



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 040 076  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET HOLSTAD B1  
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: Linda Pettersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2022

### 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, 27.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		766 478	690 186
<b>Sum inntekter</b>		<b>766 478</b>	<b>690 186</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		347 430	2 004 199
<b>Sum kostnader</b>		<b>393 070</b>	<b>2 049 839</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>373 408</b>	<b>-1 359 653</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		135	213
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>135</b>	<b>213</b>
Annen finanskostnad		59 238	44 178
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>59 238</b>	<b>44 178</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-59 103</b>	<b>-43 965</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>314 304</b>	<b>-1 403 618</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>314 304</b>	<b>-1 403 618</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>314 304</b>	<b>-1 403 618</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>314 304</b>	<b>-1 403 618</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		314 304	-1 403 618
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>314 304</b>	<b>-1 403 618</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		12 282	4 689
Sum fordringer		12 282	4 689
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		800 877	634 563
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		800 877	634 563
Sum omløpsmidler		813 159	639 252
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>813 159</b>	<b>639 252</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		662 860	977 164
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-662 860</b>	<b>-977 164</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-662 860</b>	<b>-977 164</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 451 530	1 596 615
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 451 530</b>	<b>1 596 615</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 451 530</b>	<b>1 596 615</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		318	336
Leverandørgjeld		5 972	693
Annen kortsiktig gjeld		18 199	18 772
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>24 489</b>	<b>19 801</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 476 019</b>	<b>1 616 416</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>813 159</b>	<b>639 252</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 239061

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 919 040 076  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET HOLSTAD B1  
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: Linda Pettersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2022

**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, 21.05.2022



Organisasjonsnr: 919 040 076  
SAMEIET HOLSTAD B1

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		766 478	690 186
<b>Sum inntekter</b>		<b>766 478</b>	<b>690 186</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		347 430	2 004 199
<b>Sum kostnader</b>		<b>393 070</b>	<b>2 049 839</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>373 408</b>	<b>-1 359 653</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		135	213
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>135</b>	<b>213</b>
Annen finanskostnad		59 238	44 178
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>59 238</b>	<b>44 178</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-59 103</b>	<b>-43 965</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>314 304</b>	<b>-1 403 618</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>314 304</b>	<b>-1 403 618</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>314 304</b>	<b>-1 403 618</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		314 304	-1 403 618
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>314 304</b>	<b>-1 403 618</b>



Organisasjonsnr: 919 040 076  
SAMEIET HOLSTAD B1

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		12 282	4 689
Sum fordringer		12 282	4 689
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		800 877	634 563
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		800 877	634 563
Sum omløpsmidler		813 159	639 252
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>813 159</b>	<b>639 252</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		662 860	977 164
Sum opptjent egenkapital		-662 860	-977 164



Sum egenkapital	-662 860	-977 164
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 451 530	1 596 615
Sum annen langsiktig gjeld	1 451 530	1 596 615
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 451 530</b>	<b>1 596 615</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	318	336
Leverandørgjeld	5 972	693
Annen kortsiktig gjeld	18 199	18 772
Sum kortsiktig gjeld	24 489	19 801
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 476 019</b>	<b>1 616 416</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>813 159</b>	<b>639 252</b>



Organisasjonsnr: 919 040 076  
SAMEIET HOLSTAD B1

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

Sameiet Holstad B1

Digitalt årsmøte avholdes 23. mars - 26. mars 2022

Selskapsnummer: 7753





## Velkommen til årsmøte i Sameiet Holstad B1

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 23. mars kl. 10:00 og lukker 26. mars kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7753>

### 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.

### 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.

### Annen informasjon

#### Valg av tillitsvalgte

Styreleder og styremedlemmene er ikke på valg i år og sitter frem til 2023. Begge varamedlemmene er på valg i år, men det har ikke lyktes med å finne kandidater til disse vervene, og det er årsaken til at valg av tillitsvalgte ikke er en sak på agendaen i årets årsmøte.

#### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sameiet Holstad B1**



Sak 1

## **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 2

## **Valg av protokollvitner**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Henrik Møller Håland og Magnus Møller Jensen er valgt.

Sak 3

## **Årsrapport og årsregnskap**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

**Vedlegg**

1. Årsrapport.pdf



Sak 4

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000.

