



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 931 531 484  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BOLIGSELSKAPET AS HEIM  
Forretningsadresse: c/o Hammersborg Eiendomsforvaltning  
Hammersborg torg 3  
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: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2022

### 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, 07.08.2022



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2020 for 931531484

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	1 260 234	1 229 125
Annen driftsinntekt	3	157 010	83 621
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 417 244</b>	<b>1 312 746</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,	1 611 098	1 055 824
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 611 098</b>	<b>1 055 824</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-193 853</b>	<b>256 922</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	10	22 112	23 359
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad	11	4 903	11 972
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>17 209</b>	<b>11 387</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-176 645</b>	<b>268 308</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-176 645</b>	<b>268 308</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-176 645</b>	<b>268 308</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-176 645	268 308
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-176 645</b>	<b>268 308</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	17	736 950	736 950
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		736 950	736 950
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	12	235 851	130 788
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	356 280	456 627
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		356 280	456 627
Sum omløpsmidler		592 131	587 415
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 329 081</b>	<b>1 324 365</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		106 300	106 300
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum egenkapital</b>	14	<b>900 078</b>	<b>1 076 722</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		44 649	217 056
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	15	<b>44 649</b>	<b>217 056</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		317 196	6 436
Annen kortsiktig gjeld	16	67 158	24 151
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>384 354</b>	<b>30 587</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>429 003</b>	<b>247 643</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 329 081</b>	<b>1 324 365</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 535248

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 931 531 484  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BOLIGSELSKAPET AS HEIM  
Forretningsadresse: c/o Hammersborg Eiendomsforvaltning  
Hammersborg torg 3  
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: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2022

**Revisjon**

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

**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, 29.06.2022

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 931 531 484  
BOLIGSELSKAPET AS HEIM

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	1 260 234	1 229 125
Annen driftsinntekt	3	157 010	83 621
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 417 244</b>	<b>1 312 746</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	1 611 098	1 055 824
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 611 098</b>	<b>1 055 824</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-193 853</b>	<b>256 922</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	10	22 112	23 359
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad	11	4 903	11 972
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>17 209</b>	<b>11 387</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-176 645</b>	<b>268 308</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-176 645</b>	<b>268 308</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-176 645</b>	<b>268 308</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-176 645	268 308
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-176 645</b>	<b>268 308</b>



Organisasjonsnr: 931 531 484  
BOLIGSELSKAPET AS HEIM

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	17	736 950	736 950
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		736 950	736 950
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	12	235 851	130 788
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	356 280	456 627
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		356 280	456 627
Sum omløpsmidler		592 131	587 415
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 329 081</b>	<b>1 324 365</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		106 300	106 300
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Sum egenkapital	14	900 078	1 076 722



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelses		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		44 649	217 056
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>15</b>	<b>44 649</b>	<b>217 056</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		317 196	6 436
Annen kortsiktig gjeld	16	67 158	24 151
Sum kortsiktig gjeld		<b>384 354</b>	<b>30 587</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>429 003</b>	<b>247 643</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 329 081</b>	<b>1 324 365</b>



Organisasjonsnr: 931 531 484  
BOLIGSELSKAPET AS HEIM

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. 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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene. Anleggsmidler Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Da det er gjennomført vedlikehold på bygningene som oppveier verdiforringelsen, er det ikke foretatt avskrivning eller avsatt noe til framtidig vedlikehold. Alle utgifter til vedlikehold, rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Driftsinntekter Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av aksjonærer i henhold til vedtatt faktureringsplan. Lønnskostnader Selskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP). Det ble ikke utbetalt styrehonorar i perioden. Arbeidsmiljøet for styret anses for å være godt. Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap. Økonomi Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Selskapets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.





# ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2022

**Boligselskapet AS Heim**

Tid: 23.03.2022, kl. 18:00

Sted: Fagerborg Skole - Pilestredet 109 – Inngang B – Rom 221



**Til aksjonærene:**

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Heim Boligselskapet AS

**Tid:** Onsdag 23.03.2022, kl. 18:00

**Sted:** Fagerborg Skole – Pilestredet 109 – Inngang B – Rom 221

*Hvis man ikke kan delta i møtet, kan man gi fullmakt til en som skal delta. Fullmakt vedlagt.*

## SAKSLISTE

1. **Konstituering**
  - 1.1 Valg av møteleder
  - 1.2 Antall stemmeberettigede
  - 1.3 Valg av en person til å føre protokollen
  - 1.4 Valg av 2 protokollvitner
  - 1.5 Godkjenning av innkalling/saksliste
2. **Årsberetning fra styret**
3. **Årsregnskapet for 2021**
4. **Godkjenning av styrehonorar**
5. **Valg av revisor**
6. **Vedlikeholdsplan**
  - 6.1 Revidert forslag
7. **Vedtøktsendring**
  - 7.1 Endringer
  - 7.2 Ny Telia avtale
8. **Utskiftning av vegetasjon i Fagerborggata 25**
  - 8.1 Fjerne og erstatte
9. **Valg**
  - 9.1 Valg av et styremedlem
  - 9.2 Valg av varamedlem

Oslo, 23.03.2022  
Boligselskapet AS Heim



Styretsinnstilling til de saker som skal behandles på sameiets ordinære

## generalforsamling Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamling.

## Sak 2: Årsberetning fra styret

Årsberetning for 2021 følger vedlagt og anbefales godkjent.

