



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 272 805
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET HOLMENSKOGEN
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 29.07.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 944 502	8 506 014
Sum inntekter		8 944 502	8 506 014
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	193 970
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		27 778	
Annen driftskostnad		5 972 704	15 962 201
Sum kostnader		6 137 401	16 156 171
Driftsresultat		2 807 101	-7 650 157
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		144 741	74 377
Sum finansinntekter		144 741	74 377
Annen finanskostnad		1 568 219	1 467 609
Sum finanskostnader		1 568 219	1 467 609
Netto finans		-1 423 478	-1 393 232
Resultat før skattekostnad		1 383 623	-9 043 389
Årsresultat		1 383 623	-9 043 389
Totalresultat		1 383 623	-9 043 389
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 383 623	-9 043 389
Sum overføringer og disponeringer		1 383 623	-9 043 389



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		172 223	1
Sum varige driftsmidler		172 223	1
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		172 223	1
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		4 203	31 578
Andre fordringer		14 000	13 085
Sum fordringer		18 203	44 663
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 884 733	5 158 670
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 884 733	5 158 670
Sum omløpsmidler		3 902 936	5 203 333
SUM EIENDELER		4 075 159	5 203 334

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		17 411 976	18 795 600
Sum opptjent egenkapital		-17 411 976	-18 795 600
Sum egenkapital		-17 411 976	-18 795 600
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		21 195 846	23 444 592
Sum annen langsiktig gjeld		21 195 846	23 444 592
Sum langsiktig gjeld		21 195 846	23 444 592
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 049	177 739
Leverandørgjeld		222 955	285 984
Annen kortsiktig gjeld		60 286	90 619
Sum kortsiktig gjeld		291 290	554 342
Sum gjeld		21 487 136	23 998 934
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 075 159	5 203 334



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 647983

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 272 805
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET HOLMENSKOGEN
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 28.07.2025



Organisasjonsnr: 971 272 805
BOLIGSAMEIET HOLMENSKOGEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 944 502	8 506 014
Sum inntekter		8 944 502	8 506 014
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	193 970
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		27 778	
Annen driftskostnad		5 972 704	15 962 201
Sum kostnader		6 137 401	16 156 171
Driftsresultat		2 807 101	-7 650 157
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		144 741	74 377
Sum finansinntekter		144 741	74 377
Annen finanskostnad		1 568 219	1 467 609
Sum finanskostnader		1 568 219	1 467 609
Netto finans		-1 423 478	-1 393 232
Resultat før skattekostnad		1 383 623	-9 043 389
Årsresultat		1 383 623	-9 043 389
Totalresultat		1 383 623	-9 043 389
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 383 623	-9 043 389
Sum overføringer og disponeringer		1 383 623	-9 043 389



Organisasjonsnr: 971 272 805
BOLIGSAMEIET HOLMENSKOGEN

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		172 223	1
Sum varige driftsmidler		172 223	1
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		172 223	1
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		4 203	31 578
Andre fordringer		14 000	13 085
Sum fordringer		18 203	44 663
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 884 733	5 158 670
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 884 733	5 158 670
Sum omløpsmidler		3 902 936	5 203 333
SUM EIENDELER		4 075 159	5 203 334
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	17 411 976	18 795 600
Sum opptjent egenkapital	-17 411 976	-18 795 600
Sum egenkapital	-17 411 976	-18 795 600
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	21 195 846	23 444 592
Sum annen langsiktig gjeld	21 195 846	23 444 592
Sum langsiktig gjeld	21 195 846	23 444 592
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 049	177 739
Leverandørgjeld	222 955	285 984
Annen kortsiktig gjeld	60 286	90 619
Sum kortsiktig gjeld	291 290	554 342
Sum gjeld	21 487 136	23 998 934
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 075 159	5 203 334



Organisasjonsnr: 971 272 805
BOLIGSAMEIET HOLMENSKOGEN

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5824

BOLIGSAMEIET HOLMENSKOGEN



Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET HOLMENSKOGEN

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 19. mai kl. 12:00 og lukker 22. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5824>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BOLIGSAMEIET HOLMENSKOGEN



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Rushil ved OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Oskar Grevstad og Jon Hoel Stabell

Forslag til vedtak
Oskar Grevstad og Jon Hoel Stabell er protokollvitner

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

3 av 27



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5824 Styretsarbeid.pdf
2. 5824 Årsregnskap 2024. Korr.pdf
3. 5824 Revisjonsberetning forsinkelse.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder :

