



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 482 302
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HØLANDSGT 1 AS
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 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: Simon Vestre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2021

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, 20.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 417 546	2 911 331
Sum inntekter		3 417 546	2 911 331
Kostnader			
Lønnskostnad		157 173	228 200
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		59 477	59 477
Annen driftskostnad		4 118 332	3 285 978
Sum kostnader		4 334 982	3 573 655
Driftsresultat		-917 436	-662 324
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 492	3 574
Sum finansinntekter		1 492	3 574
Annen finanskostnad		181 782	170 092
Sum finanskostnader		181 782	170 092
Netto finans		-180 290	-166 518
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 097 725	-828 842
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 097 725	-828 842
Årsresultat		-1 097 725	-828 842
Totalresultat		-1 097 725	-828 842
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 097 725	-828 842
Sum overføringer og disponeringer		-1 097 725	-828 842



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		858 867	858 867
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		465 902	525 379
Sum varige driftsmidler		1 324 769	1 384 246
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 324 769	1 384 246
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		70	
Andre fordringer		136 744	144 933
Sum fordringer		136 814	144 933
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 187 908	898 613
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 187 908	898 613
Sum omløpsmidler		1 324 722	1 043 546
SUM EIENDELER		2 649 491	2 427 792



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		111 000	111 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		111 000	111 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 242 534	4 144 809
Sum opptjent egenkapital		-5 242 534	-4 144 809
Sum egenkapital		-5 131 534	-4 033 809
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 934 830	5 276 924
Øvrig langsiktig gjeld		856 000	856 000
Sum annen langsiktig gjeld		6 790 830	6 132 924
Sum langsiktig gjeld		6 790 830	6 132 924
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		876	1 113
Leverandørgjeld		872 210	294 724
Annen kortsiktig gjeld		117 109	32 840
Sum kortsiktig gjeld		990 195	328 677
Sum gjeld		7 781 025	6 461 601
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 649 491	2 427 792



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 763549

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 482 302
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HØLANDSGT 1 AS
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 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: Simon Vestre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2021

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, 02.10.2021



Organisasjonsnr: 921 482 302
HØLANDSGT 1 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 417 546	2 911 331
Sum inntekter		3 417 546	2 911 331
Kostnader			
Lønnskostnad		157 173	228 200
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		59 477	59 477
Annen driftskostnad		4 118 332	3 285 978
Sum kostnader		4 334 982	3 573 655
Driftsresultat		-917 436	-662 324
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 492	3 574
Sum finansinntekter		1 492	3 574
Annen finanskostnad		181 782	170 092
Sum finanskostnader		181 782	170 092
Netto finans		-180 290	-166 518
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 097 725	-828 842
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 097 725	-828 842
Årsresultat		-1 097 725	-828 842
Totalresultat		-1 097 725	-828 842
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 097 725	-828 842
Sum overføringer og disponeringer		-1 097 725	-828 842



Organisasjonsnr: 921 482 302
HØLANDSGT 1 AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2020** **2019**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 858 867 858 867

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende

465 902 525 379

Sum varige driftsmidler 1 324 769 1 384 246

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler

1 324 769 1 384 246

Omløpsmidler

Varer

Sum varer 0 0

Fordringer

Kundefordringer 70

Andre fordringer 136 744 144 933

Sum fordringer 136 814 144 933

Investeringer

Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 1 187 908 898 613

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 1 187 908 898 613

Sum omløpsmidler

1 324 722 1 043 546

SUM EIENDELER

2 649 491 2 427 792

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital 111 000 111 000



Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	111 000	111 000
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	5 242 534	4 144 809
Sum opptjent egenkapital	-5 242 534	-4 144 809
Sum egenkapital	-5 131 534	-4 033 809
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 934 830	5 276 924
Øvrig langsiktig gjeld	856 000	856 000
Sum annen langsiktig gjeld	6 790 830	6 132 924
Sum langsiktig gjeld	6 790 830	6 132 924
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	876	1 113
Leverandørgjeld	872 210	294 724
Annen kortsiktig gjeld	117 109	32 840
Sum kortsiktig gjeld	990 195	328 677
Sum gjeld	7 781 025	6 461 601
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 649 491	2 427 792