## Sak 3: Årsregnskapet for 2021

Resultatregnskap 2021, balanse pr. 31.12.2021 og budsjett for 2022 er vedlagt.

### 3.1 Forslag til vedtak

Styret anbefaler at årsregnskapet for 2021 godkjennes og at overskudd overføres til egenkapitalen.

### 3.2 Budsjett for 2022 anbefales tatt til orientering.

## Sak 4: Godkjennelse av styrehonorar

Det foreslås ingen styrehonorar for perioden.

## Sak 5: Valg av revisor

RSM Norge AS har sagt opp rammeavtalen og vil ikke lenger være revisor etter endt revisjon av regnskapet for 2021. Forretningsfører har inngått ny rammeavtale med BDO AS.

Revisor BDO AS anbefales valgt som sameiets nye revisor.

## Sak: 6 Vedlikeholdsplan

### 6.1 Revidert forslag

#### Tidligere vedtatt vedlikeholdsplan

På ekstraordinær generalforsamling 08.10.2020 ble det vedtatt et omfattende vedlikeholds - og oppgraderingsprogram for boligselskapet.



Følgende overordnede tiltak inngikk i dette programmet:

Tiltak	Hovedelementer	Tidspunkt	Finansering
Engangstiltak for å stoppe videre forfall i bygningsmasse	Ringmur, balkonger, overvannshåndtering	2020 - 2021	Investeringsbudsjett (lån og kontantinnbetaling)
Elbilanlegg	Etablering av infrastruktur (tilkoblingsbokser)	2020	Inkluderes i overnevnte investeringsbudsjett
Løpende vedlikehold	Pussfasader, tak/vinduer, kjellere, avløp,	2020 - 2028/30	Årlig fast budsjettpost (felleskost)

Styrets forslag som dekket samtlige av punktene ovenfor ble vedtatt.

Finansieringsplanen hadde følgende hovedelementer:

*Engangskostnader (ringmur, drenering, elbil):*

- Engangsinnbetaling per aksjonær NOK 100.000
- Låneopptak ca NOK 1.800.000 som forventes å medføre en økning på felleskostnader på ca 1.000 kr per enhet
- Økning i parkeringsleie på ca 400 kr per mnd

*Løpende vedlikehold:*

Oppsummert kostnadsestimater	NOK	Kommentar
Engangskostnader	3 665 000	Gjennomføres 2020 - 2021
Løpende vedlikehold	1 630 000	Neste 8 års periode
<b>Sum total</b>	<b>5 295 000</b>	
<b>Engangskostnader (ringmur og fordøyning)</b>		
Egenkapital	1 900 000	Kr 100.000 per aksjonær (gj.snitt)
Lån	1 765 000	Låneopptak AS Heim
Sum	3 665 000	
<b>Løpende vedlikehold</b>		
Sum løpende vedlikehold	1 630 000	Se enkeltposter i vedlegg
<b>Finansieres som følger</b>		
Økt leie fra parkering (400 kr per mnd)	-505 200	400 kr x 13 pl x 12 mnd x 8 år
Eksisterende vedlikeholdspost	-1 200 000	kr 150.000 x 8 år
Ekstern støtte		Foreløpig ikke budsjettet
Netto kostnadsøkning	-75 200	Over 8 års periode
<b>Økning felleskost per mnd</b>		
Nedbetaling av lån fordelt over 10 år	931	Annuitetslån (3,5 % rente) dekkes gjennom eksisterende
Ny vedlikeholdspost i budsjettet	-9	vedlikeholdspost kr 150.000
<b>Sum økte felleskostnader per mnd</b>	<b>921</b>	



## Revidert forslag til vedlikeholdsplan

Som orientert på generalforsamlingen i 2021 har styret revurdert planen og kommet til at det er flere risikomomenter knyttet til tidligere vedtatte dreneringsarbeider som ikke har blitt tilstrekkelig belyst. Samtidig er det også usikkerhet knyttet til gevinstene av disse arbeidene etter innhenting av en second opinion fra et konsultentselskap.

Ut ifra overnevnte har styret konkludert at den tyngste delen av planlagt dreneringsarbeidet som omfatter utskifting av masser på eiendommen ikke bør gjennomføres.

Resten av planlagte aktiviteter er/vil bli gjennomført iht vedtak, herunder elbilinfrastruktur, rehabilitering av ringmuren i løpet av vår/sommer 2022 og løpende vedlikehold, herunder fasader osv.

