



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 482 302
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HØLANDSGT 1 AS
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Lise Bø Maurstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2023

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, 08.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 229 753	3 960 365
Sum inntekter		4 229 753	3 960 365
Kostnader			
Lønnskostnad	3	239 610	193 970
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	60 018	59 477
Annen driftskostnad	3	3 377 076	7 114 901
Sum kostnader		3 676 704	7 368 348
Driftsresultat		553 049	-3 407 983
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 450	1 035
Sum finansinntekter		17 450	1 035
Annen finanskostnad		331 799	220 931
Sum finanskostnader		331 799	220 931
Netto finans		-314 349	-219 896
Ordinært resultat før skattekostnad		238 700	-3 627 879
Ordinært resultat etter skattekostnad		238 700	-3 627 879
Årsresultat		238 700	-3 627 879
Totalresultat		238 700	-3 627 879
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		238 700	-3 627 879
Sum overføringer og disponeringer		238 700	-3 627 879



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		858 867	858 867
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		378 901	406 425
Sum varige driftsmidler		1 237 768	1 265 292
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 237 768	1 265 292
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		444	444
Andre fordringer		116 080	297 015
Sum fordringer		116 524	297 459
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 923 797	2 270 309
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 923 797	2 270 309
Sum omløpsmidler		2 040 321	2 567 769
SUM EIENDELER		3 278 088	3 833 061



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		111 000	111 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		111 000	111 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		8 631 713	8 870 413
Sum opptjent egenkapital		-8 631 713	-8 870 413
Sum egenkapital		-8 520 713	-8 759 413
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 799 724	11 110 315
Øvrig langsiktig gjeld		856 000	856 000
Sum annen langsiktig gjeld		11 655 724	11 966 315
Sum langsiktig gjeld		11 655 724	11 966 315
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 575	1 279
Leverandørgjeld		89 294	307 603
Annen kortsiktig gjeld		51 209	317 277
Sum kortsiktig gjeld		143 078	626 159
Sum gjeld		11 798 802	12 592 474
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 278 088	3 833 061



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 467201

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 482 302
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HØLANDSGT 1 AS
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Lise Bø Maurstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2023

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, 13.06.2023



Organisasjonsnr: 921 482 302
HØLANDSGT 1 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 229 753	3 960 365
Sum inntekter		4 229 753	3 960 365
Kostnader			
Lønnskostnad	3	239 610	193 970
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	60 018	59 477
Annen driftskostnad	3	3 377 076	7 114 901
Sum kostnader		3 676 704	7 368 348
Driftsresultat		553 049	-3 407 983
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 450	1 035
Sum finansinntekter		17 450	1 035
Annen finanskostnad		331 799	220 931
Sum finanskostnader		331 799	220 931
Netto finans		-314 349	-219 896
Ordinært resultat før skattekostnad		238 700	-3 627 879
Ordinært resultat etter skattekostnad		238 700	-3 627 879
Årsresultat		238 700	-3 627 879
Totalresultat		238 700	-3 627 879
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		238 700	-3 627 879
Sum overføringer og disponeringer		238 700	-3 627 879



Organisasjonsnr: 921 482 302
HØLANDSGT 1 AS

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		858 867	858 867
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		378 901	406 425
Sum varige driftsmidler		1 237 768	1 265 292
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 237 768	1 265 292
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		444	444
Andre fordringer		116 080	297 015
Sum fordringer		116 524	297 459
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 923 797	2 270 309
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 923 797	2 270 309
Sum omløpsmidler		2 040 321	2 567 769
SUM EIENDELER		3 278 088	3 833 061
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		111 000	111 000



Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	111 000	111 000
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	8 631 713	8 870 413
Sum opptjent egenkapital	-8 631 713	-8 870 413
Sum egenkapital	-8 520 713	-8 759 413
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 799 724	11 110 315
Øvrig langsiktig gjeld	856 000	856 000
Sum annen langsiktig gjeld	11 655 724	11 966 315
Sum langsiktig gjeld	11 655 724	11 966 315
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 575	1 279
Leverandørgjeld	89 294	307 603
Annen kortsiktig gjeld	51 209	317 277
Sum kortsiktig gjeld	143 078	626 159
Sum gjeld	11 798 802	12 592 474
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 278 088	3 833 061



Organisasjonsnr: 921 482 302
HØLANDSGT 1 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Sum

Beløp



Generalforsamling 2023

5427 Hølandsgt. 1 A/S





Til aksjonærene i Hølandsgt. 1 A/S

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 30. mai 2023 kl. 19:00 i Gamlebyen Mat & Drikke.

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for aksjeselskapet ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Hølandsgt. 1 A/S det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare én har stemmerett.

Aksjeeier kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Hølandsgt. 1 A/S
avholdes tirsdag 30. mai 2023 kl. 19:00 i Gamlebyen Mat & Drikke.

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 møtedeltaker 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.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 5 styremedlemmer for 2 år

Oslo, 17.04.2023
Styret i Hølandsgt. 1 A/S

Joachim Møllegaard Tunskaug Ingri Bjørnevik Håkon Nesteby Victoria Skeie

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Joachim Møllegaard Tunskaug	Hølandsgata 1
Styremedlem	Ingri Bjørnevik	Hølandsgata 1
Styremedlem	Håkon Nesteby	Hølandsgata 1 A
Styremedlem	Victoria Skeie	Hølandsgata 1
Varamedlem	Jeanette Augestad	Hølandsgata 1
Varamedlem	Rakel Marie Breivik	Hølandsgata 1

Generelle opplysninger om Hølandsgt. 1 A/S

Aksjeselskapet består av 74 leiligheter knyttet til aksjer.

Hølandsgt. 1 A/S er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921482302, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

231 190

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Hølandsgt. 1 A/S har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

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.



Styrets arbeid

Det siste året har vært preget av flere tiltak for å forbedre boligselskapet vårt. Et av de viktigste tiltakene vi har gjort er å bytte til et nytt nøkkelsystem. Dette har gjort det mulig å ha kontroll på antall nøkler i omløp og hindre uvedkommende fra å få tilgang til bygningen.

Vi har også gjennomført en garasjevask og fikset ventilasjonen i garasjen, samt hatt service på ventilasjonspumpen. I tillegg har vi hatt to dugnader med god oppslutning, hvor vi har plantet blomster, beskjært busker, feid gårdsplassen og utført andre nødvendige oppgaver. Vi ønsker å takke alle som har bidratt, samt hagegruppa som står på året gjennom.

Vi har samlet inn tilbud fra ulike tv-avtaler og delt dette skrevet med de beboerne som ønsker å fortsette med tv-avtale etter at vi sa opp vår felles avtale. Videre har vi laget et infoskriv som tar for seg reglene i blokka og annen nyttig informasjon som deles ut til alle ny-innflyttede.

Vi har hatt en gjennomgang med OBOS for å rydde opp i feilregistrerte biler på parkeringsplassene og laget et "nyttig info"-skriv med telefonnummer, som nå henger i oppgang A og B. Vi har også fått gjennomført en vedlikeholdsrapport med prioritert rekkefølge for når vedlikeholdet skal utføres.

Andre viktige tiltak og arbeid som styret har jobbet med siste året:

- Maling av vaskerom
- Befaring av rør system og innhenting av tilbud fra ulike leverandører
- Vurdering av energibesparende tiltak, bergvarme og fjernvarme ble vurdert, der bergvarme til slutt ble valgt. Installasjon pågår nå.
- Styret bestilte en komplett tilstandsrapport og vedlikeholdsplan fra OPAC, som vil være grunnlaget for hvilke prioriteringer og rekkefølge av nødvendig vedlikeholdsarbeid som må gjøres de kommende årene.
- Energirådgivning ble bestilt fra Enova som ga oss forslag på mange energisparende tiltak, som blant annet bergvarme som ga den største besparelsen.