- Knut Fredrik Espenes

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Anne Kjelland-Mørdre
- Tine Bay Adamsen

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Lajla Julie Margrethe Kvalvik
- Liv Jorunn Anderson Ayling





ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lajla Julie M Kvalvik	Lybekkveien 35 A
Styremedlem	Anne Haraldsen Kjelland-Mørdre	Lybekkveien 33 C
Styremedlem	Knut Fredrik Espenes	Lybekkveien 37 C
Styremedlem	Kari Meling	Lybekkveien 39 B
Styremedlem	Per Ivar Lie	Lybekkveien 33A
Varamedlem	Nikolai Hatløy Matthews	Lybekkveien 37 B
Varamedlem	Liv Jorunn Anderson Ayling	Lybekkveien 35 C

Kontaktinformasjon

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Boligsameiet Holmenskogen

Sameiet består av 91 seksjoner.

Boligsameiet Holmenskogen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971272805, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

27 996

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har siden forrige årsmøte avholdt 14 styremøter. Kommunikasjonen har hovedsakelig foregått via e-post, telefon, Teamsmøte og fysisk oppmøte her i sameiet.

Per Ivar Lie har valgt å trekke sitt kandidatur, da han i perioden ikke har hatt kapasitet til å engasjere seg i styrearbeidet, samt at han bor et stykke unna sameiet.

Også Nikolai har valgt å trekke sitt kandidatur som varamedlem. Kari stiller ikke til gjenvalg etter endt styreperiode.

Styret har gjennomført noen endringer i sammensetningen: Knut Fredrik trer inn som styreleder, Lajla fortsetter som styremedlem, og Jorunn stiller som nytt styremedlem. I tillegg har Anne sagt ja til gjenvalg som styremedlem.

Selv med disse endringene gjenstår det å fylle to varamedlemsplasser i styret.

Det er kun én person som har meldt sin interesse for å delta i styret.

Vedlikehold og drift

Det ble i 2024 inngått en ny samarbeidsavtale med Ulvin AS, Gartner og Eiendomsdrift, som erstatter tjenestene fra Rene Bygårder, Rene Trapper og Grønt og Rent. Ulvin AS vil derfor stå for vaktmestertjenester, trappevask og plenklipping. Avtalen med Ulvin har en høyere fastpris, men inkluderer flere tjenester i form av hyppigere sjekk av fellesområder både ute og inne. Det er derfor beregnet at dette vil komme ca likt ut økonomisk samtidig som vi forhåpentligvis får bedre kvalitet på tjenestene.

Helse, miljø og sikkerhet

Styret bruker HMS-malen til OBOS med periodiske sjekkpunkter for oppfølging, der fristen for å gjennomføre den årlige gjennomgangen var 1.mars 2024. Sameiet har engasjert Norsk Brannvern til å gå gjennom fellesarealene og sjekke alle leilighetene. Vi gjennomfører årlig kontroll i regi av Norsk Brannvern.

Ifølge rapporten fra Norsk Brannvern er det fortsatt enkelte som ikke har gjennomført de nødvendige utbedringene fra forrige inspeksjonsrunde. Dette innebærer at det er en del eiere som ikke har det som kreves av antall røykvarslere ut fra antall rom og kvm. Heller ikke var det alle som hadde fungerende slukkeutstyr.

Når det gjelder HMS-runden, så oppbevares det gjenstander som ikke har en naturlig tilhørighet i fellesområder, noe som kan utgjøre en brannsikkerhetsrisiko ved å hindre frie



rømningsveier. Eller at helsepersonell blir hindret i å ta seg inn og ut av bygget med f.eks en bære.

Varmeanlegget

Kort fortalt fungerer ikke dagens grunnvannsbrønner. For historikk, se tidligere årsmøtepapirer og nyheter på Vibbo. Pr i dag har vi ikke fungerende brønner, og bruker kun el-kjele som varmeveksling til radiatoranlegget.

I perioden har vi hatt møter med Båsum Boring som boret i Lybekkveien 50 (uten hell). Vi har hentet tilbud på ny brønn, men en annen type (lukket system). Samtidig har vi engasjert et firma som heter Enøk Total (de som drifter anlegget i Lybekkveien 46), disse bruker vi som rådgivere i forbindelse med å utrede hva vi bør gjøre videre. Foreløpig er det avtalt at det vil komme kompetanse fra Sverige som skal se over brønnene våre.