Sak 5

## Gjerde

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi ønsker å fjerne nåværende gjerde og erstatte dette med et mer holdbart og profesjonelt oppsatt gjerde. Vi ser allerede at det nåværende gjerde har begynt og henge. Dette vil bare bli styggere og styggere med årene som kommer, det vil også etterhvert kreve alt for mye vedlikehold. Det mangler også gjerde rundt store deler av B1.

Vi tenker derfor og ta en avstemning på om vi ønsker ett nytt gjerde rundt felt B1 og B2 på årsmøtet. Om det blir stemt for vil vi gå til anskaffelse av diverse tilbud og stiler, for så å ta en ny avstemning på det endelige gjerdet til sameiet.

### Forslag til vedtak

Sameiet ønsker nytt gjerde rundt felt B1 og B2. Styret få fullmakt til å innhente diverse tilbud og stiler for det nye gjerde. Ny avstemning på det endelig gjerde vil bli fremmet for årsmøte og ny avstemning på et senere tidspunkt.

Sak 6

## Plantekomité

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har kommet inn en forespørsel om å opprette en plante komité fra en beboer. Vi syntes dette er et godt initiativ og ønsker derfor å opprette denne komitéen. Komitéen vil bestå av beboere som ønsker og delta. Komitéen vil få en sum (20.000kr) til



dispensasjon som de kan anvende i samsvar med styret til å kjøpe inn busker og planter til fellesområdene. Vi syntes det er viktig med et fokus på flotte uteområder og dette vil også gi sameiet et koseligere preg.

#### **Forslag til vedtak**

Det opprettes en plantekomié i Sameiet Holstad B1. Komitéen vil bestå av beboere som ønsker og delta



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Anine Marie Mckellar	Myrsnipevegen 49 A
Styremedlem	Henrik Møller Håland	Myrsnipevegen 19 B
Styremedlem	Magnus C Møller Jensen	Myrsnipevegen 29 A
Varamedlem	Frank Addy	Myrsnipevegen 47 D
Varamedlem	Glenn Wahlen	Myrsnipevegen 27 B

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om Sameiet Holstad B1

Sameiet består av 44 seksjoner.

Sameiet Holstad B1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 919040076, og ligger i NANNESTAD kommune med følgende adresse:

Myrsnipevegen 19 - 51

Gårds- og bruksnummer:

149      85

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

Sameiet Holstad B1 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

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

Sameiets revisor er ERNST & YOUNG AS.



### Styrets arbeid

- Utført lydtest med tanke på støy mellom enhetene.
- Påkrevd elbil-ladere til alle som elbil og lader dem.
- Ordnet fakturering med tanke på lading av elbil.
- Inngått avtale med ny måker.
- Innkjøp av en ny gressklipper så vi har 2.

### Pågående saker:

- Hente inn tilbud med tanke på gressklipping og generelt vedlikehold av uteareal.
- Hente inn tilbud på nytt gjerde til uteplassen.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 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 2021 var til sammen kr 766 478.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre inntekter som er fakturering av strømforbruk i carportene.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 393 070.

Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader tilknyttet drift og vedlikehold. På konsulenthonorar er det brukt mer enn budsjettert og årsaken til dette er lydmåling av leilighetene som ble vedtatt på fjorårets årsmøte. Energi/fyring er også over budsjettet og skyldes de høye strømprisene i 2021.

### Resultat

Årets resultat på kr 314 304 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 788 670.

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

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet 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 beregnet kr 47 000 til ordinært vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Nannestad kommune

Seksjonseierne betaler kommunale avgifter direkte til Nannestad kommune og det er dermed ikke budsjettert for 2022.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med økte energikostnader.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 7 165. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Holstad B1.