Organisasjonsnr: 921 482 302
HØLANDSGT 1 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

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

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

3

Lønn og ytelser

Note

3

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

3

Ytelser til andre ledende personer



Note

3

Ytelser til revisjon

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

5

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

4

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Digital gjennomføring av generalforsamling i 2020

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil det ordinære generalforsamlingen i Hølandsgt. 1 A/S bli avholdt digitalt ved hjelp av årsmøtemodulen på Vibbo.no. I den ekstraordinære situasjonen Norge og verden for øvrig er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført generalforsamlingen denne våren.

Styret vil gjennomføre beboermøte med informasjon om skifte av heiser og andre viktige saker (nytt brannvarslingssystem, blandebatterier) så snart covid-19 reglene gjør det mulig å samles.

Saker som behandles:

Vi søker å begrense behandling til de lovpålagte saker; godkjenning av årsregnskap og årsrapport, valg av tillitsvalgte og eventuelt honorar til tillitsvalgte. Vi må likevel ha med 3 saker som må legges frem for alle beboere:

1. Informasjonssak: Bytte av heiser fører til lånopptakelse på 5,5 millioner kroner
2. Vedtak: Eierne av boenheter i B og C, som utgjør i underkant av 8% av Aksjelaget, holdes utenfor lånesummen for skifte av heiser i 1A
3. Vedtak: Fullmakt til å søke Husbanken om støtte for skifte av heiser

Dersom du ikke har samtykket til digital kommunikasjon vil du motta innkallingen på papir.

Generalforsamlingen starter:

- Møtet åpnes 25. mai 2020
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 1. juni 2020

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Dersom vi har registrert ditt mobiltelefonnummer, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta i møtet. Der finner du årsrapporten og eventuelle andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler Google Chrome som nettleser for brukere av Vibbo.no

Analog deltagelse

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



Deltagelse på digital generalforsamling 2020 - din (analoge) stemme gir du her

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil den ordinære generalforsamlingen i vårt boligselskap bli avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjema er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Generalforsamlingen åpnes 25. mai 2020 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 1. juni 2020

Selskapsnummer: 5427 Selskapsnavn Hølandsgt. 1 A/S

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier (e): _____

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

Signatur: _____

Saker til behandling:

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

Eksempel:

Stemmer:	For	<input checked="" type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	-------------------------------------	-----	--------------------------

1. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2019

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

2. Fastsettelse av honorarer på 200 000 for styret i henhold til årsregnskapet

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

3. Saker fra styret (se side 21 og utover)

3b Eiere av boenheter i B og C, som utgjør i underkant av 8% av Aksjelaget, holdes

Utenfor lånesummen for skifte av heiser i 1A

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

3c Søknad om støtte fra Husbanken:

Generalforsamlingen beslutter installering av nye heiser i 2020/2021

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

4. Valg av tillitsvalgte

Stemmer:	Verv	Navn på kandidat	For	Mot
	Styreleder	Anette Unneberg	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Styremedlem	Joachim M Tunskaug	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Vara	William Bolstad	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Vara	Liv Maren Bjørnstad	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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



Til aksjonærene i Hølandsgt. 1 A/S

Velkommen til generalforsamling, mandag 25. Mai 2020.

Sted: www.vibbo.no og ved manuell deltagelse. NB. Les side 1 og 2 nøye!

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2019. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på generalforsamlingen.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Hølandsgt. 1 A/S
avholdes mandag 25. Mai 2020
Sted: www.vibbo.no og ved manuell deltagelse. NB. Les side 1 og 2nøye!

