



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 980 368 246  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET HERMAN FOSSGT 10  
Forretningsadresse: c/o Sebra Forvaltning AS  
Gladengveien 1  
0661 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Mette Fagerhol  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 30.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		791 060	761 060
<b>Sum inntekter</b>		<b>791 060</b>	<b>761 060</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		589 422	696 724
<b>Sum kostnader</b>		<b>589 422</b>	<b>696 724</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>201 638</b>	<b>64 336</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		412	61
Annen finansinntekt		15 932	16 507
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>16 344</b>	<b>16 568</b>
Annen rentekostnad		33 470	26 938
Annen finanskostnad			660
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>33 470</b>	<b>27 598</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-17 126</b>	<b>-11 030</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>184 511</b>	<b>53 307</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>184 511</b>	<b>53 307</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>184 511</b>	<b>53 307</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>184 511</b>	<b>53 307</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		184 511	53 307
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>184 511</b>	<b>53 307</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 100 000	5 100 000
Sum varige driftsmidler		5 100 000	5 100 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 100 000	5 100 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		317	390
Andre fordringer		120 161	104 383
Sum fordringer		120 479	104 774
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		365 146	302 540
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		365 146	302 540
Sum omløpsmidler		485 625	407 314
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 585 625</b>	<b>5 507 314</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-388 197	-572 708
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-388 197</b>	<b>-572 708</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-388 197</b>	<b>-572 708</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 882 252	5 998 701
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 882 252</b>	<b>5 998 701</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		81 040	76 689
Annen kortsiktig gjeld		10 529	4 632
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>91 569</b>	<b>81 321</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 973 821</b>	<b>6 080 022</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 585 625</b>	<b>5 507 314</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 633734

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 980 368 246  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET HERMAN FOSSGT 10  
Forretningsadresse: c/o Sebra Forvaltning AS  
Gladengveien 1  
0661 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: Mette Fagerhol  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 01.08.2023



Organisasjonsnr: 980 368 246  
BORETTSLAGET HERMAN FOSSGT 10

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		791 060	761 060
<b>Sum inntekter</b>		<b>791 060</b>	<b>761 060</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		589 422	696 724
<b>Sum kostnader</b>		<b>589 422</b>	<b>696 724</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>201 638</b>	<b>64 336</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	412		61
Annen finansinntekt	15 932		16 507
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>16 344</b>		<b>16 568</b>
Annen rentekostnad	33 470		26 938
Annen finanskostnad			660
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>33 470</b>		<b>27 598</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-17 126</b>	<b>-11 030</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>184 511</b>	<b>53 307</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>184 511</b>	<b>53 307</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>184 511</b>	<b>53 307</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>184 511</b>	<b>53 307</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		184 511	53 307
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>184 511</b>	<b>53 307</b>



Organisasjonsnr: 980 368 246  
BORETTSLAGET HERMAN FOSSGT 10

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		5 100 000	5 100 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 100 000	5 100 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		317	390
Andre fordringer		120 161	104 383
Sum fordringer		120 479	104 774
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		365 146	302 540
Sum omløpsmidler		485 625	407 314
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 585 625</b>	<b>5 507 314</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>			



Annen egenkapital	-388 197	-572 708
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-388 197</b>	<b>-572 708</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-388 197</b>	<b>-572 708</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 882 252	5 998 701
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>5 882 252</b>	<b>5 998 701</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	81 040	76 689
Annen kortsiktig gjeld	10 529	4 632
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>91 569</b>	<b>81 321</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>5 973 821</b>	<b>6 080 022</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>5 585 625</b>	<b>5 507 314</b>



Organisasjonsnr: 980 368 246  
BORETTLAGET HERMAN FOSSGT 10

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
1

Regnskapsprinsipper

Note  
1

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





Til Generalforsamlingen i Borettslaget Herman Fossgt 10

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Herman Fossgt 10 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 184.511. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 sameiet 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.

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS  
St. Olavs gate 25, 0166 OSLO  
Postboks 62 Sentrum, 0101 OSLO  
Organisasjonsnummer/revisornummer:  
Foretaksregisteret NO 894934352 MVA

E-mail: [post@flattum.no](mailto:post@flattum.no)  
Web: [www.flattum.no](http://www.flattum.no)  
Telefon: +47 22 98 21 20  
Medlemskap: Den norske Revisorforening  
Regnskap Norge

Internasjonal forbindelse:





*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.