### Lån

Sameiet Holstad B1 har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B  
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Holstad B1

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Holstad B1 som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap 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 et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better  
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 7. mars 2022  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Benny Hansen  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: J40IE-K6ZM8-05ZC1-165X3-SMUCU3-BSCOJ



**SAMEIET HOLSTAD B1**  
**ORG.NR. 919 040 076, KUNDENR. 7753**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	755 784	689 976	756 000	756 000
Ladepunkt		10 694	0	0	0
Andre inntekter		0	210	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>766 478</b>	<b>690 186</b>	<b>756 000</b>	<b>756 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-5 640	-5 640	-6 000	-5 640
Styrehonorar	4	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	5	-6 525	-6 250	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-92 088	-89 535	-93 000	-95 000
Konsulenthonorar	6	-22 925	-4 516	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-27 768	-1 739 169	-62 000	-47 000
Forsikringer		-77 106	-73 416	-77 000	-81 000
Energi/fyring		-37 075	-17 085	-20 000	-30 000
Andre driftskostnader	8	-83 944	-74 228	-87 000	-82 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-393 070</b>	<b>-2 049 839</b>	<b>-402 000</b>	<b>-398 140</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>373 408</b>	<b>-1 359 653</b>	<b>354 000</b>	<b>357 860</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	135	213	0	0
Finanskostnader	10	-59 238	-44 178	-60 000	-56 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-59 103</b>	<b>-43 965</b>	<b>-60 000</b>	<b>-56 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>314 304</b>	<b>-1 403 618</b>	<b>294 000</b>	<b>301 860</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-426 454		
Udekket tap		0	-977 164		
Reduksjon udekket tap		314 304	0		



**SAMEIET HOLSTAD B1**  
**ORG.NR. 919 040 076, KUNDENR. 7753**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		1 588	4 689
Andre kortsiktige fordringer	11	10 694	0
Driftskonto OBOS-banken		800 877	634 563
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>813 159</b>	<b>639 252</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>813 159</b>	<b>639 252</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	12	-662 860	-977 164
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-662 860</b>	<b>-977 164</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 451 530	1 596 615
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 451 530</b>	<b>1 596 615</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 199	4 977
Leverandørgjeld		5 972	693
Påløpte renter		318	336
Annen kortsiktig gjeld		0	13 795
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>24 489</b>	<b>19 801</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>813 159</b>	<b>639 252</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nannestad, 03.03.2022  
Styret i Sameiet Holstad B1

Anine Marie Mckellar /S/

Henrik Møller Håland /S/

Magnus C Møller Jensen /S/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSkonto**

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

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

Felleskostnader	755 784
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>755 784</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-5 640</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 40 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 525.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 925
Andre konsulentonorarer fra Mycoteam AS, lydmålinger mellom boliger	-15 000
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-22 925</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-5 719
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-15 072
Egenandel forsikring	-6 977
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-27 768</b>

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-7 240
Driftsmateriell	-3 201
Snørydding	-67 819
Andre fremmede tjenester	-247
Trykksaker	-1 083
Porto	-1 434
Bank- og kortgebyr	-2 920
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-83 944</b>

**NOTE: 9****FINANSINNTEKTER**

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	135
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>135</b>

**NOTE: 10****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-59 238
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-59 238</b>

**NOTE: 11****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsatt ladestrøm inntekter 2021, utfakturert i 2022	10 694
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>10 694</b>

**NOTE: 12****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 verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020	-1 690 000	
Nedbetalt tidligere	93 385	
Nedbetalt i år	145 085	
		-1 451 530
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-1 451 530</b>



## Annen informasjon om sameiet

### Styret

Styrets e-postadresse er [holstadb1@styrerommet.no](mailto:holstadb1@styrerommet.no).

### Vibbo

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

### Retningslinjer for styrearbeid

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

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1447373. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Brannsikringsutstyr

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

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

### Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 23.03.22 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 26.03.22

**Selskapsnummer:** 7753 **Selskapsnavn:** Sameiet Holstad B1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Henrik Møller Håland og Magnus Møller Jensen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



**Sak 4 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000.

For

Mot

**Sak 5 Gjerde**

Sameiet ønsker nytt gjerde rundt felt B1 og B2. Styret få fullmakt til å innhente diverse tilbud og stiler for det nye gjerde. Ny avstemning på det endelig gjerde vil bli fremmet for årsmøte og ny avstemning på et senere tidspunkt.

For

Mot

**Sak 6 Plantekomiteé**

Det opprettes en plantekomiteé i Sameiet Holstad B1. Komiteén vil bestå av beboere som ønsker og delta

For

Mot

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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