Styret har besvart flere hundre eposter fra beboere, 35 meldinger fra beboere på Vibbo hver måned og enkelt personer i styret har mottatt over 100 SMS. Vi har også hatt to dager hvor styret har vært tilgjengelig for beboerne for å presentere oss selv og besvare spørsmål. I tillegg har vi gjennomført en grundig gjennomgang av vibbo for de som ønsket det.

Til slutt har vi samlet inn tilbud på en ny tørketrommel, hatt service på den eksisterende tørketrommelen og fått på plass en ny tørketrommel.

Fokusområdet for styret ut denne perioden vil være å fullføre bergvarme prosjektet.

Vi i styret vil takke alle beboerne for deres støtte og samarbeid det siste året, og ser frem til å fortsette arbeidet med å forbedre borretslaget vårt i årene som kommer.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets 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.

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1 897 243,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen 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 8 350 000,-. Dette omfatter bl.a. større vedlikeholdsarbeider knyttet til bergvarmeprosjekt og rørfornyning.

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 har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømtøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hølandsgt. 1 A/S.

Lån

Hølandsgt. 1 A/S 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 aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 6,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Hølandsgt 1 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Hølandsgt 1 AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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 selskapets 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 0A4IA-05N32-FN200-54L2-N2X2H-NQW75



PENNEO

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

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

Sven Mozart Aarvold

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-12 14:54:54 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 0A4IA-05N32-FN200-54L2-N2X2H-NQW75

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



HØLANDSGT 1 AS
ORG.NR. 921 482 302, KUNDENR. 5427

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 097 276	3 848 890	4 082 000	4 126 000
Andre inntekter	3	132 477	111 475	120 000	120 000
SUM DRIFTSINNEKTER		4 229 753	3 960 365	4 202 000	4 246 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-29 610	-23 970	-23 970	-29 610
Styrehonorar	5	-210 000	-170 000	-170 000	-210 000
Avskrivninger	14	-60 018	-59 477	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 006	-11 579	-10 200	-10 000
Forretningsførerhonorar		-112 263	-109 098	-120 000	-117 000
Konsulenthonorar	7	-209 675	-39 801	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-345 612	-4 430 728	-832 000	-8 350 000
Forsikringer		-181 158	-152 326	-160 000	-195 000
Kommunale avgifter	9	-481 902	-462 754	-480 700	-555 100
Energi/fyring		-1 341 146	-1 061 655	-950 000	-1 400 000
TV-anlegg/bredbånd		-370 335	-407 064	-450 000	-185 000
Andre driftskostnader	10	-322 979	-439 897	-450 800	-427 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 676 704	-7 368 348	-3 672 670	-11 504 510
DRIFTSRESULTAT		553 049	-3 407 983	529 330	-7 258 510
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	17 450	1 035	1 500	3 000
Finanskostnader	12	-331 799	-220 931	-378 000	-796 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-314 349	-219 896	-376 500	-793 000
ÅRSRESULTAT		238 700	-3 627 879	152 830	-8 051 510
Overføringer:					
Udekket tap		0	-3 627 879		
Reduksjon udekket tap		238 700	0		



