	60 787	26 193	17 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 210 160	4 030 549	4 642 000	6 296 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-8 888	-12 500	-16 800
Styrehonorar	5	-120 000	-88 001	-88 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-13 493	-12 909	-11 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-128 540	-125 160	-127 000	-130 500
Konsulenthonorar	7	-43 797	-33 874	-50 000	-80 000
Drift og vedlikehold	8	-1 583 411	-1 711 793	-393 000	-27 975 992
Forsikringer		-310 201	-225 706	-310 000	-320 000
Kommunale avgifter	9	-705 937	-640 105	-647 500	-842 000
Vaskeri		0	0	-2 000	-2 000
Energi/fyring		-1 733 613	-654 598	-760 000	-1 205 000
TV-anlegg/bredbånd		-427 860	-325 591	-329 184	-456 000
Andre driftskostnader	10	-428 946	-390 612	-482 000	-500 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 512 717	-4 217 237	-3 212 184	-31 663 292
DRIFTSRESULTAT		-1 302 557	-186 688	1 429 816	-25 367 292
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	188 974	225 624	15 000	10 000
Finanskostnader	12	-185 229	-229 992	-199 000	-959 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		3 745	-4 368	-184 000	-949 000
ÅRSRESULTAT		-1 298 812	-191 056	1 245 816	-26 316 292
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-191 056		
Udekket tap		-1 298 812	0		

BOLIGSAMEIET HOLMENSKOGEN ORG.NR. 971 272 805, KUNDENR. 5824

BALANSE

	Note	2021	2020
Vedlegg 1	17 av 33	Årsrapport til styrerommet.no 01.03.2022 (1).pdf	

**EIENDELER****ANLEGGSMIDLER**

Andre varige driftsmidler	13	1	1
Langsiktige fordringer		0	5 885 966
SUM ANLEGGSMIDLER		1	5 885 967

OMLØPSMIDLER

Restanser på felleskostnader		12 965	10 098
Forskuddsbetalte kostnader		109 194	2 122
Andre kortsiktige fordringer	14	2 016	5 781
Driftskonto OBOS-banken		199 927	608 618
Sparekonto OBOS-banken		832 601	1 479 827
Sparekonto OBOS-banken II		59	83 698
SUM OMLØPSMIDLER		1 156 762	2 190 144

SUM EIENDELER		1 156 763	8 076 111
----------------------	--	------------------	------------------

EGENKAPITAL OG GJELD**EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital		0	1 584 671
Udekket tap	15	-5 211 758	0
SUM EGENKAPITAL		-5 211 758	1 584 671

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	16	5 497 617	6 272 192
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 497 617	6 272 192

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		20 067	32 882
Leverandørgjeld		847 329	76 390
Påløpte renter		1 023	1 096
Annen kortsiktig gjeld	17	2 485	108 880
SUM KORTSIKTIG GJELD		870 904	219 248

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 156 763	8 076 111
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar			
		0	0

Oslo, __. __. 2022



Styret i Boligsameiet Holmenskogen

Kari Meling/s/

Tina Bay Adamsen/s/

Knut Fredrik Espenes/s/

Nikolai Hatløy Matthews/s/

Kristin Vogt Myklebust/s/

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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

PRINSIPPENDRING

Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i



banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 545 133
Vedlikeholdsfond	493 740
Lånekostnad 1	480 389
Lokale	115 400
Bod	40 400
Strøm elbil	25 500
Reg.IN light lån 1	803
Andre overfør./anvendelser	-481 192
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 220 173

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Lokale	-53 400
Bod	-17 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 149 373

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Lokale-/lagerleie	28 000
Regnskapskorrigeringer	45
Feilsøk himling, fakturert	6 438
Nøkler	7 200
Utleie	19 104
SUM ANDRE INNTEKTER	60 787

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 920

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 2020/2021, og er på kr 120 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 776, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**



Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 493.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-24 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 265
Andre konsulentonorarer	-7 782
SUM KONSULENTHONORAR	-43 797

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Oppstartskostnader	-38 440
Prosjektledelse	-573 794
Hovedentreprenør I	-22 138
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-634 372
Drift/vedlikehold bygninger	-104 324
Drift/vedlikehold VVS	-387 031
Drift/vedlikehold elektro	-96 504
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-175 527
Drift/vedlikehold heisanlegg	-9 040
Drift/vedlikehold brannsikring	-135 020
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-28 035
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-3 558
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 583 411

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-503 413
Feieavgift	-17 100
Renovasjonsavgift	-185 423
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-705 937

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-950
Container	-18 894
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 777
Diverse leiekostnader/leasing	-350
Driftsmateriell	-3 398
Lyspærer og sikringer	-4 193
Vaktmestertjenester	-64 750
Renhold ved firmaer	-221 265
Snørydding	-49 882
Gressklipping	-20 250
Andre fremmede tjenester	-12 854



Trykksaker	-3 323
Andre kostnader tillitsvalgte	-776
Andre kontorkostnader	-3 014
Telefon, annet	-609
Porto	-3 678
Kontingenter	-4 050
Bank- og kortgebyr	-3 840
Velferdskostnader	-2 046
Konstaterte tap	-47
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-428 946

