



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 839 773
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HOLMENVEIEN 7 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Aud-Eva midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.12.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 28.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 277 340	1 277 410
Sum inntekter		1 277 340	1 277 410
Kostnader			
Lønnskostnad		28 525	28 525
Annen driftskostnad		391 044	479 086
Sum kostnader		419 569	507 611
Driftsresultat		857 771	769 799
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		311	1 031
Sum finansinntekter		311	1 031
Annen finanskostnad		248 440	312 832
Sum finanskostnader		248 440	312 832
Netto finans		-248 129	-311 802
Ordinært resultat før skattekostnad		609 641	457 998
Ordinært resultat etter skattekostnad		609 641	457 998
Årsresultat		609 641	457 998
Totalresultat		609 641	457 998
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		609 641	457 998
Sum overføringer og disponeringer		609 641	457 998



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		33 548 527	33 521 855
Sum varige driftsmidler		33 548 527	33 521 855
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		33 548 527	33 521 855
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		2 189	1 882
Sum fordringer		2 189	1 882
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		898 284	759 947
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		898 284	759 947
Sum omløpsmidler		900 473	761 829
SUM EIENDELER		34 448 999	34 283 684

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		55 000	55 000
Sum innskutt egenkapital		55 000	55 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 361 995	2 752 354
Sum opptjent egenkapital		3 361 995	2 752 354
Sum egenkapital		3 416 995	2 807 354
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 439 684	13 900 443
Øvrig langsiktig gjeld		17 506 000	17 506 000
Sum annen langsiktig gjeld		30 945 684	31 406 443
Sum langsiktig gjeld		30 945 684	31 406 443
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		73 445	57 763
Leverandørgjeld		4 375	3 625
Annen kortsiktig gjeld		8 500	8 500
Sum kortsiktig gjeld		86 320	69 888
Sum gjeld		31 032 004	31 476 331
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		34 448 999	34 283 684



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 537886

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 839 773
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HOLMENVEIEN 7 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Aud-Eva midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.12.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 30.06.2022



Organisasjonsnr: 913 839 773
HOLMENVEIEN 7 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 277 340	1 277 410
Sum inntekter		1 277 340	1 277 410
Kostnader			
Lønnskostnad		28 525	28 525
Annen driftskostnad		391 044	479 086
Sum kostnader		419 569	507 611
Driftsresultat		857 771	769 799
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		311	1 031
Sum finansinntekter		311	1 031
Annen finanskostnad		248 440	312 832
Sum finanskostnader		248 440	312 832
Netto finans		-248 129	-311 802
Ordinært resultat før skattekostnad			
		609 641	457 998
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		609 641	457 998
Årsresultat		609 641	457 998
Totalresultat		609 641	457 998
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		609 641	457 998
Sum overføringer og disponeringer		609 641	457 998



Organisasjonsnr: 913 839 773
HOLMENVEIEN 7 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 33 548 527 33 521 855
Sum varige driftsmidler 33 548 527 33 521 855

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 33 548 527 33 521 855

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Andre fordringer 2 189 1 882
Sum fordringer 2 189 1 882

Investeringer
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter
og lignende**
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 898 284 759 947
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 898 284 759 947

Sum omløpsmidler 900 473 761 829

SUM EIENDELER 34 448 999 34 283 684

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 55 000 55 000
Sum innskutt egenkapital 55 000 55 000

Opptjent egenkapital
Annen egenkapital 3 361 995 2 752 354



Sum opptjent egenkapital	3 361 995	2 752 354
Sum egenkapital	3 416 995	2 807 354
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	13 439 684	13 900 443
Øvrig langsiktig gjeld	17 506 000	17 506 000
Sum annen langsiktig gjeld	30 945 684	31 406 443
Sum langsiktig gjeld	30 945 684	31 406 443
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	73 445	57 763
Leverandørgjeld	4 375	3 625
Annen kortsiktig gjeld	8 500	8 500
Sum kortsiktig gjeld	86 320	69 888
Sum gjeld	31 032 004	31 476 331
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	34 448 999	34 283 684



Organisasjonsnr: 913 839 773
HOLMENVEIEN 7 BORETTSLAG

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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

7363 Holmenveien 7 Borettslag





Til andelseierne i Holmenveien 7 Borettslag

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 24. mai 2022 kl. 18.30 på fellesrommet i Holmenveien

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Holmenveien 7 Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Holmenveien 7 Borettslag
avholdes tirsdag 24. mai 2022 kl. 18.30 i fellesrommet i Holmenveien 7