Summen av disse aktivitetene gir redusert kapitalbehov den nærmeste tiden.

Detaljer fremkommer av tabellen nedenfor:

Revidert vedlikeholdsbudsjett AS Heim	Budsjett
Rehabilitering ringmur (fastpris)	1 550 000
Påslag usikkerhet (10 %)	155 000
<b>Sum</b>	<b>1 705 000</b>

	Innskudd per enhet (gjennomsnitt)
Per leilighet	90 000

Overnevnte inkluderer ikke arbeider knyttet til full rehabilitering av trappen mot Fagerborggata som følge av eksisterende jordfeil som har medført at varme i trappetrinnene per i dag er frakoblet.

Dette vil medføre en stor kostnad for sameiet (anslagsvis MNOK 1 iht. innhentet tilbud).

Styret foreslår at vi først tar en runde med feilsøk/second opinion fra en annen elektriker. Dersom dette ikke fører frem er styrets vurdering at vi høster erfaring fra en vinter uten varme i trappen før full rehabilitering eventuell tas opp til ny vurdering.

## Forslag til vedtak - Krever alminnelig flertall

Det innkalles totalt NOK 1.700.000 for rehabilitering av ringmuren tilsvarende gjennomsnittlig NOK 90.000 per enhet. Beløpet innbetales med NOK 45.000 per 1 mai 2022 og NOK 45.000 per 1 august 2022. Beløpet fordeles etter brøk.



## Sak 7: Vedtektsendring

Forslag til vedtak - Krever 2/3 flertall

### 7.1 Endring

#### Forslag til nytt siste ledd i § 4:

*En aksjonær har rett til å fremleie leiligheten inntil 30 døgn i året uten samtykke fra styret.*

Forslag til endring av vedtektenes § 7. Endringene er i kursiv.

#### **§ 7. Styrets beslutningsmyndighet og mandat**

Styret er beslutningsdyktig når 2 medlemmer er tilstede. Selskapets firma tegnes av to styremedlemmer i fellesskap. Over styrets forhandlinger føres protokoll. *Styret kan engasjere forretningsfører. Videre skal styret engasjere revisor i henhold til generalforsamlingsbeslutning om dette.* Styret fastsetter den husleie som skal betales. Ved dissens må saken forelegges generalforsamlingen. *Kostnader til elektrisk kraft til ladning av elbiler fordeles i henhold til forbruk. Kostnader til TV- og bredbånd abonnement fordeles med like beløp på hver bolig.*

### 7.2

#### Ny avtale fra Telia

Her følger informasjon om tilbudet fra Telia på TV-pakke og bredbånd som kan gjelde fra 1. juli 2022:

#### Dagens avtale:

- Vi har i dag «Kollektiv TV&Strømming 50 poeng» som kun gjelder TV. Gjelder for 19 boenheter der Heim betaler kr. 367,50 pr. måned pr. boenhet. Kostnaden belastes fellesskapet AS Heim (avtalen ble inngått for veldig mange år siden med GET, senere kjøpt opp av Telia). Viktig å understreke at kostnaden pr. boenhet fra Telia har vært innlagt i husleien, derfor er denne kostnaden fordelt etter husleiebrøken. Kostnaden pr boenhet vil derfor variere noe ut fra snittbeløpet kr. 367,50.

#### Dagens TV og bredbånd:

- Dagens TV-pakke gjelder 19 boenheter, dette gjennom fellesskapet AS Heim.
- I tillegg er det ca 1/3 del av boenhetene som privat betaler kr. 129,- eller kr. 149,- pr. måned for Telia BoX med opptak funksjon.
- 17 eller flere boenheter betaler for bredbånd privat hos Telia.
- Ingen av disse har rimeligere kostnad enn kr. 599,- pr måned for bredbånd (laveste nivå hastighet 100 Mbps).
- Snittprisen for bredbånd som betales av hver boenhet privat er kr. 699,- pr. måned.

#### Fordeler med å velge tilbudet:

- Tilbudet koster kr. 599,- pr. måned pr boenhet. Gjelder både dagens TV-pakke og bredbånd med hastighet 200 Mbps. Flex Premium 200 er en fleksibel pakke med flere valgmuligheter. Videre kan man oppgradere både TV og bredbånd mot en ekstrakostnad. Tilbudet med detaljert informasjon ble sendt ut fra styret på mail datert 01.12.2021.



- Kollektiv Telia BoX med opptak-funksjon er inkludert (de av dere som betaler 129,- pr mnd sparer kr. 1.548 pr. år).
- Totalt ut fra dagens gjennomsnittspris pr boenhet sparer man kr. 467,50 pr mnd som er kr. 5.610,00 pr år. I tillegg kommer besparelsen på kr. 1.548,- pr år for de av dere som betaler for Telia BoX-en.