Til behandling foreligger:

1. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2019

- A) Årsrapport og regnskap for 2019
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

2. GODTGJØRELSER

- A) Styret godtgjøres med 200 000 som satt av i årsregnskapet

3. SAKER FRA STYRET (se vedlegg sist i dokumentet)

- A) Informasjonssak: Bytte av heiser fører til lånopptakelse på 5,5 millioner kroner
- B) Vedtak: Eiere av boenheter i B og C holdes utenfor lånesum til skifte av heiser i 1A
- C) Vedtak: Fullmakt til å søke om støtte fra Husbanken

4. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 15.04.2020
Styret i Hølandsgt. 1 A/S

Anette Unneberg /s/ Ingri Bjørnevik /s/ Siri Lykke Kolstad /s/

Kine Pretorius/s/ Simen Sæther/s/ Eli Svardal/s/



ÅRSRAPPORT FOR 2019

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anette Unneberg	Sofienberggata 2 C
Styremedlem	Ingri Bjørnevik	Hølandsgata 1
Styremedlem	Siri Lykke Kolstad	Hølandsgata 1
Styremedlem	Kine Pretorius	Hølandsgata 1
Styremedlem	Simen Sæther	Hølandsgata 1 B
Styremedlem	Eli Svardal	Hølandsgata 1 A
Varamedlem	Liv Maren Bjørnstad	Hølandsgata 1
Varamedlem	Joachim Møllegaard Tunskaug	Hølandsgata 1

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 5 kvinner. Aksjeselskapet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Hølandsgt. 1 A/S

Aksjeselskapet består av 74 leiligheter knyttet til aksjer.

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

Hølandsgata 1

Gårds- og bruksnummer:

231 190

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

Aksjeselskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Hølandsgt. 1 A/S har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har gjort flere store vedlikeholdsoppgaver i 2019.

Vi har skiftet til nytt calling anlegg, inklusive trekking av nye kabler, nye porttelefoner og ringeklokker til hver leilighet. Alle ventilasjonsluker inne i boenhetene er renset og taklekkasje har blitt utbedret.

I hele 2019 har styret jobbet med problematikken rundt varmt og kaldt vann i høyblokka. Styret har hatt gjennomgang med rørlegger som friskmeldte de nye varmtvannstankene og fellesrørene. Problemet viste seg å være gamle blandebatterier som beboere har på bad og kjøkken (over 15 år). Styret besluttet at beboere må bytte disse innen 01.05 som ble endret til senest over sommeren 2020 på grunn av covid-19. Det ble sendt ut egen informasjon i postkassene til alle og på facebook.

Det har vært mange problemer med heisene i hele 2019. Store reparasjoner og venting på spesiallagde deler til de gamle heisene gjorde at vi i lang tid hadde bare en heis som gikk, og enkelte ganger ingen. I november hadde vi en periodisk sikkerhetskontroll fra Oslo Plan og Bygningsetat og heisene ble ikke godkjent i den stand de er nå. Vi har to år på å utbedre dette, noe som betyr bytte av heiser. Innhenting av tilbud har startet og bytte av heiser vil skje i 2020 og 2021.

Fra midt september 2019 ble det valgt inn ekstern styreleder på ekstraordinær generalforsamling. Da var det 900 kroner på konto og det ble tatt opp et likviditetslån på 700 000 for å bedre egenkapitalen. Styret har i 2019 satt opp husleien to ganger, først på 6%, så på 10%. Husleieøkning var nødvendig for å dekke underskuddet på regnskapet. Det ble sendt ut brev til alle og holdt et eget beboermøte om dette i oktober.

Styret har siden oktober gått igjennom og reforhandlet de fleste avtalene til aksjeselskapet. Dette har ført til flere besparelser og er et arbeid som vil fortsette inn i 2020. En utfordring har vært kostnader til heis og der aksjelaget har overbetalt for service. Ettergivelse av disse kostnadene forhandler styret med serviceselskapet om.

Styret har endret den gamle oljefyren til å kunne brenne med biodiesel. Den kan dermed benyttes i perioder om strømmen uteblir eller ved ekstra høye strømpriser. (Fra januar 2020 er det ikke lov å fyre med fossil brensel).



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2019

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2020.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2019 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2019 var til sammen kr 2 911 331.

Dette er kr 74 531 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte felleskostnader. Andre inntekter består i hovedsak av inntekter fra leie av antenneplass.

Kostnader

Driftskostnadene i 2019 var til sammen kr 3 573 655.

