



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 975 506 630  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: HOLMENTUNET SAMEIE  
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Maryam Iqbal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 19.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 959 306	2 497 490
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 959 306</b>	<b>2 497 490</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		136 920	138 233
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		56 946	10 358
Annen driftskostnad		2 941 583	2 868 753
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 135 449</b>	<b>3 017 344</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-176 143</b>	<b>-519 854</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 206	1 946
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 206</b>	<b>1 946</b>
Annen finanskostnad		186 927	105 486
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>186 927</b>	<b>105 486</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-183 721</b>	<b>-103 540</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-359 864</b>	<b>-623 394</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-359 864</b>	<b>-623 394</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-359 864</b>	<b>-623 394</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-359 864	-623 394
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-359 864</b>	<b>-623 394</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		220 885	44 891
Sum varige driftsmidler		220 885	44 891
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		220 885	44 891
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		96 849	85 660
Sum fordringer		96 849	85 660
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 200	524 630
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 200	524 630
Sum omløpsmidler		99 049	610 291
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>319 934</b>	<b>655 182</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 634 178	2 274 314
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 634 178</b>	<b>-2 274 314</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 634 178</b>	<b>-2 274 314</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 259 504	2 326 999
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 259 504</b>	<b>2 326 999</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 259 504</b>	<b>2 326 999</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		365 616	795
Leverandørgjeld		240 672	544 163
Annen kortsiktig gjeld		88 320	57 538
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>694 608</b>	<b>602 496</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 954 112</b>	<b>2 929 495</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>319 934</b>	<b>655 182</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 537203

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 975 506 630  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: HOLMENTUNET SAMEIE  
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Maryam Iqbal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 15.07.2024



Organisasjonsnr: 975 506 630  
HOLMENTUNET SAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 959 306	2 497 490
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 959 306</b>	<b>2 497 490</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		136 920	138 233
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		56 946	10 358
Annen driftskostnad		2 941 583	2 868 753
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 135 449</b>	<b>3 017 344</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-176 143</b>	<b>-519 854</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 206	1 946
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 206</b>	<b>1 946</b>
Annen finanskostnad		186 927	105 486
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>186 927</b>	<b>105 486</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-183 721</b>	<b>-103 540</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-359 864</b>	<b>-623 394</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-359 864</b>	<b>-623 394</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-359 864</b>	<b>-623 394</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-359 864	-623 394
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-359 864</b>	<b>-623 394</b>





Udekket tap	2 634 178	2 274 314
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-2 634 178</b>	<b>-2 274 314</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-2 634 178</b>	<b>-2 274 314</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 259 504	2 326 999
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>2 259 504</b>	<b>2 326 999</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>2 259 504</b>	<b>2 326 999</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	365 616	795
Leverandørgjeld	240 672	544 163
Annen kortsiktig gjeld	88 320	57 538
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>694 608</b>	<b>602 496</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 954 112</b>	<b>2 929 495</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>319 934</b>	<b>655 182</b>



Organisasjonsnr: 975 506 630  
HOLMENTUNET SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1296  
Holmentunet Bs



## Velkommen til årsmøte i Holmentunet Bs

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

### Dato for årsmøtet:

12. juni 2024 kl. 19:00, Readyhuset (Stasjonsveien 24, 0773 Oslo) .

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Holmentunet Bs



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak  
Velges i møtet

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak  
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak  
Som fører av protokollen ble OBOS foreslått. Som protokollvitner \*Velges i møtet\*



Sak 4

### **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 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

#### **Vedlegg**

1. 1296 Årsrapport 2023 med beretning.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 120 000

Sak 7

### **Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**



**Valg av 1 styreleder 2 år** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder 2 år:

- Nicolas Neumann

Arnebråtveien 53 C 0771 Oslo

**Valg av 1 styremedlem 1 år** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Kåre Johan Haarr

Arnebråtveien 53 0771 Oslo

**Valg av 1 styremedlem 2 år** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Ute Falck

Arnebråtveien 55 0771 Oslo

**Valg av 1 varamedlem 1 år** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem 1 år:

- Jon Kristian Haarr

Arnebråtveien 65 0771 Oslo

**Valg av 1 varamedlem 2 år** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem 2 år:

- Julia Siebert

Arnebråtveien 65 0771 Oslo



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Nicolas Neumann	Arnebråtveien 53 C
Styremedlem	Ute Falck	Arnebråtveien 55
Styremedlem	Kåre Johan Haarr	Arnebråtveien 53 B
Varamedlem	Jon Kristian Haarr	Arnebråtveien 65
Varamedlem	Julia Siebert	Arnebråtveien 65

### Valgkomiteen

Emmy Helene Reehorst Arnebråtveien 55

### Kontaktinformasjon

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Holmentunet Bs

Sameiet består av 56 seksjoner. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet (vaktmesterleiligheten).