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

6. EVENTUELT – ORIENTERINGSSAKER

Oslo, 11.05.2022
Styret i Holmenveien 7 Borettslag

Dag Arne Ruud Gunn Wenche Andersgaard Ingrid Wirum

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Dag Arne Ruud	Gråbrødreveien 8
Styremedlem	Gunn Wenche Andersgaard	Heggelibakken 10
Styremedlem	Ingrid Wirum	Jerpefaret 29 C
Varamedlem	Laila Hovind Aaserud	Frognerseterveien 28 E
Varamedlem	Trine Nordby Valmot	Rasmus Winderens Vei 18

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Holmenveien 7 Borettslag

Borettslaget består av 11 andelsleiligheter.

Holmenveien 7 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 913839773, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Holmenveien 7

Gårds- og bruksnummer:

41 203

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Holmenveien 7 Borettslag har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

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

Eiendomsforvaltning AS.

Borettslagets revisor er PWC.



Styrets arbeid

Også 2021 har vært preget av Corona og nedstengninger. Det har vært gjennomført ett formelt styremøte og styret har ut over det hatt kontakt ved behov. Det har også vært avholdt ett felles møte for foreldrene med utveksling av informasjon.

Det ble sommeren 2021 kjøpt inn flyttbar luftkjøler til fellesrommet. Det var utredet muligheten for montering av permanent klimaanlegg, men sameiets styret ønsket ikke montert utvendig vifte på bygget.

Før jul 2021 kortslettet en av komfyrene på fellesrommet. Begge komfyrene ble skiftet, og det ble foretatt omlegging av kontaktene bak komfyrene. Samsvarerklæring er mottatt fra elektriker.

Det har ellers ikke vært gjennomført større vedlikeholdsarbeider i borettslaget i 2021.

Styret har vurdert muligheten for å få merverdiavgiftsrefusjon for borettslaget, og har innhentet uttalelse fra Skatteetaten, men har ikke truffet en endelig konklusjon om det vil være regningssvarende å søke slik refusjon.

Etter årsskiftet har det vært nedlagt mye arbeid i forbindelse med søknad om utbygging på naboeiendommen.

Mette Malka har vært borettslagets representant i sameiestyret i perioden.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 277 340. Dette er i henhold til budsjett. .

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 419 569. Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at innbetalingen av felleskostnader til sameiet har vært lavere enn forventet.

Resultat

Årets resultat på kr 609 641 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 814 152 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det ikke beregnet beløp til større vedlikehold. Styret har ikke sett behov for dette i 2022.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % 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 2021. 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 2021. Energikostnadene for borettslaget er små, men svingninger i energikostnadene vil påvirke felleskostnadene i sameiet.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt noe. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Holmenveien 7 Borettslag.

Lån

Holmenveien 7 Borettslag har to lån i Husbanken hvorav den ene er en fastrenteavtale og det andre har flytende rente.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 12 i regnskapet.

Kostnader til sameiet

Mette Malka har opplyst at sameiet har innkrevd for lave felleskostnader, og at felleskostnadene vil bli oppregulert med 15 % for andre halvår. Dette var ikke kjent da budsjettet ble satt opp, og er ikke hensyntatt.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022. Det er i budsjettet lagt opp til uendrede felleskostnader. Det som er opplyst om endringer i kostnadene til sameiet, vil ikke gjøre det nødvendig å forhøye felleskostnadene som innkreves fra beboerne i borettslaget.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Holmenveien 7 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Holmenveien 7 Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god 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.

*PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap*



Uavhengig revisors beretning - Holmenveien 7 Borettslag

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

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

Oslo, 21. april 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



HOLMENVEIEN 7 BORETTSLAG ORG.NR. 913 839 773, KUNDENR. 7363

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		691 942	594 128	691 942	814 152
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		609 641	457 998	553 475	531 375
Fradrag for avdrag på langs. lån	12	-460 759	-411 843	-445 000	-454 000
Endring egenkapital i fellesanlegg		-26 672	51 659	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		122 210	97 814	108 475	77 375
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		814 152	691 942	800 417	891 527

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		900 473	761 829
Kortsiktig gjeld		-86 320	-69 888
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		814 152	691 942