Dette er kr 68 032 lavere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 828 842 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2019.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2019 var kr 714 869.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2020".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2019 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2020

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2020. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 500 000 til normalt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høst 2020 til grunn en økning på 4,6 % for renovasjon, 10,5 % for vann og avløp og 7,5 % reduksjon av feiegebyret for 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 samme energikostnader som beregnet for hele 2019.

Forsikring

Forsikringspremien for 2020 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,5 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hølandsgt. 1 A/S.

Lån

Hølandsgt. 1 A/S har lån i OBOS Banken.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2020)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 1,00 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2020.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.20.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Hølandsgt 1 AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Hølandsgt 1 AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2019
- Resultatregnskap for 2019
- 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2019, 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 borettslaget 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.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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

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

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
registrert revisor
(elektronisk signert)



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

2020-04-17 09:54:01Z



Penneo Dokumentnøkkel: PTEIE-4IH2-WJG3E-OZDIW-SE05 1-1.08GM

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>



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 775 636	2 729 880	2 733 000	3 298 000
Andre inntekter	3	135 695	122 911	103 800	103 800
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 911 331	2 852 791	2 836 800	3 401 800
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-28 818	-28 200	-28 200
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger	15	-59 477	-9 913	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 078	-8 165	-10 200	-10 200
Forretningsførerhonorar		-112 050	-109 103	-110 000	-120 000
Konsulenthonorar	7	-19 930	-10 715	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-1 120 267	-1 000 114	-1 315 000	-4 000 000
Forsikringer		-108 562	-107 235	-115 800	-115 000
Kommunale avgifter	9	-425 894	-403 998	-444 070	-462 700
Energi/fyring	10	-760 139	-740 317	-743 500	-743 500
TV-anlegg/bredbånd		-229 984	-188 269	-193 917	-193 917
Andre driftskostnader	11	-499 074	-465 137	-456 000	-467 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 573 655	-3 271 783	-3 641 687	-6 366 417
DRIFTSRESULTAT		-662 324	-418 992	-804 887	-2 964 617
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	3 574	10 604	1 500	1 500
Finanskostnader	13	-170 092	-144 635	0	-192 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-166 518	-134 031	1 500	-190 500
ÅRSRESULTAT		-828 842	-553 023	-803 387	-3 309 500
Overføringer:					
Udekket tap		-828 842	-553 023		



BALANSE			
	Note	2019	2018
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	678 867	678 867
Tomt		180 000	180 000
Andre varige driftsmidler	15	525 379	584 856
SUM ANLEGGSMIDLER		1 384 246	1 443 723
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		15 364	8 643
Kortsiktige fordringer	16	129 569	109 904
Driftskonto OBOS-banken		895 015	374 567
Sparekonto OBOS-banken		3 597	1 011 946
Innestående i andre banker		0	96 938
SUM OMLØPSMIDLER		1 043 546	1 601 999
SUM EIENDELER		2 427 792	3 045 722
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	17	111 000	111 000
Udekket tap	18	-4 144 809	-3 315 967
SUM EGENKAPITAL		-4 033 809	-3 204 967
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	5 276 924	4 685 751
Annen langsiktig gjeld	20	856 000	856 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 132 924	5 541 751
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		32 840	32 772
Leverandørgjeld		294 724	674 713
Skyldige offentlige avgifter		0	618
Påløpte renter		1 113	835
SUM KORTSIKTIG GJELD		328 677	708 938
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 427 792	3 045 722
Pantstillelse	21	9 216 000	9 216 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.04.2020

Styret i Hølandsgt 1 AS

Anette Unneberg/s/

Kine Pretorius/s/

Ingri Bjørnevik/s/

Simen Sæther/s/

Siri Lykke Kolstad/s/

Eli Svardal/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 658 916
Garasje	84 000
Parkering	37 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 780 416

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-3 980
Garasje	-800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 775 636

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Leie basestasjon, Telenor	46 145
Antenneleie Telia	59 000
Tilskudd til grønne midler fra Oslo kommune	10 000
Utleie lokaler	20 550
SUM ANDRE INNETEKTER	135 695

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

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 200

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 2018/2019, og er på kr 200 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning og honorar for kr 36 250, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 078.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 930
SUM KONSULENTHONORAR	-19 930