Holmentunet Bs er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975506630, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:  
27 1176

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

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Styret har avholdt 14 styremøter siden fjorårets årsmøte pr. ultimo mai. De største sakene er redegjort for her. Alle protokoller fra styremøtene er publisert under nyheter på Vibbo, se <https://vibbo.no/holmentunet/nyheter>

Styret bruker Styreverket i alt sitt styrearbeid, som er det digitale styreverktøyet for borettslag og sameier som er forvaltet av OBOS.

Styret bruker Vibbo som sameiets intranett, altså informasjons- og kommunikasjonskanal. Her legger styret blant annet ut nyheter og informasjon om arrangementer, og all praktisk informasjon om sameiet ligger også her, se <https://vibbo.no/holmentunet/tema/praktisk-informasjon>

Parkeringsplasser og garasjer er fordelt på alle seksjoner, se parkeringskart på Vibbo, se <https://vibbo.no/holmentunet/nyheter/2023-6-23-parkeringskart>

Lekeplassen er oppgradert, med utstyr fra Søve. Finansieringen er gjort med låneopptak.

Leverandør for TV og internett er skiftet fra Telia til Telenor, med deres produkt Frihet S, og det er lagt inn fiber til alle boliger.

Det er montert ny flaggstang.

Det er inngått avtale med Norsk Brannvern om periodisk brannvernkontroll. Første kontroll er gjennomført.

Det er også inngått avtale med Protan om periodisk kontroll av tak (takforvaltning).

Dette i tillegg til de allerede løpende avtalene på elk kontroll (Omega Holtan), lekeplasskontroll (Lekeplasskontrollen) og skadedyrbekjempelse (Rentokil Initial).

Det er gjort utbedringer etter både brannvernkontroll og elk kontroll.

Sameiets forsikringsavtale er reforhandlet og flyttet fra If til Gjensidige Forsikring. Dette håndteres nå av OBOS forsikringsavdeling.

Søknaden om reseksjonering av vaktmesterleiligheten er sendt kommunen. Den er foreløpig ikke behandlet, noe det er purret på. Se <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202317061>

I påvente av reseksjoneringen er vaktmesterleiligheten leiet ut.

Taket på nr. 59 er reparert etter skade fra takvelt etter storm. Dette er en forsikrings sak.

Det er opprettet tre grupper, trafiksikkerhetsgruppen, beredskapsgruppen og hagegruppen, se <https://vibbo.no/holmentunet/grupper>



Vedlikeholdsplanen er jevnlig oppdatert. Den er basert på tilstandsvurderingen fra 2022, se <https://vibbo.no/holmentunet/nyheter/2022-9-8-tilstandsvurdering-med-vedlikeholdsplan>. Den ligger på Styrerommet. Målet er å hente inn vedlikeholdsetterslepet i sameiet, men fremdriften begrenses av sameiets økonomi, som fortsatt er anstrengt.

Det er gjennomført vernerunder. HMS-arbeidet blir planlagt og dokumentert på Styrerommet.

Det er avholdt dugnader.

Holmentunet sameie er medeier i Fellesarealet Holmen (med rundt 15 %), som omfatter området ved fotballbanen og barneparken, samt et mindre område i bekkedalen nedenfor broen som går til Holmen stasjon, til sammen på 21 mål. Vi har deltatt på styremøter.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Driftsinntektene er **kr 2 959 306**.

Driftskostnadene er **kr 3 135 449**.

Finanskostnader er **kr 186 927**.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd **kr -359 864** og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Sameiet hadde pr. 31.12.2023 negativ arbeidskapital på **kr -595 558**.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2024.

Tiltakene innebærer:

- Salg av vaktmesterbolig
- Utleie av vaktmesterbolig frem til salg
- Stram økonomistyring
- Økning felleskostnader



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 220 000 til vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Holmentunet Bs.

### Lån

Holmentunet Bs 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 2024.

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene fra 01.04.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i HOLMENTUNET SAMEIE

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til HOLMENTUNET SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene 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 sameiet 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.

### 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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,



## **BDO**

og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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: YEJXS-KLQL3-TN11W-1f6U2-Q01C0-13UZW