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 833
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 251
Andre renteinntekter	184 890
SUM FINANSINNTEKTER	188 974

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

OBOS-banken	-339
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-184 890
SUM FINANSKOSTNADER	-185 229

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER****Tørketrommel**

Kostpris	18 760
Avskrevet tidligere	-18 759
Avskrevet i år	0
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**0****NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	2 016
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 016

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	1 584 671
Tilbakeført langsiktig fordring, ref. note 1 prinsippending	-5 497 617
Årets underskudd	-1 298 812



SUM ANNEN EGENKAPITAL -5 211 758

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

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: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-BANKEN AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,20 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2013	-6 000 000
Nedbetalt tidligere	5 613 774
Nedbetalt i år	386 226

0

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,40 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2016	-11 000 000
Nedbetalt tidligere	5 114 034
Nedbetalt i år	388 349

-5 497 617

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -5 497 617

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto IN	-2 485
--------------------	--------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -2 485



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.

Renhold

Sameiet har avtale med Rene Trapper AS for renhold av fellesarealene.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 1817810. 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 IF og styret.

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.

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 seksjonseierens ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er sameiets ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret i fellesareal 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.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Rehabilitering av fasader og reparasjon balkonger
2021	Bytte alle røykdetektorer og håndslukker i fellesareal.
2021	Drenering i 39
2020	Bytte avløp, overvann og vanninntak 35
2020	Drenering 37
2018	Strømpetrekking rør
2017	Nytt dørklokkesystem
2016	Skifte av alle tak
2015	Fjernet oljefyr/



Husordensregler for Boligsameiet Holmenskogen

Sist endret på årsmøtet 30.03.2022.

1. Formål

Formålet med husordensreglene er å sikre et trivelig bomiljø for beboerne og å verne om boligsameiets eiendom. Tvister mellom beboerne om forståelsen av reglene avgjøres av styret.

2. Bruk av leiligheten

2.1 Den enkelte sameier skal sørge for vanlig ro i leiligheten mellom kl. 23:00 og 07:00. Ved festlige anledninger skal det gis nabovarsel i forkant. Bruk tavla som henger ved inngangsdørene.

Bruk av musikkinstrumenter er tillatt mellom klokken 08:00 og 22:30.

Støyende arbeider som for eksempel banking eller boring, skal bare foregå på hverdager mellom kl. 08:00 og kl. 21:00, og på lørdager og dag før helligdag mellom kl. 11:00 og 18:00. Gi nabovarsel på tavla.

2.2 Den enkelte leilighetseier er ansvarlig for alt innvendig vedlikehold av leiligheten. Dette inkluderer også vannkraner, synlige rørledninger, avløpsrør og radiatorer. NB! Steng ikke radiatorene hvis dere reiser bort på vinterstid. Vannet kan fryse.

Rørene er gamle, så skyll vasker og rens sluk en gang imellom med kaustisk soda, mudin eller lignende som løser opp fett og hindrer tilstopping.

Alle beboere må gjøre seg kjent med hvor stoppekranen til vannet til leiligheten er. Stoppekraner i kjeller er tydelig merket med kurs/etg.

Den enkelte leilighetseier er ansvarlig for installasjon av forskriftsmessige røykvarslere og brannslukningsmateriell, og nødvendig vedlikehold av disse

2.3 Bygningens ventilasjonsanlegg må ikke forstyrres ved at utsugningsventilene tettes igjen, eller ved at kjøkkenventilator eller avtrekk fra bad/WC koples direkte til ventiler eller kanaler.



Det er ikke tillatt å benytte kullgrill på balkong eller utenfor leilighet i 1. et. På plenen kan det benyttes kullgrill dersom dette skjer i så stor avstand fra blokkene at det ikke sjenerer andre beboere. Gass og elektrisk grill kan benyttes.

3. Utleie/Utlån av leiligheten.

3.1 Melding om utleie/utlån med navn, telefonnummer eller evt. e-mail adresse til leietager må på forhånd sendes styret så man til enhver tid vet hvem som bor i sameiet. Man oppfordres til å gjøre dette også hvis det er nær familie som flytter inn.

Nye skilt til postkasse og ringetablåer bestilles av styret og betales av eier av leiligheten.

3.2 Leilighetens eier har ansvar overfor sameiet dersom skader skulle oppstå på sameiets område. Leilighetens eier er ansvarlig for at husordensreglene overholdes.

4. Leiligheten utvendig

4.1 Solskjermingsutstyr og balkongkasser må holdes i forsvarlig stand. Utvendig vedlikehold, som maling, skal ikke utføres av seksjonseier uten avtale med styret.