HOLMENVEIEN 7 BORETTSLAG ORG.NR. 913 839 773, KUNDENR. 7363



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 277 340	1 277 340	1 277 000	1 277 000
Andre inntekter		0	70	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 277 340	1 277 410	1 277 000	1 277 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-3 525	-3 525	-3 525	-3 525
Styrehonorar	4	-25 000	-25 000	-25 000	-25 000
Revisjonshonorar	5	-5 635	-4 094	-4 000	-4 200
Forretningsførerhonorar		-46 299	-44 390	-45 500	-48 200
Konsulenthonorar	6	-1 365	-4 527	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	7	-2 958	-4 181	-15 000	-25 000
Forsikringer		-4 072	-3 659	-5 000	-5 200
Kostnader sameie	15	-322 167	-400 796	-360 000	-380 000
Andre driftskostnader	8	-8 549	-17 440	-9 500	-12 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-419 569	-507 611	-473 525	-509 625
DRIFTSRESULTAT		857 771	769 799	803 475	767 375
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	311	1 031	0	0
Finanskostnader	10	-248 440	-312 832	-250 000	-236 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-248 129	-311 802	-250 000	-236 000
ÅRSRESULTAT		609 641	457 998	553 475	531 375
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		609 641	457 998		

HOLMENVEIEN 7 BORETTSLAG
ORG.NR. 913 839 773, KUNDENR. 7363



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	25 092 000	25 092 000
Tomt		8 364 000	8 364 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	92 527	65 855
SUM ANLEGGSMIDLER		33 548 527	33 521 855
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		2 189	1 882
Driftskonto OBOS-banken		898 284	759 947
SUM OMLØPSMIDLER		900 473	761 829
SUM EIENDELER		34 448 999	34 283 684
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 11 * 5000		55 000	55 000
Opptjent egenkapital		3 361 995	2 752 354
SUM EGENKAPITAL		3 416 995	2 807 354
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	13 439 684	13 900 443
Borettsinnskudd	13	17 506 000	17 506 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		30 945 684	31 406 443
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 500	8 500
Leverandørgjeld		4 375	3 625
Påløpte renter		20 369	21 404
Påløpte avdrag		53 076	36 359
SUM KORTSIKTIG GJELD		86 320	69 888
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		34 448 999	34 283 684
Pantstillelse	14	34 536 000	34 536 000
Garantiansvar	15	12 614	22 507

Oslo, 06.04.2022

Styret i Holmenveien 7 Borettslag



Dag Arne Ruud/s/

Gunn Wenche Andersgaard/s/ Ingrid Wirum/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 122 000
Lokalleie	155 340
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 277 340

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 525
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 525

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 25 000.

NOTE: 5

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 635.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 365
SUM KONSULENTHONORAR	-1 365

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 299
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-1 659
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 958

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

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Kopieringsmaterieill	-673
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-407
Bank- og kortgebyr	-2 220
Velferdskostnader	-5 199
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-8 549

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Andre renteinntekter	311
SUM FINANSINNTEKTER	311

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-55 341
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-193 099
SUM FINANSKOSTNADER	-248 440

NOTE: 11**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2016	33 456 000
Utskilt tomt	-8 364 000
SUM BYGNINGER	25 092 000

Tomten ble kjøpt i 2016.
Gnr.41/bnr.203



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

NOTE: 12**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****HUSBANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-15 950 000
Nedbetalt tidligere	8 859 683
Nedbetalt i år	256 710
	-6 833 607

HUSBANKEN

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.02.2046.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,87 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2018	-7 200 000
Nedbetalt tidligere	389 874
Nedbetalt i år	204 049
	-6 606 077

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-13 439 684**

NOTE: 13**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2016	-17 506 000
------------------	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD **-17 506 000**

NOTE: 14**PANTSTILLELSE**

Borettsinnskudd	17 506 000
Pantelån	13 439 684
Påløpte avdrag	53 076

TOTALT **30 998 760**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	25 092 000
Tomt	8 364 000
TOTALT	33 456 000

NOTE: 15**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG****FELLESANLEGG**

Fordelingsregnskap med egenkapital med prorataansvar

Selskapet eier 26,65 % av Sameiet Holmenveien 7 (7524)



Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i 7524 som utgjør kr. 12.614,- (26,65% av kr. 47.332,-)

Selskapets andel i 7524 vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i 7524 er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



STYREVALG

Dag Arne Ruud ble på generalforsamlingen 2021 valgt som styreleder for ett år. Han er villig til å ta gjenvalg.

Ingrid Wirum er på valg nå og er villig til å ta gjenvalg i to nye år.

Gunn Wenche Andersgaard er ikke på valg nå.

De sittende varamedlemmer er valgt for ett år. Begge har sagt seg villig til å fortsette.



ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

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.

Nøkler/skilt

Dette kan bestilles hos styret.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 84944256. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



7363 Holmenveien 7 Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [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.