Skadedyr

Sameiet har avtale med Rentokil Skadedyrkontroll, og fra 7. april 2024 gikk vi over til kun å sjekke for skadedyr (rotter, mus) ute. Årsaken til at avtalen ble endret til kun å sjekke for skadedyr ute, var at det ikke var noen aktivitet i åtekassene som stod inne i hver blokk.

Rentokil Skadedyrkontroll kommer kvartalsmessig og sjekker de utvendige åtestasjonene, og skriver deretter rapport som blir sendt til styret. Det har vært en del aktivitet i de 8 åtekassene som står ute, derfor fortsetter Rentokil Skadedyrkontroll med forgiftet åte som er en effektiv metode for bekjempelse av skadedyr.

Fellesarealet Holmen - FA

FA har landet en avtale om utleie av to parkeringsområder til utbygger av leilighetene som skal bygges over Rema 1000. Dette gjelder trekanten vis å vis Rema 1000, og grusplassen nedenfor lekeplassen over veien for Holmen auto. Avtalen med utbygger vil gi FA en inntekt på kr. 140.000 i året som skal brukes til vedlikehold og utvikling av FA. FA kommer til å følge opp progresjonen til byggingen av høyblokken over Rema 1000. Lybekkveien kommer til å bli stengt forbi her i perioder.

Styret i FA har startet opp et initiativ for å få til en bedre struktur. For det første handler dette om lagring av informasjon, samt registrering av FA's eierstruktur. Sistnevnte er en vanskelig prosess grunnet mange eiere, og dette arbeidet har pågått over lengre tid.

For Holmenskogens del handler det mest om å betale vår årskontingent til FA og forvalte vår stemme på styremøtene. Vi eier en syvendedel av fellesområdet.



Nye ladestasjoner

I 2024 ble det installert nye ladestasjoner ved endeveggen til Lybekkveien 37A. Sameiet fikk da 22 ladestasjoner totalt, 2 ladepunkter foran hver blokk og 14 ladepunkter på sameiets parkering mellom 37 og 39. Hver beboer betaler for faktisk forbruk ved å registrere seg i CURRENT-appen, som er en fullstendig løsning for drift, administrasjon og fakturering. I tillegg ble de eksisterende ladestasjonene oppgradert.

Hvert av de nye ladepunktene er på 7,4 kW, og sammenlignet med de eksisterende ladestasjonene, leverte de 3,5 kW. For at dette skulle fungere, ble det trukket opp nye kabler til eksisterende ladestasjoner.

Ladestasjonene er av type Garo og ble levert med samme uttak som fantes fra før - Type 2. Det ble også signert en avtale med Current som betalingsløsning. Registrering og betalingsløsning finnes på app.

I oktober 2024 stod de nye ladestasjonene klare, og løsningen kunne tas i bruk. Sameiere har betalt for 1 måned mer pga overlappingen med Current. Dette har OBOS kreditert til hver enkelt sameier som betalte for elbillading.

Siden oppstart har det vært minimalt med feil som har oppstått. Det er viktig at den som bruker ladestasjonene, avslutter ladingen i appen. Dette for at ladeøkten skal bli riktig avsluttet, som igjen fører til at ladestasjonen ikke registrerer feil og vil fungere slik den skal videre.

Det som har kommet inn av feil, er ladeøkter som ikke er avsluttet på riktig måte. Dette kan forklares med at økten ikke har blitt avsluttet i appen.

Uteområder

Etter at renoveringen av fasadeprosjektet var over, ønsket vi i styret å oppgradere området foran 33 og 35. Foranledningen til det er at både 39 og 37 har beplantning på balkongsiden. I 39 er det plantet buskmure, som gir et fint førsteinntrykk på fremsiden av blokken. Den er hardfør, bladgrønn fra april/mai til oktober og blomstrer fra juni/juli til oktober. Tåler sol og halvskygge.

Det ble bestemt at det skulle plantes buskmure foran 33 og 35 sommeren 2024. For å holde kostnader nede, startet vi i styret med å grave og luke foran blokkene. I 35 ble vi nesten helt ferdige med å luke vekk ugress, røtter og ellers ta vekk større steiner. Det kom også god hjelp fra sameiere som gjorde en fantastisk innsats.