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 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, 6. juni 2023

**Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS**

  
Hakon Sundby  
Statsautorisert revisor



<b>Konstituering</b> .....	1
<b>Årsberetningen for 2022</b> .....	1
Godkjenning av årsregnskap 2022.....	1
Innkomne saker.....	2
Ekstraordinære utgifter til tiltak i 2023/2024 blir gjort via direkteinnbetaling.....	2
Endring av vedtektene under pkt 4.4: Endring av fordelingsnøkkel ved bytte av vinduer.....	2
Opprinnelige vedtekter.....	3
Anbefalte vedtekter (kursiv markerer foreslåtte endring i vedtektene).....	3
Endring av vedtektene pkt. 4.2: Ettermontering av automatisk lekkasjestopper.....	3
Tillegg til vedtektenes pkt. 4.2 Andelseiernes vedlikeholdsplikt.....	4
<b>Valg av nye styremedlemmer</b> .....	4
Informasjon fra styret.....	4
Ansvar for utstyr på bodområder.....	4
Elektrisk utstyr på bodområder tilknyttet rømningsvei.....	5
Bruk av felles strøm til eget utstyr.....	5fgaer

## Konstituering

1. Valg av møteleder
2. Valg av referent og protokollvitne
3. Godkjenning av de stemmeberettigede
4. Godkjenning av møteinnkallingen

## Årsberetningen for 2022

*Denne skal kun tas til etterretning av generalforsamlingen.*

## Godkjenning av årsregnskap 2022

*Dokumentet er elektronisk signert*



*Generalforsamlingen behøver å godkjenne årsregnskapet for 2022*

## Innkomne saker

### Ekstraordinære utgifter til tiltak i 2023/2024 blir gjort via direkteinnbetaling

Styret anbefaler at ekstraordinære utgifter i 2023 og 2024 blir gjort ved ekstraordinære innbetalinger fra boenhetene som skissert i vedlikeholdsplanen.

Christoffer går gjennom tiltakene og finansieringsrammen med moderne EDB-hjelpemidler som Excel, Powerpoint og stensiler.

### Endring av vedtektene under pkt 4.4: Endring av fordelingsnøkkel ved bytte av vinduer.

Styret ønsker å gjøre en endring i vedtektene som omhandler fordeling av kostnader ved bytte av vinduer i borettslaget. Styret erkjenner at standarden på vinduene i borettslaget varierer, hvor mange enheter har vinduer fra 1890 og noen enheter har vinduer fra omtrent årtusensskiftet. Foreslåtte endringer i vedtektene vil gi fleksibilitet til hver boenhet, slik at de som ønsker kan søke til styret om å bytte vinduer for egen regning samtidig som man holdes utenfor eventuelle kostnader i forbindelse med vindusbytte i regi av borettslaget ved senere anledning. Samtidig vil enheter som ikke ønsker å bytte vinduer unngå å måtte være med å betale for vinduer i øvrige enheter.

Styret foreslår at kostnader ved et vindusbytte i regi av borettslaget fordeles etter faktisk kostnad per enhet, og at man således fraviker den alminnelige fordelingsnøkkelen. Slik vedtektene er nå har ikke styret anledning til å gi fritak fra fellesskapets kostnad ved bytte av vinduer, selv om den spesifikke enheten ikke bytter sine vinduer. Dette er fordi vinduer regnes som del av byggets fasade, og kostnader forbundet med fellesområder (slik som fasade) skal fordeles etter fordelingsnøkkelen.

Eksempel: enhet A søker til styret om å bytte sine vinduer for egen regning. Styret innvilger søknaden, og enhet A bytter vinduer. 3 år senere beslutter borettslaget et samlet prosjekt hvor samtlige vinduer i borettslaget skal byttes ut, foruten vinduene i enhet A som ble byttet 3 år tidligere. Selv om enhet A byttet vinduer 3 år tidligere, og således ikke er berørt av øvrig oppgradering av vinduer i regi av borettslaget, må enheten *fortsatt* dekke sin prosentvise andel av denne kostnaden (gitt av fordelingsnøkkelen). Enhet A må derfor betale for vinduene til sine

*Dokumentet er elektronisk signert*



naboer, selv om enheten ikke får nye vinduer selv. Dette skjer som følge av at styret ikke har juridisk mulighet til å holde en enhet utenfor kostnader som berører fellesskapet.

