



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 038 763
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET HOLMENHAGEN
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Berit Gunneriussen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 12.06.2022



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 2 211 209 | 2 273 007 |
| Sum inntekter | | 2 211 209 | 2 273 007 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 120 946 | 148 330 |
| Annen driftskostnad | | 2 162 115 | 2 043 989 |
| Sum kostnader | | 2 283 061 | 2 192 319 |
| Driftsresultat | | -71 853 | 80 688 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 1 228 | 6 440 |
| Sum finansinntekter | | 1 228 | 6 440 |
| Annen finanskostnad | | 44 353 | 61 418 |
| Sum finanskostnader | | 44 353 | 61 418 |
| Netto finans | | -43 125 | -54 978 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -114 978 | 25 709 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -114 978 | 25 709 |
| Årsresultat | | -114 978 | 25 709 |
| Totalresultat | | -114 978 | 25 709 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -114 978 | 25 709 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -114 978 | 25 709 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|---|------|------------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 1 001 995 | 1 001 995 |
| Sum varige driftsmidler | | 1 001 995 | 1 001 995 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 1 001 995 | 1 001 995 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 70 | |
| Andre fordringer | | 68 554 | 121 769 |
| Sum fordringer | | 68 624 | 121 769 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 274 740 | 453 223 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 274 740 | 453 223 |
| Sum omløpsmidler | | 343 364 | 574 993 |
| SUM EIENDELER | | 1 345 359 | 1 576 988 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|------------------|------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 228 952 | 343 930 |
| Sum opptjent egenkapital | | 228 952 | 343 930 |
| Sum egenkapital | | 228 952 | 343 930 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 961 660 | 997 809 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 961 660 | 997 809 |
| Sum langsiktig gjeld | | 961 660 | 997 809 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 202 | 270 |
| Leverandørgjeld | | 138 074 | 215 497 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 16 470 | 19 482 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 154 746 | 235 249 |
| Sum gjeld | | 1 116 406 | 1 233 058 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 345 359 | 1 576 988 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 543543

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 038 763
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET HOLMENHAGEN
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Berit Gunneriussen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 27.07.2021



Organisasjonsnr: 921 038 763
SAMEIET HOLMENHAGEN

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 2 211 209 | 2 273 007 |
| Sum inntekter | | 2 211 209 | 2 273 007 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 120 946 | 148 330 |
| Annen driftskostnad | | 2 162 115 | 2 043 989 |
| Sum kostnader | | 2 283 061 | 2 192 319 |
| Driftsresultat | | -71 853 | 80 688 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 1 228 | 6 440 |
| Sum finansinntekter | | 1 228 | 6 440 |
| Annen finanskostnad | | 44 353 | 61 418 |
| Sum finanskostnader | | 44 353 | 61 418 |
| Netto finans | | -43 125 | -54 978 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| | | -114 978 | 25 709 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | | |
| | | -114 978 | 25 709 |
| Årsresultat | | -114 978 | 25 709 |
| Totalresultat | | -114 978 | 25 709 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -114 978 | 25 709 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -114 978 | 25 709 |



Organisasjonsnr: 921 038 763
SAMEIET HOLMENHAGEN

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|---|------|------------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 1 001 995 | 1 001 995 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 1 001 995 | 1 001 995 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 70 | |
| Andre fordringer | | 68 554 | 121 769 |
| Sum fordringer | | 68 624 | 121 769 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 274 740 | 453 223 |
| Sum omløpsmidler | | 343 364 | 574 993 |
| SUM EIENDELER | | 1 345 359 | 1 576 988 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |



| | | |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Opptjent egenkapital | | |
| Annen egenkapital | 228 952 | 343 930 |
| Sum opptjent egenkapital | 228 952 | 343 930 |
| Sum egenkapital | 228 952 | 343 930 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 961 660 | 997 809 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 961 660 | 997 809 |
| Sum langsiktig gjeld | 961 660 | 997 809 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 202 | 270 |
| Leverandørgjeld | 138 074 | 215 497 |
| Annen kortsiktig gjeld | 16 470 | 19 482 |
| Sum kortsiktig gjeld | 154 746 | 235 249 |
| Sum gjeld | 1 116 406 | 1 233 058 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 1 345 359 | 1 576 988 |



Organisasjonsnr: 921 038 763
SAMEIET HOLMENHAGEN

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenestepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Digital gjennomføring av årsmøte i 2021

Det ordinære årsmøte i Sameiet Holmenhagen vil bli avholdt digitalt på www.vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 12. mai 2021
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 15. mai 2021

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på www.vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

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

Årsmøtet åpnes 12. mai 2021 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 15. mai 2021.