Eiendommen vår bærer også preg av at det er mye og mange forskjellige arter av planter, stauder og trær. Vi hadde for en del år siden en arborist som beskar og gikk over de største trærne i hagen vår. Til tross for det, måtte vi felle et grantre ved innkjørselen til 39 på forsommeren 2024. Dette treet var døende, og hadde det stått lenger, ville det ha vært til fare.



På høstdugnaden ble mye løv raket bort, og med tanke på at det har vært en mild vinter, håper vi at plenene vil bli raskt grønne. Vi har tidligere erfart at det ikke er helt gunstig å la større mengder løv bli værende, da det kan hindre ny vekst av gress.

Styret har i forbindelse med ferdigstillingen av rehabiliteringsprosjektet vedtatt å tildele hver blokk 10 000 kroner til erstatning av døde busker og blomster i bedene på inngangssiden. I fjor sommer hadde alle 4 blokkene brukt opp sin tildelte sum. Regnskapet på kr 40 000 er ført, slik at alle adresser (33-39) har fått dekket like mye.

Styret kjøpte også inn 8 kubikk (et større lastebillass) med Oslo kompost, for å gjøre en oppgradering av uteareal, rundt bærbusker og til bruk i blomsterbed. Noen steder hadde plenen større hull etter at biler har kjørt på den, eller at plenen har sunket naturlig på området. Prosjektet er ikke ferdig, men vi har startet et sted.

Hellestien som starter ved 35 A og skråer over plenen mot søppelbrønnene ved 37, ble ikke planert ut i fjor. Fokuset var egentlig å få plenen til å gro og vokse, og det var til tider utfordrende med tidvis sterk sol og varme perioder.

Videre ble også varmekablene i bakken forbi 39 reparert. Her hadde de eksisterende kablene blitt ødelagt. Disse er nå reparert. I vinter kunne vi ha glede av at varmekablene fungerte igjen.

Etter vedtak fra 2023 er halvparten av pallekarmene blitt flyttet fra fremsiden av 33 til bakken ved 39B. Mange beboere bruker pallekarmene ivrig, og de er til stor glede for dem som bruker karmene.

Reparasjon, tak og takrenner

Siden sameiet hadde flere små lekkasjer fra takrennene, la vi ut dette arbeidet på anbud. Firmaet Selfors Glass og Håndverkstjenester fikk oppdraget. Ved nærmere ettersyn av lekkasjer i takrenner, oppdaget håndverkeren at det var et stort antall takstein som hadde blitt ødelagt. Styret besluttet derfor at skadene skulle repareres, før skade på undertaket oppsto.

Det ble samtidig montert metallplater ved inngangsdørene, slik at krokene som holder dørene åpne ikke skal ødelegge våre nyoppussede inngangspartier

I tillegg ble takrenner renset, og det ble satt på renneskjøter. Arbeidet ble utført i uke 36 og uke 38.

Forsikringsaker

Vi har i løpet av året hatt flere forsikringsaker i 33-blokken, alle gjelder vann og avløp.

To radiatorlekkasjer, den ene lekkasjen viste seg å være mellom 1. etasje og kjeller, og en kjellerbod ble oversvømt.

Den andre var i et radiatorrør i en leilighet hvor rørene var blitt kasset inn, og skaden ble derfor ikke oppdaget før taket i leiligheten under fikk skader.



En lekkasje som var i taket i kjeller, viste seg å være fra et gråvannsrør som hadde sprunget lekk.

Det har vært fire tilfeller av tilbakeslag av kloakk i kjeller. Forsikringsselskapet (IF) sanerte etter hvert tilbakeslag ved hjelp av firmaet Recover. Med så mange problemer fikk vi grundig undersøkt bunnledningen, og det viste seg at denne hadde 2 svanker (bøyde rør). Den ene svanken var svært stor, og måtte derfor utbedres. Svanken strakte seg gjennom a-oppgangen samt i deler av fellesrommet. For å komme til bunnrørene under bygningen, måtte betongen i gulvene brytes opp og nye rør legges. En stor og omfattende prosess, og med mye betongstøv, noe vi forsøkte å forhindre med plast.

I forbindelse med at gulvet måtte sementeres på nytt, ble det lagt på ny epoxy-maling på hele gulvet i fellesrommet.

Økonomi

Styret har vurdert at felleskostnadene skal økes som følge av høyere utgifter knyttet til kommunale avgifter, forsikring, strøm og generelt høyere prisnivå. Derfor vil felleskostnadene fra og med 1. juli økes med 4%, og det må forventes en ytterligere økning fra og med 1. januar 2026.