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-46 476
Drift/vedlikehold VVS	-71 791
Drift/vedlikehold elektro	-476 346
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-62 511
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-39 018
Drift/vedlikehold heisanlegg	-244 364
Drift/vedlikehold brannsikring	-60 664
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-15 473
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-102 150
Kostnader dugnader	-1 474
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 120 267

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-236 395
Feieavgift	-2 692
Renovasjonsavgift	-186 806
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-425 894

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

Elektrisk energi	-188 371
Strøm oljefyr el.bereder	-523 768
Andre fyringskostnader	-48 000
SUM ENERGI / FYRING	-760 139

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 900
Container	-8 244
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-24 407
Verktøy og redskaper	-7 842
Driftsmateriell	-334
Lyspærer og sikringer	-1 588
Vaktmestertjenester	-169 874
Renhold ved firmaer	-178 005
Snørydding	-36 987
Andre fremmede tjenester	-6 925
Kontor- og datarekvisita	-2 257
Trykksaker	-1 650
Andre kostnader tillitsvalgte	-36 250
Andre kontorkostnader	-1 932
Telefon/bredbånd	-1 800
Telefon, annet	-5 988
Porto	-3 944
Bank- og kortgebyr	-3 575
Velferdskostnader	-5 573
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-499 074

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	511
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 651
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	372
Andre renteinntekter	40
SUM FINANSINTEKTER	3 574

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-169 701
Andre rentekostnader	-391
SUM FINANSKOSTNADER	-170 092

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Opprinnelig	3 814 660	
Avskrevet tidligere år	-3 135 794	678 866
REHABILITERING AV VINDUER		
Utskiftning vinduer 1999	2 754 577	
Avskrevet tidligere år	-2 754 576	
		1
SUM BYGNINGER		678 867

Tomten ble kjøpt i 1959.

Gnr.231/bnr.190

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Avfallsanlegg		
Tilgang 2018	594 769	
Avskrevet tidligere	-9 913	
Avskrevet i år	-59 477	525 379
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		525 379

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-59 477****NOTE: 16****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	17 241
Anticimex, januar-april 2020 (kostnadsføres i 2020)	8 294
Telenor Norge As, heisalarm januar 2020 (kostnadsføres i 2020)	273
Telenor Norge AS, tv/bredbånd 1. kvartal 2020 (kostnadsføres i 2020)	57 496
Klp forsikring, januar-mai 2020 (kostnadsføres i 2020)	41 204
i Fokus as, forsikring januar-mai 2020 (kostnadsføres i 2020)	4 206
Klp forsikring, januar-mai 2020 (kostnadsføres i 2020)	855
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	129 569

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke forfalte fakturaer som vedrører 2020, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2020.

NOTE: 17**AKSJEKAPITAL**

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

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

**NOTE: 18****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE: 19**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 3,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017	-4 855 765	
Nedbetalt tidligere	170 014	
Nedbetalt i år	99 223	
		-4 586 528

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 3,85 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2019	-700 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	9 604	
		-690 396

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-5 276 924
------------------------------------	--	-------------------

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

3 roms leilighet, 12 à kr 15 000	-180 000	
2 roms leilighet, 45 à kr 12 000	-540 000	
2 roms leilighet, 5 à kr 8 000	-40 000	
1 roms leilighet, 12 à kr 8 000	-96 000	
		-856 000

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD		-856 000
-----------------------------------	--	-----------------

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	5 276 924
TOTALT	5 276 924

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2019 følgende bokførte verdi:

Bygninger	678 867
Tomt	180 000
TOTALT	858 867



Annen informasjon om aksjeselskapet

Styret

Styret kan treffes på e-post: holandsgt1@styrerommet.net

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.

Vaktmester

Vaktmester Johan Rune Knaldstad ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Dersom vaktmester rekvireres må aksjeeier påregne og måtte betale for tjenesten selv dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd.

Parkering

Boligselskapet disponerer i alt 16 garasjeplasser og 15 biloppstillingsplasser ute.