Selskapsnummer: 7646 **Selskapsnavn** Sameiet Holmenhagen

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

| | | | |
|-----|---|-----|--|
| For | X | Mot | |
|-----|---|-----|--|

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

Valg av protokollvitner:

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt. Kjartan Aasbø og Robin Mackenzie-Robinson velges som protokollvitner.

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår at årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 106 000.

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

Saker til behandling:

SAK A: Videoovervåking og endring av vedtekter

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner videoovervåking av hovedinngangene i både blokk A og B, og vedtektene oppdateres med informasjon om videoovervåking og at punkt 4.3, som foreslått i innkallingen, legges til.

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

**Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på**

Det skal velges 1 styreleder for 2 år, ett styremedlem for 2 år og to varamedlemmer for 1 år.

| Verv | Navn på kandidat | For |
|-------------|-------------------------|-----|
| Styreleder | Magnus Kolstad | |
| Styremedlem | Cecilie Johansen | |
| Varamedlem | Ida Kvernebo Mackenzie. | |
| Varamedlem | Erik Tjørstad | |

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Holmenhagen
avholdes digitalt på www.vibbo.no fra 12. mai 2021.
Informasjon om gjennomføring og analog stemmeseddel ligger vedlagt.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av to protokollvitner
- B) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2020

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår at årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Sak om videoovervåking og endring av vedtekter
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 7.4.2021
Styret i Sameiet Holmenhagen

Magnus Kolstad

Kent Roger B Fagerjord

Cecilie Johansen

Terje Rognlien

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|-------------------------|-----------|
| Leder | Magnus Kolstad | 2019-2021 |
| Styremedlem | Kent Roger B Fagerjord | 2020-2022 |
| Styremedlem | Cecilie Johansen | 2019-2021 |
| Styremedlem | Terje Rognlien | 2020-2022 |
| Varamedlem | Margarete Susanne Storm | 2020-2021 |
| Varamedlem | Erik Tjørstad | 2020-2021 |

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Sameiet Holmenhagen

Sameiet består av 53 seksjoner.

Sameiet Holmenhagen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921038763, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Stasjonsveien 55 A, B

Gårds- og bruksnummer:

32 626

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Sameiet Holmenhagen har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har sittende periode hatt følgende arbeider:

- Vært delaktige i gjennomføringen av utbedringer etter 1.årsbefaring i fellesarealer.
- Jobbet for beboerne rundt utbedringer av 1.årsbefaringer i leilighetene.
- Hatt løpende dialog med Consto, Stor-Oslo Eiendom og entreprenører vedr utbedringer. Som alle vet har dette vært en lang prosess.
- Styret har håndtert flere reklamasjoner rettet mot Stor Oslo Eiendom på fellesarealer.
- Forhandlet frem ny avtale med vaktmester Andersen.
- Det er gjennomført forebyggende brannvernkontroll av leiligheter og branninstallasjoner.
- Vasket parkeringssystem.
- Montert sittebenker i inngangsparti begge blokkene.
- Gjennomført sosial dugnad for beboerne.
- Ved flere anledninger har vi kontaktet kommunen for utbedringer av Stasjonsveien på utsiden av blokkene.
- Jobbet for ekstra sikring av fellesarealer etter flere innbrudd.
- Ellers generelt styrearbeid.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr **2 211 209**.

Dette er kr 10 209 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter i form av lading av kjøretøy.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr **2 283 061**.