HØLANDSGT 1 AS ORG.NR. 921 482 302, KUNDENR. 5427

BALANSE			
	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	678 867	678 867
Tomt		180 000	180 000
Andre varige driftsmidler	14	378 901	406 425
SUM ANLEGGSMIDLER		1 237 768	1 265 292
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		36 099	23 226
Kundefordringer		444	444
Forskuddsbetalte kostnader		79 981	137 539
Andre kortsiktige fordringer		0	136 250
Driftskonto OBOS-banken		305 969	266 605
Sparekonto OBOS-banken		1 617 827	2 003 704
SUM OMLØPSMIDLER		2 040 321	2 567 769
SUM EIENDELER		3 278 088	3 833 061
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	111 000	111 000
Udekket tap	16	-8 631 713	-8 870 413
SUM EGENKAPITAL		-8 520 713	-8 759 413
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	10 799 724	11 110 315
Annen langsiktig gjeld	18	856 000	856 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 655 724	11 966 315
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		51 349	55 810
Leverandørgjeld		89 294	307 603
Påløpte renter		2 575	1 279
Annen kortsiktig gjeld	19	-140	261 467
SUM KORTSIKTIG GJELD		143 078	626 159
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 278 088	3 833 061
Pantstillelse	20	12 456 000	12 456 000
Garantiansvar		0	0
Oslo, __17.04.2023			
Styret i Hølandsgt 1 AS			
Joachim Møllegaard Tunskaug /s/	Ingri Bjørnevik /s/	Håkon Nesteby /s/	
Victoria Skeie /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.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 689 664
Bredbånd	176 712
Garasje	159 600
Parkering	86 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 112 576

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-8 400
Garasje	-6 900
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 097 276

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Leie base/antenne Telenor	49 447
Leie base/antenne Telia	59 000
Utleie lokaler	24 030
SUM ANDRE INNETEKTER	132 477

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

Arbeidsgiveravgift	-29 610
--------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER	-29 610
------------------------------	----------------

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 210 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 10 151, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 006.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-4 500
------------------	--------

OPAK AS	-66 250
---------	---------

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 300
--	--------

Andre konsulentonorarer (Sørconsult AS, Norconsult, Nordisk Energikontrol AS)	-135 625
---	----------

SUM KONSULENTHONORAR	-209 675
-----------------------------	-----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Plan- og bygningsetaten	-1 160
-------------------------	--------

LBU AS	-18 570
--------	---------

Sørconsult AS	-706
---------------	------

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-20 436
---	----------------

Drift/vedlikehold bygninger	-159 152
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold VVS	-26 244
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-17 542
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-34 167
------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-5 898
--------------------------------	--------

Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-7 452
---------------------------------	--------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-20 666
--------------------------------------	---------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-18 334
---------------------------------	---------

Annet vedlikehold	-7 111
-------------------	--------

Egenandel forsikring	-20 000
----------------------	---------

Kostnader dugnader	-8 610
--------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-345 612
---------------------------------	-----------------



Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-282 361
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-199 327
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-481 902

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-6 645
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 000
Verktøy og redskaper	-1 137
Driftsmateriell	-8 669
Lyspærer og sikringer	-7 819
Vaktmestertjenester	-125 231
Renhold ved firmaer	-96 965
Snørydding	-39 829
Andre fremmede tjenester	-1 010
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 151
Andre kontorkostnader	-7 351
Porto	-400
Drivstoff biler, maskiner osv.	-870
Bank- og kortgebyr	-3 537
Velferdskostnader	-8 364
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-322 979

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	762
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 123
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 565
SUM FINANSINNTEKTER	17 450

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-16 553
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-154 548
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-160 642
Renter på leverandørgjeld	-56
SUM FINANSKOSTNADER	-331 799

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Opprinnelig	3 814 660	
Avskrevet tidligere år	-3 135 794	
		678 866

REHABILITERING AV VINDUER

Utskiftning vinduer 1999	2 754 577	
Avskrevet tidligere år	-2 754 576	
		1

SUM BYGNINGER **678 867**

Tomten ble kjøpt i 1959.