Forventet arbeid i 2025 og 2026:

Listen nedenfor er ment som en veiledning for sameierne om hva styret jobber med:

Følge opp diverse forefallende arbeid.

Diverse reklamasjonssaker.

Videre arbeid med å få opp varmeanlegget.



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Driftsinntektene var **kr 7 124 056**.

Driftskostnadene var **kr 6 137 401**, og er høyere enn budsjett grunnet høyere kostnader for kommunale avgifter og spesielt fyring. Nye elbilladere ble dyrere enn først antatt. Tilbudene som ble mottatt for nytt ladeanlegg var høyere enn forventet kostnad. Det ble likevel tatt en beslutning om at sameiet trengte et ladeanlegg nå, og at denne prisen ville blitt høyere hvis det skulle installeres senere. I tillegg kom det en stor reparasjon på avløpet i 33 som er ført i driftsregnskapet.

Resultat

Årets resultat **kr 1 383 623** vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Sameiets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser sameiets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var **kr 3 611 646**.



Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med **kr 669 000**.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 4% økning i felleskostnadene fra 01.04.2025

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Energikostnader

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Holmenskogen.

Lån

Boligsameiet Holmenskogen har lån i OBOS Banken
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1817810. 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.

Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld

Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med sameiet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld.



Større vedlikehold og rehabilitering

2024	Installering av nye ladestasjoner Reparasjon av avløp i 33
2022/2023	Rehabilitering av fasade og balkonger
2018	Strømpetrekking rør
2017	Nytt dørklokkesystem
2016	Skifte av alle tak
2015	Fjernet oljefyr/

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BOLIGSAMEIET HOLMENSKOGEN.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet 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 avviklet.

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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penn eo Dokumentmøkket: XAZ03-6HHMA-BT065-CRT56-CWEX6-7075U



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."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-07-03 12:48:20 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: XAZQ3-6HHMA-BT065-CKT56-CWEX6-7075U

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forsegleet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



BOLIGSAMEIET HOLMENSKOGEN ORG.NR. 971 272 805, KUNDENR. 5824

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 080 775	7 089 250	7 060 000	7 150 000
Vaskeri	10	33 947	38 130	37 000	37 000
Andre inntekter	3	9 334	15 585	20 000	20 000
SUM DRIFTSINNEKTER		7 124 056	7 142 965	7 117 000	7 207 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-23 970	-16 920	-17 000
Styrehonorar	5	-120 000	-170 000	-120 000	-120 000
Avskrivninger	14	-27 778	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 112	-16 001	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-145 270	-137 960	-150 000	-158 000
Konsulenthonorar	7	-13 149	-56 644	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-1 863 707	-12 261 336	-1 016 000	-669 000
Forsikringer		-512 592	-466 781	-550 000	-660 000
Kommunale avgifter	9	-1 056 546	-884 285	-1 171 000	-1 344 000
Ladekostnader EL-bil		-5 729	0	0	0
Energi/fyring		-1 413 019	-1 215 493	-1 000 000	-1 400 000
TV-anlegg/bredbånd		-448 282	-470 581	-425 000	-442 000
Andre driftskostnader	11	-502 298	-453 119	-455 500	-472 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 137 401	-16 156 171	-4 939 420	-5 318 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		986 655	-9 013 206	2 177 580	1 889 000
Innbetalt andel fellesgjeld		1 820 446	1 363 049	0	0
DRIFTSRESULTAT		2 807 101	-7 650 157	2 177 580	1 889 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	144 741	74 377	0	0
Finanskostnader	13	-1 568 219	-1 467 609	-1 629 000	-1 517 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 423 478	-1 393 232	-1 629 000	-1 517 000
ÅRSRESULTAT		1 383 623	-9 043 389	548 580	372 000
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-9 043 389		
Til annen egenkapital		1 383 623	0		