Dette er kr 261 115 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kommunale avgifter enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr **-114 978** og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 188 618.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 235 000.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med en økning av energikostnader enn hva som ble budsjettert for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert økt til kr. 120 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Holmenhagen.

Lån

Sameiet Holmenhagen har lån i OBOS- banken.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Holmenhagen

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Holmenhagen.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgjøre en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir



vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentmøkket: ZU5HE-3NHP8-UOL43-1TVND-1SCUU-1EFCS



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."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-26 17:50:05Z



Penneo Dokumentnøkkel: ZU5HE-3NHP8-UOL43-TTVND-SCUU-1EFC5

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>



SAMEIET HOLMENHAGEN
ORG.NR. 921 038 763, KUNDENR. 7646

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2020 | Budsjett 2021 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINTEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 2 196 912 | 2 198 082 | 2 201 000 | 2 244 000 |
| Andre inntekter | 3 | 14 297 | 74 925 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINTEKTER | | 2 211 209 | 2 273 007 | 2 201 000 | 2 244 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -14 946 | -18 330 | -14 946 | -14 946 |
| Styrehonorar | 5 | -106 000 | -130 000 | -106 000 | -106 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -9 863 | -9 721 | -7 000 | -10 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -89 648 | -87 120 | -90 000 | -92 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -4 601 | -4 450 | -5 000 | -5 000 |
| Kontingenter | | -2 050 | 0 | 0 | -2 050 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -212 118 | -496 659 | -360 000 | -235 000 |
| Forsikringer | | -114 968 | -105 677 | -113 000 | -120 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -813 090 | -186 806 | -355 000 | -458 000 |
| Energi/fyring | | -393 333 | -614 470 | -500 000 | -550 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -212 918 | -195 928 | -200 000 | -215 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -309 527 | -343 158 | -271 000 | -288 700 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -2 283 061 | -2 192 319 | -2 021 946 | -2 096 696 |
| DRIFTSRESULTAT | | -71 853 | 80 688 | 179 054 | 147 304 |
| FINANSINTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 1 228 | 6 440 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -44 353 | -61 418 | -62 000 | -37 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -43 125 | -54 978 | -62 000 | -37 000 |
| ÅRSRESULTAT | | -114 978 | 25 709 | 117 054 | 110 304 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 0 | 25 709 | | |
| Fra opptjent egenkapital | | -114 978 | 0 | | |



SAMEIET HOLMENHAGEN
ORG.NR. 921 038 763, KUNDENR. 7646

| BALANSE | | | |
|----------------------------------|-------------|------------------|------------------|
| | Note | 2020 | 2019 |
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Andre varige driftsmidler | 13 | 1 001 995 | 1 001 995 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 1 001 995 | 1 001 995 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 13 244 | 13 361 |
| Kundefordringer | | 70 | 0 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 55 310 | 108 408 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 271 756 | 91 292 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 2 984 | 361 931 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 343 364 | 574 993 |
| SUM EIENDELER | | 1 345 359 | 1 576 988 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | | 228 952 | 343 930 |
| SUM EGENKAPITAL | | 228 952 | 343 930 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 14 | 961 660 | 997 809 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 961 660 | 997 809 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 16 470 | 19 482 |
| Leverandørgjeld | | 138 074 | 215 497 |
| Påløpte renter | | 202 | 270 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 154 746 | 235 249 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 345 359 | 1 576 988 |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 26.3.2021
Styret i Sameiet Holmenhagen

Magnus Kolstad /s/

Kent Roger B Fagerjord /s/

Cecilie Johansen /s/

Terje Rognlien /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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 1 442 160 |
| Oppvarming | 384 576 |
| Garasje | 187 200 |
| TV/bredbånd | 186 576 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 2 200 512 |

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Garasje | -3 600 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 2 196 912 |

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

| | |
|-----------------------------|---------------|
| Lading av kjøretøy mm | 11 362 |
| Reklamasjon 2019 | 2 935 |
| SUM ANDRE INNETEKTER | 14 297 |

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

| | |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift | -14 946 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -14 946 |