Ved en endring av vedtektene vil beboere ha mulighet til å bytte egne vinduer for egen regning (gitt godkjenning av styret), og unngå å være med på å betale for naboens vinduer noen år senere fordi borettslaget samlet bestemmer seg for å bytte vinduer som et felles prosjekt. Samtidig slipper enheter som ikke ønsker å bytte sine vinduer å være med på spleiselaget. Styret vil orientere om at vi pt. ikke har planer om felles vindusprosjekt.

Styret anbefaler å endre vedtektene under "**4.4 Bygningsmessige arbeider**". Endring av vedtektene relatert til fordelingsnøkkel krever 100% oppslutning i borettslaget, slik at ordinært  $\frac{2}{3}$  flertall ikke er tilstrekkelig.

#### Opprinnelige vedtekter

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke iverksettes før samtykke. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

#### Anbefalte vedtekter (kursiv markerer foreslåtte endring i vedtektene)

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

*Ved utskifting av vinduer (inkludert balkongdører) tilknyttet den enkelte boenhet, i plan vedtatt av generalforsamlingen, vil kostnaden bli fordelt til den enkelte andel i sin helhet og man vil således avvike fra alminnelig fordelingsnøkkel.*

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke iverksettes før samtykke. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

*Dokumentet er elektronisk signert*



## Endring av vedtektene pkt. 4.2: Ettermontering av automatisk lekkasjestopper

Vi ønsker å minske risikoen for vannskade på bygningsmassen. Styret anbefaler derfor å legge til en endring i vedtektene om at det skal ettermonteres automatisk lekkasjestopper (såkalt Waterguard) ved alle faste vanninstallasjoner innendørs, der lekkasjevann ikke vil renne i sluk eller overløp. Dette har blitt mer tydelige krav i TEK17, og vil i praksis medføre etterinstallasjon av Waterguard ved oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og andre faste tilkoblingspunkter for vann, der det ikke er avløp (eksempelvis kjøkken). Dette vil også gjelde utstyr på plassert på bodareal.

Tillegg til vedtektenes pkt. 4.2 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

*Alle boenheter skal ha automatisk lekkasjestopper ved alle faste vanninstallasjoner innendørs, der lekkasjevann ikke vil renne i sluk eller overløp. Dette gjelder også utstyr tilhørende boenheten montert på fellesområder og boder.*

Endring av denne vedtekten krever 2/3 flertall av de fremmøtte.

## Valg av nye styremedlemmer

Det er to styreplasser på valg i år.

En fast styreplass, nå besatt av Ole Christoffer Ellingsen.

En varaplass, nå besatt av Elinor Thon.

## Informasjon fra styret

### Ansvar for utstyr på bodområder

Styret ønsker å presisere at ansvar for utstyr og annet materiell, som vannrør og el-materiell tilknyttet en boenhet, er boenhetens eget ansvar, selv om dette er plassert på fellesareal eller på en bod som blir benyttet av en annen boenhet.

*Dokumentet er elektronisk signert*



Bakgrunnen for dette er at flere leiligheter har blant annet rørinstallasjoner, vaskemaskiner, varmtvannsberedere og lignende på fellesareal og bodområder og styret ønsker å presisere at ansvar og vedlikehold tilfaller boenheten. Forøvrig er alle røropplegg etter boenhetens stoppekran eiers eget ansvar.

## Elektrisk utstyr på bodområder tilknyttet rømningsvei

For å klare kravet med oppgradering av bygget til BF85. Må bruken av elektrisk utstyr på områder tilknyttet rømningsvei strammes inn. **Elektrisk utstyr må som hovedregel ikke monteres i boder som er tilknyttet en rømningsvei, eksisterende elektrisk utstyr må fjernes.** Dette inkluderer, men er ikke begrenset til: vaskemaskiner, tørketromler, panelovner, kjøleskap, fryser, varmtvannsberedere ol. Det vil si alt av utstyr som benytter strøm. **Eksisterende belysning i tak omfattes ikke.**

**Elektrisk utstyr kan likevel benyttes dersom boden bygges om til egen branncelle og har røykdeteksjon tilknyttet borettslagets varslingsanlegg.**

I praksis betyr dette at bodene i baktrappen i hovedhuset og boder som er tilknyttet rømningsvei i bakgårdshuset må bygges om til branncelle (vegger og tak gipses og brannfuges, samt dør erstattes med brannsikker dør) med røykdeteksjon om det fortsatt skal benyttes elektrisk utstyr der. Røykdeteksjonen skal kobles til borettslagets helhetlige varslingsystem. Det er de som disponerer bodene som må selv ta ansvar og kostnaden for å eventuelt få utført dette arbeidet. De som velger å gjøre dette må innhente dokumentasjon på at arbeidet er utført i henhold til regelverk, slik at styret kan dokumentere tiltaket overfor BRE (brann- og redningsetaten).