BOLIGSAMEIET HOLMENSKOGEN ORG.NR. 971 272 805, KUNDENR. 5824

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	172 223	1
SUM ANLEGGSMIDLER		172 223	1
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 203	31 578
Forskuddsbetalte kostnader		4 416	4 284
Andre kortsiktige fordringer	15	9 585	8 801
Driftskonto OBOS-banken		711 824	1 772 973
Driftskonto OBOS-banken II		692	3 066 786
Sparekonto OBOS-banken		3 172 154	318 851
Sparekonto OBOS-banken II		63	61
SUM OMLØPSMIDLER		3 902 936	5 203 333
SUM EIENDELER		4 075 159	5 203 334
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	16, 17	-17 411 976	-18 795 600
SUM EGENKAPITAL		-17 411 976	-18 795 600
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	21 195 846	23 444 592
SUM LANGSIKTIG GJELD		21 195 846	23 444 592
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		60 286	83 113
Leverandørgjeld		222 955	285 984
Påløpte renter		8 049	139 980
Påløpte avdrag		0	37 759
Annen kortsiktig gjeld		0	7 506
SUM KORTSIKTIG GJELD		291 290	554 342
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 075 159	5 203 334
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.03.2025



Styret i Boligsameiet Holmenskogen

Lajla Julie M Kvalvik /S/

Per Ivar Lie /S/

Knut Fredrik Espenes /S/

Anne H. Kjelland-Mørdre /S/

Kari Meling /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.

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

PRINSIPPENDRING

Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 465 872
Vedlikeholdsfond	493 740
Lokale	66 000
Strøm elbil	44 646
Bod	24 200
Lånekostnad lån 1	465 657
Lånekostnad lån 2	1 519 660
Reg. IN light lån 1	3 473
Reg. IN light lån 2	7 541
Ref. el-bil lading	-10 014
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 080 775

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nettinnbetalinger	834
Nøkler	3 900
Utleie	4 600
SUM ANDRE INNTEKTER	9 334

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 920

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 2023/2024, og er på kr 120 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 112.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 149
SUM KONSULENTHONORAR	-13 149

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

Drift/vedlikehold bygninger	-171 062
Drift/vedlikehold VVS	-648 364
Drift/vedlikehold elektro	-632 729
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-276 419
Drift/vedlikehold brannsikring	-36 265
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-12 550
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-14 934
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-45 084
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-6 300
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 863 707

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-801 396
Feieavgift	-24 480
Renovasjonsavgift	-230 670
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 056 546

NOTE: 10**VASKERI****INNETEKTER VASKERI**

Inntekter	33 947
SUM INNETEKTER VASKERI	33 947

SUM VASKERI**33 947****NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-15 564
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 381
Annen leiekostnad	-6 754
Annet driftsmateriale	-2 945
Lyspærer og sikringer	-6 605
Vaktmestertjenester	-74 124
Renhold ved firmaer	-256 431
Snørydding	-88 759
Andre fremmede tjenester	-31 801
Andre kontorkostnader	-2 901
Kontingenter	-2 950
Bank- og kortgebyr	-3 777
Øreavrunding	3
Velferdskostnader	-1 214
Tap på fordringer,	-95
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-502 298

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

Renter bank	142 666
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 075
SUM FINANSINNTEKTER	144 741

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-1 568 031
Renter på leverandørgjeld	-188
SUM FINANSKOSTNADER	-1 568 219

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Tørketrommel		
Tilgang 2013	18 760	
Avskrevet tidligere	-18 759	
		1
Ladestasjoner		
Tilgang 2024	200 000	
Avskrevet i år	-27 778	
		172 222
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		172 223

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -27 778

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, IN-lån	9 585
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	9 585

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-28 806 806
Egenkapital fra IN tidligere år	10 908 701
Egenkapital fra IN 2024	1 820 446
Reduksjon EK fra IN	-1 334 317
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-17 411 976

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 17****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken lån 1

Renter 31.12: 6,95%, løpetid 20 år

Opprinnelig, 2016

-11 000 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

6 011 876

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

203 757

Nedbetalt tidligere, IN

943 681

Nedbetalt i år, IN

313 773

Restgjeld til banken pr.31.12.2024

-3 526 913

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1

OBOS-banken lån 2

Renter 31.12: 6,95%, løpetid 30 år

Opprinnelig, 2022

-30 000 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

634 831

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

224 543

Nedbetalt tidligere, IN

9 965 020

Nedbetalt i år, IN

1 506 674

Restgjeld til banken pr.31.12.2024

-17 668 932

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN**-21 195 846**



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 19.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 22.05.25

Selskapsnummer: 5824 Selskapsnavn: BOLIGSAMEIET HOLMENSKOGEN

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Rushil ved OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Oskar Grevstad og Jon Hoel Stabell er protokollvitner</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Knut Fredrik Espenes

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Anne Kjelland-Mørdre

- Tine Bay Adamsen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Lajla Julie Margrethe Kvalvik

- Liv Jorunn Anderson Ayling



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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