Nøkler/skilt

Nøkler (nøkkelrekvisisjon) kan bestilles hos styret.
Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret.

Vaskeri

Selskapet har eget vaskeri i kjeller, hvor reservasjon av vasketider gjøres.

Forsikring

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

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er aksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs 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 aksjeselskapet 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 aksjeselskapet 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.



Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Hølandsgt. 1 A/S er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Kabel-TV

Telenor Norge AS er aksjeselskapets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2019	Store reparasjoner og service av heiser	
2019	Ny tilfluktsromdør	inngang kjellerboder 1A
2019	Feilsøking varmt/ kaldt vann i 1A	Feil – gamle blandebatterier på bad og kjøkken (over 15 år)
2019	Endret oljefyr	Fra diesel til biodiesel
2019	Tak reparasjon	lekkasje 1A
2019	Renset ventilasjonsluker	I alle boenheter
2019	Skiftet calling anlegg, ink bytte av alle kabler og ledninger.	Ink nye porttelefoner og ringeklokker til alle boenheter
2019	Nytt trimrom	
2018	Nye varmtvannsberedere	
2018	Nytt nedgravd søppelanlegg	
2016	Bygget nye boder i fellesarealer	
2016	Nye brikkelesere i inngang 1A	
2015	Rehabilitering av balkonger	
2015	Reparert tak og pipe	
2015	Trepleie	
2014 - 2015	Skiftet branndører i inngangsp./ kjeller	
2012 - 2015	Utskifting av ødelagte balkongdører	
2007 - 2008	Rehab. betongmur/uteområde	
2005	Skiftet fyrkjele, styring fyrautomatikk	Samt vannpumper for kaldtvann
2004	Nye postkasser installert	
2004	Skiftet til elektronisk låssystem	
2004	Skitet hele det elektriske anlegg	
2004	Nye leilighetsdører	
2003	Utskifting heisstyring	
2003 - 2004	Nytt EI-opplegg fellesarealer	
2001	Ny varmtvannstank	
1999	Utskifting av vinduer	



3 Saker fra styret

Sak 3a: – Informasjonssak, skifte til nye heiser

Styret vil ta opp lån på 5,5 millioner for skifte av nye heiser

Oslo kommune, ved Plan og Bygningsetaten, har pålagt oss å skifte de to heisene i 1A. Heisene ble ikke godkjent etter dagens krav fra 01.01.2020. Vi har fått en midlertidig utsettelse til september 2021 med å foreta skiftet.

Styret har siden september arbeidet med skifte av heisene. Vi har leid inn Heisrådgiveren for å bistå oss i arbeidet med å få inn tilbud. Styremedlemmer har sammen med Heisrådgiveren gått igjennom tilbud, forhandlet og reforhandlet tilbud på heisene.

Vi endte opp med 4 aktuelle tilbud fra 5.2 til 5.9 millioner kroner (*Schindler AS, Kone AS, Heiskompaniet AS og Orona AS*). Grunnen til at prosjektet blir så kostbart er at vi har to heiser og hele 26 inn og utganger i 13 etasjer.

Styret har valgt en leverandør, Schindler, som har det beste tilbudet både med hensyn til kvalitet og pris. Vi har ikke ferdigforhandlet endelig sluttsum, ettersom vi setter mye inn på å forhandle oss til best mulige priser i alle deler av tilbudet. Vi har en tidsfrist til 22.08.2020 på å underskrive. Prisen er per i dag 5.2 millioner kroner men vi arbeider med å få den ytterligere redusert.

Skifte av heiser ligger under styrets lovpålagte vedlikeholdsplikt. Det er derfor ikke nødvendig med et vedtak fra generalforsamlingen for å gjennomføre skiftet. Aksjeselskapet har ingen egenkapital og skifte til nye heiser krever 100% lånopptak. Dette vil være et lån på 5,5 millioner. Dette for å ha en buffer om noe uforutsett skulle skje. Lånopptaket vil kreve husleieøkninger i 2020 og 2021.