Gnr.231/bnr.190

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Tørketrommel		
Tilgang 2022	32494	
Avskrevet i år	-542	
		31 952

Tilgang 2018	594 769	
Avskrevet tidligere	-188 343	
Avskrevet i år	-59 477	
		346 948

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **378 901**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-60 018****NOTE: 15****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 111 000 fordelt på 74 aksjer à kr 1 500.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,350 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2019	-700 000	
Nedbetalt tidligere	136 187	
Nedbetalt i år	65 557	
		-498 667

OBOS banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,350 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-5 400 000	
Nedbetalt tidligere	227 693	
Nedbetalt i år	122 920	
		-5 049 387

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,350 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-5 500 000	
Nedbetalt tidligere	125 805	
Nedbetalt i år	122 525	
		-5 251 670

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-10 799 724**

-856 000

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-856 000****NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**Gebyrer **140**

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **140****NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	10 799 724
TOTALT	10 799 724

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	678 867
Tomt	180 000
TOTALT	858 867



5. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder for 2 år

Som styreleder for 2 år er Joachim Tunskaug foreslått

B) Valg av 5 styremedlemmer for 2 år

Som styremedlem for 2 år er Andreas Lassemo foreslått
Som styremedlem for 2 år er Bjørn Harald Garborg foreslått
Som styremedlem for 2 år er Rakel Marie Breivik foreslått
Som styremedlem for 2 år er Ingri Bjørnevik foreslått
Som styremedlem for 2 år er Victoria Skeie foreslått



Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i KLP Skadeforsikring AS med polisenummer 5065159. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Maling av gjerdet forside	Styret malte hele gjerdet, to strøk
2021	Ventilasjon til trimrom	Installert ventilasjon
2021	Reperasjon/nye deler til fyrrommet	Gammelt annlegg, måtte repareres
2021	Flere vannlekasjer	3 leiligheter med store vannskader
2021	Nye heiser	Begge heisene ble byttet ut
2020	To nye vaskemaskiner og en tørketrommel i fellesvaskeri	
2020	Fjerning av kabel fra taket på A blokka	Gikk over til Normannsgata 5, har ikke vært i bruk på flere år
2020	Bekjempelse av sølvkre i kjeller	
2020	Div vannlekkasjer	Spesielt i kjeller i A blokken
2020	Nye Brannluker på taket	Elektroniske for brannvesen.
2020	Søke på støtte til heisprosjektering	Fikk dekket 50% av prosjekteringen
2020	Prosjektore og forhandle om bytte av begge heisene	Stort og omfattende arbeid
2020	Nytt brannvarslingsanlegg	I alle leiligheter og fellesrom
2020	Nye brannslanger	I alle leiligheter
2019	Store reparasjoner og service av heiser	
2019	Ny tilfluktsromdør	inngang kjellerboder 1A
2019	Feilsøking varmt/ kaldt vann i 1A	Feil – gamle blandebatterier på bad og kjøkken (Må skifte de som er over 15 år)
2019	Endret oljefyr	Fra diesel til biodiesel
2019	Tak reparasjon	lekkasje 1A
2019	Renset ventilasjonsluker	I alle boenheter
2019	Skiftet calling anlegg, ink bytte av alle kabler og ledninger.	Ink nye porttelefoner og ringeklokker til alle boenheter
2019	Nytt trimrom	
2018	Nye varmtvannsberedere	
2018	Nytt nedgravd søppelanlegg	
2016	Bygget nye boder i fellesarealer	
2016	Nye brikkelesere i inngang 1A	
2015	Rehabilitering av balkonger	
2015	Reparert tak og pipe	



2015	Trepleie	
2014 –	Skiftet brannører i inngangsp./	
2015	kjeller	
2012 –	Utskifting av ødelagte	
2015	balkongdører	
2007 –	Rehab. betongmur/uteområde	
2008		
2005	Skiftet fyrkjele, styring	Samt vannpumper for kaldtvann
	fyrautomatikk	
2004	Nye postkasser installert	
2004	Skiftet til elektronisk låssystem	
2004	Skiftet hele det elektriske anlegg	
2004	Nye leilighetsdører	
2003	Utskifting heisstyring	
2003 -	Nytt EI-opplegg fellesarealer	
2004		
2001	Ny varmtvannstank	
1999	Utskifting av vinduer	



5427 Hølandsgt. 1 A/S

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)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oeif@obos.no

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