#### Praktisk løsning, gjennomføring:

- Fra 1. juli 2022 blir husleien i snitt redusert med kr. 367,50 pr. måned, minner om at beløpet vil variere noe ut fra husleiebrøken.
- Alle blir fakturert med kr 599,- pr måned, fakturering hvert kvartal (samme system som leie av parkeringsplasser).
- Faktura fra foretningsfører viser tydelig dokumentasjon for kostnad bredbånd. Kan derfor brukes overfor arbeidsgiver der disse dekker kostnaden.
- De av dere som har behov for individuell oppgradering av bredbånd bør avtale dette i god tid før 1. juli (eks. kr. 179,- pr. mnd. for totalt 500 Mbps). Utover dette kan alle aktuelle justeringer privat gjøres når det passer dere.
- Telia sender ut informasjon om den nye avtalen til alle boenhetene og stiller med et godt servicesenter angående privat informasjon og veiledning både i forkant og etterkant.

#### Litt praktisk informasjon privat fra Gunnar:

- ***Telia TV boks er en del av TV pakken og medfører ikke noe ekstra kostnad, eller er valgfri. For å kunne se TV via Telia appene på f.eks. Apple TV må man ha en TV pakke fra Telia. Altså, man har ikke mulighet til å se på TV via Telia appen hvis man ikke har TV pakken i avtalen (og inkludert TV boks). Om man ønsker å bruke f.eks. Apple TV til å se vanlig TV via Telia appen trenger man ikke TV boksen, denne kan da lagres et trygt sted da det er Telia sin eiendom (eller bruke den på TV nummer 2).***
- ***Man får 10 ekstra poeng på TV og strømming med privat mobilabonnement hos Telia (kun til informasjon).***

#### Sak 8: Utskiftning av vegetasjon i Fagerborggata 25

Christiane og Christopher ber om rett til å fjerne eviggrønn busk i hjørnet av vår hage og erstatte den med lavt epletre likende tre hos Ingvild og Martin

##### **Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen gir sin tilslutning til å fjerne og erstatte eviggrønn busk med lavt frukttre.

#### Sak 9: Valg

9.1 Valg av et styremedlem, Martin Aannestad går av, Erik Johnsrud ønsker å stille som styremedlem for de neste to for 2 år.

9.2 Valg av et varamedlem – Varamedlem ønsker å stille til gjenvalg.



## STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2021 – Boligselskapet AS Heim

### **Virksomhetens art**

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av Aksje- og borettslagsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne. Aksjeselskapet ligger i Oslo og består av eiendommene Fagerborggaten 23 (Gnr. 216, Bnr. 19), Fagerborggaten 25 (Gnr. 216, Bnr. 20), Lyder Sagens gate 28 (Gnr. 216, Bnr. 117) og Lyder Sagens gate 30 (Gnr. 216, Bnr. 119). Boligselskapet har ingen ansatte. Boligselskapet følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved eventuelle ansettelser. Det er ikke iverksatt andre likestillingsfremmende tiltak i boligselskapet.

### **Aksjonærer**

Aksjeselskapet har ingen juridiske personer som aksjonærer. Alle aksjonærer er fysiske personer.

På ordinær generalforsamling april 2021 fikk styret følgende styresammensetning;

Wenche Nistad	styreleder	- til GF 2023
Christopher Utne	styremedlem	- til GF 2023
Martin Aannestad	styremedlem	- til GF 2022
Kjell Olav Halsen	varamedlem	- til GF 2022
Kirsti Schive	varamedlem	- til GF 2022

### **Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av Hammersborg eiendomsforvaltning AS (tidligere Brækhus Eiendom AS). Kontaktperson er Morten Henriksen. Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører.

Selskapets revisor er RSM Norge.

Fra 1 mars 2022 er Knut Eggen Thorseth ny kontaktperson.

Boligselskapet AS Heim har ikke fast ansatt vaktmester eller løpende avtale om vaktmestertjenester. Selskapet har inngått avtale om måking og strøing med Gårdreform Snø og Grønt AS.

AS Heim har innlagt fellesantenneanlegg (bredbånd med TV, radio, telefoni og Internett) som er tilknyttet Telia (tidligere Get AS). Grunnavgiften inngår i selskapets felleskostnader.

### **Brannvern**

Selskapet har inngått avtaler om rutinemessig kontroll av bygningsvise brannvarslingsanlegg (Elotec AS) og brannslukningsutstyr (Norsk Brannvern AS).

I november hadde Norsk Brannvern og Elotec en gjennomgang av brannvarslingsanlegget og bygningene mht brannvern og rutiner. Selskapet mottok en kontroll rapport fra Norsk Brannvern som vil bli fulgt opp i 2022. Brannvern gruppen består av Cecilia Stokkland leder FG25, Kirsti Schive LS30, Helga Stenseth FG23, Leif Dons LS28. .

### **Takster og forsikringer**

Selskapets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring AS, polisenummer 79200023.