**Vi setter fristen for å få dette utført til 01.01.24.**

**Fra 01.01.24 vil det være forbud mot å bruke elektrisitet i boder som ikke er brannsikret.**

## Bruk av felles strøm til eget utstyr

Styret vil også informere om at eget elektrisk utstyr (eksempelvis vaskemaskiner, tørketromler, varmtvannsberedere, kjøleskap, fryser osv.) ikke skal belastes borettslagets felles strøm. Dette betyr at enheter som setter elektriske apparater i boder, må legge opp egne kurser fra sine respektive sikringsskap. Hver enhet må kunne dokumentere at de bruker egne kurser og ikke borettslagets kurser, og at ledninger som krysser fellesarealer (trappeløp, bodområder i kjeller, osv.) er tilstrekkelig dimensjonert for å bære belastningen som benyttes. Arbeid på elektrisk anlegg i bodene skal dokumenteres til styret.

**Vi setter fristen for å få dette utført til 01.01.24.**

*Dokumentet er elektronisk signert*



*Dokumentet er elektronisk signert*



02.06.2023, 16:19

Styrets arbeid Herman Foss Gate 10 2022 - Google Dokumenter

## Styrets arbeid

Det har vært et år med mye planlegging av arbeid fremover i tid. Store saker rundt brann sikkerhet, vedlikehold og HMS har dominert agendaen til styret. Vi redegjør for noen av de viktigste punktene her.

### Oppfølging av pålegg fra Brann og redningsetaten.

Vi ble etter en inspeksjon av BRE oppført med to avvik med pålegg om utbedring.

1. Pålegg om å utarbeide en plan for å øke brann sikkerheten i byggene våre opp til BF85-standard.

Pålegget setter klare frister for rapportering av fremdrift og dokumentasjon av utført arbeid. Styret har brukt mye tid på dette, det mest synlige resultatet så langt er tetting av brannskiller, og installasjon av brann dør i kjeller i hovedbygget. Vi er nødt til å utføre mange flere tiltak for å klare BF85-kravet. Informasjon om de bygningsmessige endringene fremover vil komme under punktet for brann og vedlikeholdsplan.

2. Pålegg om å forbedre / innføre internkontroll-rutiner rundt brannvern.

Vi har også pålegg om å innføre og dokumentere at vi har innført rutiner rundt brannvern. Her er det mange punkter. **Vi må kunne dokumentere både at vi har, og at vi har utført rutinene.**

Mange av dere har merket en del av dette, blant annet har vi måtte skjerpe inn reglene for lagring i rømningsveier, i tillegg har vi innført rutiner rundt sjekk av brannslukningsapparater, vernerunder, sjekk av brannvarslingsanlegg osv.

Dette har medført et større arbeid rundt HMS- og internkontroll, og vi har nå rutiner på plass mye flere områder enn før.

### Oppfølging av vedlikeholdsplan

Styret har brukt en del tid på oppfølging av vedlikeholdsplanen vi fikk utarbeidet i regi av Huseierne. Denne vedlikeholdsplanen påpekte en god del av de samme forholdene som BRE påla oss å utbedre. Blant annet mangler på brannskiller og i kjeller, rutiner rundt brannslukningsapparater og lignende. I tillegg er det en god del sammenfallende punkter i

<https://docs.google.com/document/d/1Dum1vA8iSKNYw7nk5Jo5zkenG-7fNP9G41N2fNx0NGk/edit#>

1/2

*Dokumentet er elektronisk signert*



02.06.2023, 16:19

Styrets arbeid Herman Foss Gate 10 2022 - Google Dokumenter

begge rapportene, som kommer til å bli dekket under gjennomgang av brann og vedlikeholdsplan.