Styret søker å underskrive kontrakt i august 2020 og med oppstart og skifte av heiser i Q1-2 2021. Vi må betale en sum ved kontraktsinngåelse, siden en ved oppstart og sluttsum ved ferdigstillelse. Vi har planlagt å ta ut kapital av lånerammen etterhvert som vi må betale. Det vil da legge føringer på når husleieøkningene vil skje.

Informasjon fra styret

Vi vil søke om lån for skifte av heiser på 5.5 millioner. Skifte av heiser vil foregå i 2020/2021.

Sak 3b: - Eiere av boenheter i B og C, som utgjør i underkant av 8% av Aksjelaget, holdes utenfor lånesummen for skifte av heiser i 1A

Skifte av heisene vil være i 1A og vil i hovedsak benyttes av beboere og gjester til de 68 enhetene i dette bygget. Byggene 1B og C er separate enetasjes bygg med 6 enheter som ikke vil bruke heisene i nevneverdig grad.

Alle lånopptak som aksjelaget tar opp fordeles på de 74 boenhetene. Når det kommer til skifte av heis mener styret at dette ikke kan sammenliknes med andre prosjekter og kan behandles ulikt. Det betyr at de 6 enhetene i B og C holdes utenfor lånopptaket. De skal være med å betale på



månedlige felleskostnader som vanlig (også heiskostnadene som serviceavtaler etc). Det eneste de ikke skal være med å finansiere er selve skifte av heisene.

Hovedandelen av alle beboere i aksjelaget bor i 1A, de vil nyte godt av byttet av heiser og samtidig vil ikke kostnaden med at de 6 enhetene i B og C holdes utenom føre til stor finansiell byrde på de 68 enhetene i 1A.

Styret støtter vedtaket at B og C holdes utenfor lånesummen med å skifte nye heiser i 1A

Forslag til vedtak

Eiere av boenheter i B og C, som utgjør i underkant av 8% av Aksjelaget, holdes utenfor lånesummen for skifte av heiser i 1A

Sak 3c – Fullmakt til å søke om støtte fra Husbanken

Husbanken har en støtteordning for gårder og boliger som trenger heis for første gang. Vi faller ikke under denne støtteordningen siden vi har heiser fra før. Styret valgte likevel å søke på støtte til planleggingsarbeidet vedrørende skifte av heisene. Vi fikk et tilsagn som vi har brukt på den lovpålagte prosjektbeskrivelsen for skifte av heis.

I tilsagnet fra Husbanken understreket de at vi hører inn under gruppen som omfattes av støtteordningen. Vi ønsker likevel å sende inn en søknad om støtte. Ettersom vi har en stor andel eldre mennesker i blokk og har dårlig likviditet, så håper vi på positivt tilsagn en gang til.

For å kunne søke må vi dokumentere at det har vært et positivt vedtak på generalforsamlingen til å skifte til nye heiser i 2020-2021. Uten et slik vedtak kan vi ikke søke Husbanken.

Styret støttet vedtaket og ønsker at generalforsamlingen gir sitt tilsagn slik at vi kan søke Husbanken om støtte til skifte av heiser.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen beslutter installering av nye heiser i 2020/2021



4 Valg på nye styremedlemmer

4a: Valg på ny Styreleder

Styret har ikke mottatt noen forslag til ny styreleder og ekstern styreleder stiller videre som styreleder. Styret innstiller forslaget for ekstern styreleder som fortsetter som styreleder

Forslag til vedtak:

Styret innstiller Anette Unneberg som ekstern styreleder for 2 år

4b: Valg på Styremedlem

Eli Svardal gikk ut av styret i november 2019 og vara Joachim M Tunskaug gikk inn som styremedlem i desember 2019. Joachim M Tunskaug har sagt seg villig til å stille som styremedlem for 2 år fremover.

Forslag til vedtak:

Styret innstiller Joachim M Tunskaug som styremedlem for 2 år

4c Valg på varamedlemmer

Det er valg på 2 varamedlemmer i år.

Liv Maren Bjørnstad tar valg som ett år til som vara medlem

William Bolstad har sagt seg villig til å stille som vara medlem

Forslag til vedtak:

Styret innstiller Liv Maren Bjørnstad og William Bolstad som vara medlemmer til styret for 1 år