*Dokumentet er elektronisk signert*



## **Møtevirksomhet**

Styret har i perioden avholdt jevnlig styremøter.

Styret har i perioden arbeidet med følgende saker:

## **Vedlikeholdsplan:**

Styret har i 2021 fulgt opp den reduserte vedlikeholdsplan ved å hente inn anbud på vedlikehold av muren. Buer Bygningsvern er valgt til oppdraget. Totalkostnad ca 1,7 mill. Muren er søkt stilt tilbake til opprinnelig utførelse. Høsten 2021 ble det laget en prøve på rehabiliteringsarbeidet på muren mot Lyder Sagens gate 30. Arbeidet forventes fullført sommer 2022. Høsten 2021 ble det utført vedlikeholdsarbeid i FG 25 på mur og vann ble lagt i rør fra takrenne for å redusere vann i trapp til sokkelleiligheten.

## **Ladepunkter elbil:**

Styret har gjennomført Generalforsamlingens vedtak om en løsning for infrastruktur og ladepunkter for elbil i AS Heim. Det er tilrettelagt for 13 ladepunkter. Per nå er det fem aksjonærer som har benyttet seg av løsningen. Vi har mottatt 65.000 kr i støtte fra Oslo kommune til dette prosjektet. Det gjenstår å finne en enkel løsning for fakturering av strøm til brukerne.

Tandberg Elektriske har vært leverandør av prosjektet.

## **Skadedyr:**

Ingen rapporterte tilfeller i 2021.

## **El anlegg- Strømforbruk**

Hovedsikringene i Gårdsanlegget er skiftet til automatsikringer i tilknytning til arbeidet med elbil anlegget. Anlegget har fått økt kapasitet.

Strømforbruket i AS Heim var høyt i desember, etter nærmere undersøkelser fant vi at føleren som er montert på toppen av oppkjøringen var skadet. Den er nå blitt byttet.

I tillegg ble skaden på kablene i trappen oppdaget.

FG25 har også høy forbruk uten at styret har funnet årsak.

Det økte strømforbruket har ikke sammenheng med lading av Elbiler har styret konstatert..

## **Dugnader**

På grunn av covid 19 situasjonen ble dugnadene utført på en oppdelt måte, hvor arbeidsoppgaver ble fordelt og gjennomført. Det var generelt godt oppmøte både på dugnaden om våren og den om høsten. Det utrettes mye nødvendig arbeid i fellesområdene og hagene i forbindelse med dugnadene som også bidrar til å skape et godt bofellesskap.

## **Andre arrangementer**

Vårt tradisjonelle arrangementer 17. mai (flaggheising) ble avholdt. Hagefest ble flyttet til august, det ble vellykket arrangert også i 2021 under nødvendige covid reglement. Julegranen ble satt opp og tent.

## **Hagen og hagegruppen**

*Dokumentet er elektronisk signert*



Beboere som disponerer hageparseller, er ansvarlig for å holde disse i hevd.

Hagegruppen er et rådgivende organ for Styret. Den besørger beplantning og forskjønnelser i området vårt.

Katja Beer har sagt seg villig til å lede Hagegruppen etter at Helle M. Meltzer flyttet. Gruppen har ellers bestått, Wenche Nistad, Trude Schjelderup-Iversen og Anneken Stephan. I februar 2022 har gruppen fått nytt medlem Amund Lie

Hagegruppen har organisert gressklippingen basert på frivillig innsats fra beboerne. Denne ordningen fungerte godt i 2021 også.

Det har vært uro blant beboerne knyttet til Poppelen i LS 30 som vokser svært fort og er blitt høy på kort tid samtidig som vi opplever mye vind. Hagegruppen vil innhente ekspertise for å vurdere faren og komme med anbefaling til styret.

Det har vært uklarheter knyttet til disponering av Hageparsell vest for FG23. Styret mottok omforent forslag til bruksrett fra beboerne i FG23 1ste og andre etasje i desember 2021 og styret godkjente forslaget i styremøtet 18.01.2022.

## **Parkering**

Alle de 13 parkeringsplassene er tildelt etter ansiennitet og brukes av beboerne. Det er pr. 31.12. 2021 to beboere på venteliste. Innføring av beoerparkering har gjort det mindre attraktivt å parkere på gaten, noe som tidvis har medført at både håndverkere og besøkende har parkert på fellesområdet på plassen. Styret setter pris på at beboere med parkering viser fleksibilitet med å låne/leie ut sin parkering ved meldt behov, ved for eksempel oppussing.

## **Revidering vedtekter**

Styret har utarbeidet forslag til vedtektsendring knyttet til en bedre TV og Bredbåndsløsninger.

## **Omsetning av leiligheter**

Helle M. Meltzer solgte sin leilighet i FG 25 til hennes datter Inga Margrete Ydersbond og Amund Lie.