4.2 Dersom det ønskes å bore eller montere utstyr på fasade, skal styret forespørres og eventuell godkjenning innhentes før montering. Dette for å unngå at fasaden, etter rehabilitering, forringes eller får skade og for å sikre likhet og harmoni

5. Bruk av fellesarealer innvendig

5.1 Sportsutstyr som ski, kjelker, sykler etc. skal oppbevares i fellesrommene eller i egen bod. Oppbevares de i fellesrommet skal de merkes med navn. Gjenstander skal ikke hensettes i sameiets øvrige fellesarealer uten at det er avtalt særskilt med styret. I motsatt fall blir de kastet. Barnevogner kan settes ved utgangsdøra i trappeoppgangen, men må ikke hindre forbipassering og stenge for rømningsveier.

5.2 Ytterdørene og alle dører i kjeller og loft skal holdes låst. Ikke slipp inn uvedkommende.



Utelysene tennes og slukkes ved hjelp av monterte fotoceller. Ikke rør bryter ved Inngangsdørene.

Dørene til de elektriske tavlene skal holdes låst. Dersom dører ikke lar seg låse meld fra til styret.

5.3 Nøkler bestilles gjennom styret til boder, utgangsdør og vaskekjeller. Nummererte nøkler kjøpes bare gjennom styret.

6. Bruk av fellesareal utvendig

6.1 Bruk fellesarealene til rekreasjon og lek, og møter med andre beboere.

6.2 På grunn av liten parkeringsplass er det bare anledning til å parkere en bil pr. leilighet foran inngangsdørene. Har man to biler må den andre parkeres på gjesteparkering

Har man enda flere kjøretøyer må de da parkeres et annet sted. Det er ikke tillatt å la hengere stå og oppta plass på parkeringsplassene. Det er heller ikke tillatt å la bilen gå unødig på tomgang.

Ingen har krav på fast parkeringsplass, men parkering på ladeplass skal fortrinnsvis benyttes av de som har EL-bil eller ladbare hybrider. Beboere, og deres gjester, som ønsker å benytte seg av ladeplass, må betale for dette.

Det er ikke tillatt å sette avskilte kjøretøyer på sameiets område. Dersom eier etter henvendelse fra styret ikke fjerner det, vil styret sørge for at kjøretøyet bli fjernet på eiers regning.

6.3 Gjensatte sykler som blir stående ute over tid om vinteren blir fjernet.

7. Avfallsordning

7.1 Vanlig husholdningsavfall skal legges i avfallsdunkene på uteområdene. Papir og papp legges i avfallsdunker til det bruk.

7.2 Glass og hermetikkbokser skal leveres til returpunkt.

7.4 Større gjenstander av enhver annen art skal ikke plasseres i containerne, men må leveres til gjenbruksstasjoner eller lagres til sameiet utplasserer containere. Som regel vår og høst.



7.5 Dersom noen av beboerne har problemer med å levere søppel som ikke går i våre containere – vennligst kontakt styret.

8. Husdyrhold.

8.1 Det er tillatt å holde husdyr som hund, katt og andre «kjæledyr» i sameiet, men ikke rotter og reptiler. Styret skal informeres om alt dyrehold. Eier forplikter seg til å erstatte eventuelle skader som dyret måtte påføre så vel boligsameiets eiendom som enkelte leiligheters eiendom.

8.2 Hannkatter må kastreres så de ikke markerer.

8.3 Hunder skal holdes under kontroll på sameiets eiendom. Eventuelle etterlatenskaper skal fjernes omgående.

9. Vaskeriet

9.1 Vaskeriene kan benyttes fra kl. 08:00 til 22:00 alle dager.

9.2 Tøm maskinen for tøy med en gang vasken er ferdig. I motsatt fall kan neste bruker ta det ut. Tøy i tørkerommet skal fjernes i løpet av et døgn når tøyet er tørt. Bruk gjerne loftene til tørking.

9.3 Rengjør såpekoppen, maskinene for øvrig og gulvet etter bruk. Tøm søppelbøttene hvis det er nødvendig.

9.4 Hvis time rekvirert på tavlen ikke benyttes 1 time etter oppsatt tid, kan en annen beboer ta maskinen i bruk.

10. Klage på nabo skal først og fremst løses beboere imellom. Lykkes ikke det, skal eventuelle naboklager rettes skriftlig til styret. Anonyme klager behandles ikke.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 30.03.22 og er åpent for avstemning i 7 dager
Siste dato for avstemning er 6.04.22

Selskapsnummer: 5824 **Selskapsnavn:** Boligsameiet Holmenskogen

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Vegard Kjølhamar</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 120 000

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte:

Styreleder (1 skal velges)

Knut Fredrik Espenes

Styremedlem (1 skal velges)

Lajla M Kvalvik

styremedlem (2 skal velges)

Kristin Vogt Myklebust

Kristoffer Birkheim

Varamedlem (1 skal velges)

Ann-Cathrin Ramberg

Varamedlem (1 skal velges)

Anne Kjelland-Mørdre

Sak 6 Husordensregler

Pkt. 4.1 og 4.2 erstattes med foreslått tekst.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Fortsetter på neste side



Sak 7 Pallekarmhagen

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For pallekarmhagen
- Mot pallekarmhagen

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Beholde pallekarmområdet slik det er i dag.
- Splitte pallekarmhagen til to eller flere steder.

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



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.