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 2019/2020, og er på kr 106 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 863.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|---------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -4 601 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -4 601 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -34 866 |
| Drift/vedlikehold elektro | -14 625 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -47 301 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -55 911 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -53 004 |
| Kostnader dugnader | -6 411 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -212 118 |

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift | -617 691 |
| Renovasjonsavgift | -195 399 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -813 090 |

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|-----------------------|----------|
| Driftsmateriell | -2 307 |
| Vaktmestertjenester | -127 865 |
| Renhold ved firmaer | -168 776 |
| Trykksaker | -616 |
| Andre kontorkostnader | -1 133 |
| Porto | -1 045 |
| Bank- og kortgebyr | -6 889 |



| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Velferdskostnader | -897 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -309 527 |

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 80 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 1 053 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 95 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 1 228 |

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -41 713 |
| Andre rentekostnader | -2 640 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -44 353 |

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | |
|--------------------------------|------------------|
| Garasjeanlegg, 5 plasser | |
| Tilgang 2018, 7 pl | 1 402 795 |
| Salg 2018, 2 pl | -400 800 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | 1 001 995 |

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

| | |
|---------------------|------------|
| Opprinnelig 2018 | -1 400 000 |
| Nedbetalt tidligere | 402 191 |
| Nedbetalt i år | 36 149 |
| | -961 660 |

| | |
|------------------------------------|-----------------|
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | -961 660 |
|------------------------------------|-----------------|



INNKOMNE FORSLAG

SAK A: Videoovervåking og endring av vedtekter

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon: Som kjent har vi her i Holmenhagen hatt flere innbrudd der spesielt sykler har blitt stjålet fra beboerne. Styret har derfor så langt iverksatt sikringstiltak på i alt 11 av dørene som gir adgang til fellesarealene.

Styret har drøftet hvorvidt montering av videoovervåking av hovedinngangene i blokk A og B også bør gjennomføres for å øke sikkerheten for beboerne og fellesområdene. Det presiseres at videoovervåking løper automatisk og sjekkes ikke med mindre det oppstår innbrudd e.l. Videoinnspillingene slettes automatisk etter 7 dager.

Styret anbefaler at det monteres videoovervåking av hovedinngangene i både blokk A og B. Tilbud er innhentet fra Nordic som gjør nødvendig montering av kamera, kabling m.m. for ca 14.000kr (inkl. mva). Kostnadene med installering og drift av overvåkingen inngår i felleskostnadene og fordeles pr. boenhet i henhold til gjeldende prinsipper. Ingen ekstra kostnader utover normalen vil påløpe for beboerne.

Styret mener det er et godt tilbud og anbefaler overfor årsmøte at dette godkjennes.

Vedtaket er beskrevet i §14 første punkt og krever 2/3 flertall for å bli antatt.

Endring av vedtekter:

Dersom forslaget om videoovervåking godkjennes av årsmøtet, må dette innarbeides i vedtektene.

Styret foreslår å opprette et punkt 4.3 *Videoovervåking i fellesarealer*.

Styret legger §18 til grunn for endring av vedtektene:

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om blant annet.

Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold.



Forslag til ny tekst og nytt punkt i vedtektene:

4.3 Videoovervåkning

Sameiet har videoovervåkning i fellesarealer og garasjeanlegg.

Områder med overvåkning er; hovedinnganger blokk A og B, garasjeport innvendig og utvendig, parkeringsareal garasje som dekker inngang fra garasje til blokk A og B samt felles bodområdet i U2 og nødutgang U2.

Opptakene lagres i 7 dager før de automatisk slettes.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner videoovervåking av hovedinngangene i både blokk A og B, og vedtektene oppdateres med informasjon om videoovervåkning og at punkt 4.3, som foreslått ovenfor, legges til.

Saken krever to tredjedels flertall.



STYRET INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Magnus Kolstad

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Cecilie Johansen

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Kent Roger B Fagerjord

Terje Rognlien

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Ida Kvernebo Mackenzie

Erik Tjørstad



Annen informasjon om sameiet

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6655028. 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. 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.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Energimerking

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