## **Styrehonorar, utbetalt følgende godtgjørelser til styrets medlemmer:**

I henhold til gjeldene praksis blir det ikke betalt styrehonorar i Heim.

## **Ansatte/arbeidsmiljø**

Selskapet har ingen ansatte.

## **Helse , miljø og sikkerhet**

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø ut over det som ansees som normalt for et boligselskap.

Styret gjennomfører årlig befarings av muren rundt eiendommen for så langt som praktisk mulig redusere risikoen for at løse deler faller ned og skader forbipasserende.

## **Forsknings- og utviklingsaktiviteter**

*Dokumentet er elektronisk signert*



Selskapet driver ikke FOU.

## Økonomi

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er avlagt under denne forutsetning. Selskapets likviditet er tilfredsstillende. I hht tidligere vedtak vil det bli innkalt ny kapital for dekning av utgifter til rehabilitering av ringmuren sommer 2022.

Styret har utarbeidet et budsjett for 2022 som følger vedlagt i Årsoppgjør rapport for 2021. Beboernes innbetaling til dekning av månedlige fellesutgifter ble beholdt uendret. Leie av parkering ble fra 01.01.2022 økt til ca kr 970,-pr mnd.

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Resultatregnskapet viser et underskudd på kr 176.645,- mot ett overskudd på 268.308,- for 2021. Forskjellen er i hovedsak knyttet til utgifter knyttet ladepunkter for El bil og infrastruktur knyttet til disse, men også 1 ste trinn i rehabilitering av ringmuren.

Selskapets fellesgjeld er pr. 31.12.2021 på kr 44.649,-, mot kr. 217.056,- i 2021.

Styret vurderer selskapets/eiendommens verdier som langt høyere enn den bokførte egenkapitalen i balansen (kr. 900.078,- pr. 31.12.2021)

For øvrig vises til regnskapet med noter og budsjett samt kommentarer som vil bli gitt i forbindelse med behandlingen av regnskapet på generalforsamlingen.

Styret foreslår at underskuddet på kr176.645,-føres mot egenkapitalen som etter dette er på kr. 900.078.-

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker årsresultatet eller selskapets stilling.

## Hendelser etter balansedato

Vi har fått skade på kablene i trappen og disse må skiftes, kostnader til dette arbeid er betydelige og var ikke del av vedlikeholdsplan som har vært behandlet på Generalforsamlingen.

\* \* \*

Vi håper at Boligselskapet AS Heim fortsatt kan styres og drives med samme energi og iver som før. Til dette trengs stadig interesserte beboere som er villige til å ta i et tak, både gjennom styrearbeid og andre praktiske oppgaver. Vi takker for alle positive bidrag i 2021 og håper samme entusiasme vil gjøre seg gjeldende i tiden fremover.

*Dokumentet er elektronisk signert*



Oslo den 14.03 -2022

.....  
Wenche Nistad - Styreleder

.....  
Christopher Utne - Styremedlem

.....  
Martin Aannestad Styremedlem


*Dokumentet er elektronisk signert*



## Styrets årsbere...

Name Date  
**Utne, Jahn Christopher** 2022-03-14

Identification

 Utne, Jahn Christopher

Name Date  
**Aannestad, Martin C.** 2022-03-14

Identification

 Aannestad, Martin C.

Name Date  
**Nistad, Wenche Karin** 2022-03-14

Identification

 Nistad, Wenche Karin



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



---

**Årsoppgjør rapport**

---

**Boligselskapet AS Heim  
2021**

---

**Boligselskapet AS Heim Org. nr. 931531484**

---

*Dokumentet er elektronisk signert*



## Resultatregnskap 2021

Boligselskapet AS Heim  
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS  
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>Driftsinntekter</b>					
Fellesutgifter	2	1 260 234	1 229 125	3 559 000	3 023 000
Offentlige tilskudd elbil		65 000	0	0	0
Andre inntekter	3	92 010	83 621	92 000	92 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 417 244</b>	<b>1 312 746</b>	<b>3 651 000</b>	<b>3 115 000</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	4	6 301	6 086	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		51 158	50 693	54 000	56 000
Andre honorarer		9 785	52 250	0	0
Forsikringspremier		166 392	170 019	196 000	180 000
Energikostnader		41 872	16 625	29 000	30 000
Kommunale avgifter	5	323 081	312 040	321 000	328 000
Andre driftskostnader eiendom	6	199 786	204 893	184 000	192 000
Driftskostnader administrasjon	7	14 187	14 194	22 000	23 000
Reparasjoner og vedlikehold	8	782 080	218 116	2 470 000	1 870 000
Andre kostnader	9	16 456	10 908	5 000	11 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 611 098</b>	<b>1 055 824</b>	<b>3 287 000</b>	<b>2 696 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-193 853</b>	<b>256 922</b>	<b>364 000</b>	<b>419 000</b>
Finansinntekter	10	22 112	23 359	21 000	21 000
Finanskostnader	11	4 903	11 972	6 000	6 000
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>17 209</b>	<b>11 387</b>	<b>15 000</b>	<b>15 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-176 645</b>	<b>268 308</b>	<b>379 000</b>	<b>434 000</b>