**HOLMENTUNET SAMEIE**  
**ORG.NR. 975 506 630, KUNDENR. 1296**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 922 075	2 465 759	3 142 000	3 304 000
Ladeinntekter EL-bil		32 531	0	0	0
Andre inntekter	3	4 700	31 732	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 959 306</b>	<b>2 497 491</b>	<b>3 142 000</b>	<b>3 304 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-16 920	-18 233	-17 000	-17 000
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Avskrivninger	14	-56 946	-10 358	-10 000	-10 000
Revisjonshonorar	6	-11 301	-10 764	-9 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-109 545	-105 318	-110 000	-118 000
Konsulenthonorar	7	-26 213	-81 765	-40 000	-70 000
Kontingenter		0	0	-1 000	-1 000
Drift og vedlikehold	8	-694 067	-285 082	-667 000	-220 000
Forsikringer		-218 267	-178 194	-198 000	-242 000
Kommunale avgifter	9	-641 605	-540 661	-622 000	-731 000
Energi/fyring	10	-771 582	-1 384 117	-950 000	-780 000
TV-anlegg/bredbånd		-242 937	-179 249	-186 000	-300 000
Andre driftskostnader	11	-226 067	-103 605	-191 500	-220 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 135 449</b>	<b>-3 017 344</b>	<b>-3 121 500</b>	<b>-2 841 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-176 143</b>	<b>-519 854</b>	<b>20 500</b>	<b>462 500</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	3 206	1 946	0	0
Finanskostnader	13	-186 927	-105 486	-135 000	-147 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-183 721</b>	<b>-103 540</b>	<b>-135 000</b>	<b>-147 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-359 864</b>	<b>-623 394</b>	<b>-114 500</b>	<b>315 500</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-359 864	-623 394		



## HOLMENTUNET SAMEIE ORG.NR. 975 506 630, KUNDENR. 1296

### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	14	220 885	44 891
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>220 885</b>	<b>44 891</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		4 600	7 909
Forskuddsbetalte kostnader		92 249	77 751
Driftskonto OBOS-banken		0	412 330
Sparekonto OBOS-banken		2 201	112 301
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>99 050</b>	<b>610 291</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>319 934</b>	<b>655 182</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	15	-2 634 178	-2 274 314
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 634 178</b>	<b>-2 274 314</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 259 504	2 326 999
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 259 504</b>	<b>2 326 999</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		88 173	57 538
Leverandørgjeld		240 672	544 163
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 800 000)		332 847	0
Påløpte renter		14 345	795
Påløpte avdrag		18 424	0
Annen kortsiktig gjeld	17	147	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>694 608</b>	<b>602 496</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>319 934</b>	<b>655 182</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 11.04.2024  
Styret i Holmentunet Sameie

Nicolas Neumann /S/      Ute Falck /S/      Kåre Johan Haarr /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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

### 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	2 790 974
Husleie	158 620
Garasjeleie	77 537
Ekstra kjellerbod	41 004
Frihet S, Tv/bredbånd avtale	24 024
Strømleie	14 769
Leie tidl.år	-16 472
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 090 456</b>

### REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Husleie	-158 620
---------	----------



Bod	-4 189
Garasje	-3 542
Strømleie	-2 030
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 922 075</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Leie av vaskeri	4 700
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>4 700</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-16 920
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-16 920</b>

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 2022/2023, og er på kr 120 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 654, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 301.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-16 033
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 180
Andre konsulent honorarer	0
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-26 213</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Oslo kommune	107 998
Infrastruktur elbil	-600 453
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-492 455</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-7 588
Drift/vedlikehold VVS	-81 113
Drift/vedlikehold elektro	-28 147
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-66 381
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 936
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 231
Kostnader dugnader	-3 218



---

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -694 067**

---

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-422 879
Feieavgift	-5 355
Renovasjonsavgift	-213 371
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-641 605</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-166 058
Strøm oljefyr el.bereder	-605 523
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-771 582</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-6 500
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 631
Vaktmestertjenester	-59 665
Snørydding	-55 871
Gressklipping	-62 494
Andre fremmede tjenester	-1 583
Trykksaker	-11
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 100
Andre kostnader tillitsvalgte	-654
Porto	-200
Kontingenter	-13 990
Bank- og kortgebyr	-3 368
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-226 067</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	196
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 200
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	790
Andre renteinntekter	20
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>3 206</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-102 771
OBOS-banken	-45 000
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-4 710
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-33 446



---

**SUM FINANSKOSTNADER** **-186 927**

---

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Lekeplass

Tilgang 2023	232 940	
Avskrevet i år	-46 588	
		186 352

Boder

Tilgang 2007	207 163	
Avskrevet tidligere	-162 272	
Avskrevet i år	-10 358	
		34 533

---

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** **220 885**

---

---

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-56 946**

---

**NOTE: 15****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 innvilget kassekreditt på inntil kr 800 000.

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

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,20 %. Løpetiden er 9 år.

Opprinnelig 2022	-1 715 214	
Nedbetalt tidligere	133 224	
Nedbetalt i år	199 836	
		-1 382 154

OBOS-Banken

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,15 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022	-750 000	
------------------	----------	--



14

Holmentunet Bs

Nedbetalt tidligere	4 991	
Nedbetalt i år	116 824	
		-628 185
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,20 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2023	-250 000	
Nedbetalt tidligere	250 000	
Nedbetalt i år	-249 165	
		-249 165
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-2 259 504</b>

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fakturagebyr		-147
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>-147</b>



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 93163645. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 12.06.24

Selskapsnummer: 1296 Selskapsnavn: Holmentunet Bs

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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