Resultatrapport 2021 for Boligselskapet AS Heim

Dokumentet er elektronisk signert



## Balanse pr. 31.12.2021

**Boligselskapet AS Heim**  
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS  
Alle beløp i NOK

	Note	2021	2020
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Bygninger	17	736 950	736 950
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>736 950</b>	<b>736 950</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kortsiktige fordringer	12	235 851	130 788
Konter og bankinnskudd	13	356 280	456 627
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>592 131</b>	<b>587 415</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>1 329 081</b>	<b>1 324 365</b>
<b>Gjeld og egenkapital</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Aksjekapital		106 300	106 300
Annen egenkapital		970 422	970 422
Årets resultat		-176 645	0
<b>Sum egenkapital / (- udekket tap) 14</b>		<b>900 078</b>	<b>1 076 722</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån		44 649	217 056
<b>Sum langsiktig gjeld 15</b>		<b>44 649</b>	<b>217 056</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Depositum og forskudd felleskostnader		54 784	21 546
Påløpte rentekostnader		52	236
Leverandørgjeld		317 197	6 436
Annen kortsiktig gjeld 16		12 322	2 369
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>384 354</b>	<b>30 587</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>429 003</b>	<b>247 643</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>1 329 081</b>	<b>1 324 365</b>

Oslo, 14.03.2022

Styret for Boligselskapet AS Heim

Wenche Karin Nistad  
Styreleder

Jahn Christopher Utne  
Styremedlem

Martin Christian Aannestad  
Styremedlem

**Balanserapport 2021 for Boligselskapet AS Heim**

*Dokumentet er elektronisk signert*



## Noter til årsregnskapet

### Note 1 Regnskapsprinsipper

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

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

#### 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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

#### Anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Da det er gjennomført vedlikehold på bygningene som oppveier verdiforringelsen, er det ikke foretatt avskrivning eller avsatt noe til framtidig vedlikehold. Alle utgifter til vedlikehold, rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres.

#### Driftsinntekter

Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av aksjonærer i henhold til vedtatt faktureringsplan.

#### Lønnskostnader

Selskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelse (OTP). Det ble ikke utbetalt styrehonorar i perioden. Arbeidsmiljøet for styret anses for å være godt. Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

#### Økonomi

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Selskapets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

### Note 2 Fellesutgifter

	2021	2020
Fellesutgifter fakturert	1 171 489	1 142 916
Garasjeleie- og parkering	88 745	86 209
<b>Sum fellesutgifter</b>	<b>1 260 234</b>	<b>1 229 125</b>

### Note 3 Andre driftsinntekter

	2021	2020
Eiendomsskatt	92 010	83 621
<b>Sum andre inntekter</b>	<b>92 010</b>	<b>83 621</b>

### Note 4 Revisjonshonorar

	2021	2020
Revisjonshonorar	6 301	6 086
<b>Sum revisjonshonorar</b>	<b>6 301</b>	<b>6 086</b>

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon.

Dokumentet er elektronisk signert

**Note 5 Kommunale avgifter**

	2021	2020
Eiendomsskatt	92 010	83 626
Feieavgift	4 061	4 466
Renovasjonsavgift	64 757	64 116
Vann og avløpsavgift	162 253	159 832
<b>Sum kommunal avgifter</b>	<b>323 081</b>	<b>312 040</b>

**Note 6 Andre driftskostnader**

	2021	2020
Andre driftskostnader, eiendom	0	1 613
Brannalarm	53 708	33 331
Containerleie/-tømming	8 939	19 861
Kabel-tv/internett	80 933	79 581
Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	1 205
Nøkler, låser, navneskilt o.l.	0	1 875
Snøbrøyting og strøing	56 206	55 039
Vakthold/overvåking	0	12 389
<b>Sum andre driftskostnader eiendom</b>	<b>199 786</b>	<b>204 893</b>

**Note 7 Driftskostnader administrasjon**

	2021	2020
Datakommunikasjon	2 015	5 971
Fakturaproduksjon, ligningsoppgaver mm	4 347	4 274
IT kostnader	3 834	0
Kontingent HL	1 490	1 490
Porto	2 501	2 459
<b>Sum driftskostnader administrasjon</b>	<b>14 187</b>	<b>14 194</b>

**Note 8 Reparasjon og vedlikehold**

	2021	2020
Elektrikerarbeid	87 986	2 952
Gartnerarbeid - grøntanlegg	8 465	16 856
Ladestasjon - Elbil	407 327	0
Rørleggerarbeid	0	64 014
Vedlikehold og rep. bygning	278 301	134 294
<b>Sum reparasjoner og vedlikehold</b>	<b>782 080</b>	<b>218 116</b>

**Note 9 Andre kostnader**

	2021	2020
Andre kostnader	2 462	-1
Bank og kortgebyr	6 615	7 109
Kostnader fellesarrangementer	7 083	0
Møtekostnad for styret	300	3 800
Øre-/kroneavrunding	-4	0
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>16 456</b>	<b>10 908</b>

**Note 10 Finansinntekter**

	2021	2020
Annen finans inntekt. Utbytte Gjensidige	21 829	21 788
Renteinntekter av bankinnskudd	283	1 135
Renter kundefordringer	0	436
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>22 112</b>	<b>23 359</b>

Dokumentet er elektronisk signert

**Note 11 Finanskostnad**

	2021	2020
Morarenter	37	0
Rentekostnader lån	4 866	11 972
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>4 903</b>	<b>11 972</b>

**Note 12 Kortsiktige fordringer**

	2021	2020
Kundefordringer	-54 784	14 068
Kunderestanse	54 784	21 546
<b>Kundefordringer</b>	<b>0</b>	<b>35 614</b>
Andre fordringer	35	0
Periodisering forsikring	193 921	14 241
Periodisering kabel TV	41 895	80 933
<b>Andre kortsiktige fordringer</b>	<b>235 851</b>	<b>95 175</b>
<b>Sum kortsiktige fordringer</b>	<b>235 851</b>	<b>130 788</b>

**Note 13 Kontanter og bankinnskudd**

	2021	2020
Bankinnskudd Nordea 60786	356 280	456 627
<b>Sum kontanter og bankinnskudd</b>	<b>356 280</b>	<b>456 627</b>

**Note 14 Egenkapital**

	2021	2020
Aksjekapital	106 300	106 300
Annen egenkapital	970 422	970 422
<b>Sum egenkapital 01.01</b>	<b>1 076 722</b>	<b>1 076 722</b>
Årets resultat	-176 645	0
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>900 078</b>	<b>1 076 722</b>

Selskapets aksjekapital er kr 106.300,- fordelt på 1063 aksjer á kr 100,-. Aksjene er knyttet til leiligheten for den enkelte aksjonærs leilighet i selskapets eiendommer og kan bare overdras sammen med leiligheten.

**Note 15 Langsiktig gjeld**

	2021	2020
Lån Handelsbanken 32925	44 649	217 056
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>44 649</b>	<b>217 056</b>

Långiver er Handelsbanken. Banken har panterrett i eiendommen pålydende kr 1 978 485. Lånet gjelder rehabilitering, reparasjon og vedlikehold. Lånet har rentesats lik 3,55 % og betales over 12 terminer i året. Lånet løper til 20.04.2022.

**Note 16 Kortsiktig gjeld**

	2021	2020
Andre påløpte kostnader	12 322	2 369
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>12 322</b>	<b>2 369</b>


Dokumentet er elektronisk signert



## Årsoppgjør... Årsoppgjør

Name Date  
**Utne, Jahn Christopher** **2022-03-14**

Identification

 **bankID**  
PR MOBIL Utne, Jahn Christopher

Name Date  
**Aannestad, Martin C.** **2022-03-14**

Identification

 **bankID**  
PR MOBIL Aannestad, Martin C.

Name Date  
**Nistad, Wenche Karin** **2022-03-14**

Identification

 **bankID**  
PR MOBIL Nistad, Wenche Karin



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



RSM Norge AS

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo  
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo  
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00  
F +47 23 11 42 01

Til generalforsamlingen i Boligselskapet AS Heim

## Uavhengig revisors beretning

[www.rsmnorge.no](http://www.rsmnorge.no)

### Konklusjon

Vi har revidert Boligselskapet AS Heims årsregnskap som viser et underskudd på kr 176 645. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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 avvirket.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD  
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/is a member of Den norske Revisorforening.

Penneo Dokumentnøkkel: DCY12-ESX4L-JG0E2-TEJDE-SLBPU-GSOEH



Revisors beretning 2021 for Boligselskapet AS Heim



*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Oslo, 14. mars 2022  
RSM Norge AS

Cecilie Tronstad  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: DCY12-ESX4L-JG0E2-TEJDE-SLBPU-GSQEH



# 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."

## Cecilie Tronstad

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5999-4-1466689

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-14 18:42:59 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: DCY12-ESX4L-JG0E2-TEJDE-SLBPU-GSQEH

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/validate>



## FULLMAKT

Dersom du ikke kan møte på generalforsamling kan du møte ved fullmektig. Ønsker du å benytte denne retten kan fullmakten under benyttes.

### FULLMAKT

Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.

Jeg, ..... er eier av aksjonær nr. .... i sameiet .....

Jeg kan ikke møte på generalforsamlingen den ...../..... - 20....., og gir med dette

..... fullmakt til å møte for meg.

....., den .....

\_\_\_\_\_  
Underskrift