<https://docs.google.com/document/d/1Dum1vA8iSKNYw7nk5Jo5zkenG-71NP9G41N2fNx0NGk/edit#>

2/2

*Dokumentet er elektronisk signert*



---

**Årsregnskap**

---

**Borettslaget Herman Fossgt 10**

**2022**

---

Borettslaget Herman Fossgt 10 Org.nr. 980368246

---

*Dokumentet er elektronisk signert*



**Borettslaget Herman Fossgt 10**

**Resultatregnskap 2022**

	Note	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
<b>Inntekter:</b>				
Felleskostnader		627 408	627 208	597 408
Avdrag og renter på lån		161 652	161 616	161 652
Andre inntekter		2 000	0	2 000
<b>Sum inntekter</b>	<b>3</b>	<b>791 060</b>	<b>788 824</b>	<b>761 060</b>
<b>Kostnader:</b>				
Driftskostnader	4	284 110	260 000	278 294
Vedlikeholdskostnader	5	49 234	251 500	209 597
Honorarer	6	89 383	64 000	58 676
Forsikringer	7	142 624	140 500	134 949
Andre kostnader	8	24 071	17 500	15 208
<b>Sum kostnader</b>		<b>589 422</b>	<b>733 500</b>	<b>696 724</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>201 638</b>	<b>55 324</b>	<b>64 337</b>
Finansinntekter	9	16 344	15 500	16 568
Finanskostnader	10	33 470	35 520	27 598
<b>Sum finansinnt.- og kostnader</b>		<b>-17 126</b>	<b>-20 020</b>	<b>-11 030</b>
<b>Resultat</b>		<b>184 511</b>	<b>35 304</b>	<b>53 307</b>
Avdrag		116 449	119 450	116 232
Resultat etter avdrag		68 062	-84 146	-62 925

Dokumentet er elektronisk signert



## Borettslaget Herman Fossgt 10

### Balanse

	Note	2022	2021
<b>Eiendeler:</b>			
<b>Anleggsmidler:</b>			
Bygninger		5 100 000	5 100 000
<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>11</b>	<b>5 100 000</b>	<b>5 100 000</b>
<b>Omløpsmidler:</b>			
Kundefordringer		317	390
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader		120 161	104 383
Bank	12	365 146	302 540
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>485 625</b>	<b>407 314</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>5 585 625</b>	<b>5 507 314</b>
<b>Egenkapital og gjeld:</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Egenkapital		-389 697	-574 208
Annen egenkapital		1 500	1 500
<b>Sum egenkapital</b>	<b>13</b>	<b>-388 197</b>	<b>-572 708</b>
<b>Langsiktig gjeld:</b>			
Lån		782 252	898 701
Borettsinnskudd		5 100 000	5 100 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>14</b>	<b>5 882 252</b>	<b>5 998 701</b>
<b>Kortsiktig gjeld:</b>			
Leverandørgjeld		81 040	76 689
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 494	2 000
Påløpte renter		3 388	2 328
Annen kortsiktig gjeld		3 647	304
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>91 569</b>	<b>81 321</b>
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>		<b>5 585 625</b>	<b>5 507 314</b>
<b>Arbeidskapital:</b>			
Omløpsmidler		485 625	407 314
Kortsiktig gjeld		91 569	81 321
<b>Sum Arbeidskapital</b>		<b>394 055</b>	<b>325 993</b>

OSLO, 02.06.2023  
STYRET FOR Borettslaget Herman Fossgt 10

Harald Midbust Skoglund  
Styreleder

Ole Christoffer Ellingsen  
Styremedlem

Christoffer Haakon Hoel  
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert



---

## Noter til regnskapet

---

### Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2022 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapskikk for sma foretak.

### Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til palydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

### Ansatte

Det er ingen ansatte i borettslaget, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenestepensjon -OTP.

### Egenkapital

Borettslagets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarer årets endring i egenkapitalen.

### Inntekter

Felleskostnader er utfakturert etter gjeldende eierbrøk. Inntektsføringen av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Inntektene bokføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

### Note 2 Disponible midler

Disponible midler IB	325 993
Årsresultat	184 511
Endring langsiktig gjeld	-116 232
<b>Sum disponible midler UB</b>	<b>394 055</b>

### Note 3 Inntekter

Felleskostnader	627 408
Avdrag og renter på lån	161 652
Andre inntekter	2 000
<b>Sum inntekter</b>	<b>791 060</b>

### Note 4 Driftskostnader

Offentlige avgifter	145 302
Renhold	39 630
Strøm/nettleie	29 435
Tv, bredband	69 743
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>284 110</b>

### Note 5 Vedlikeholdskostnader

Skadedyrkontroll	6 961
Vedlikehold brannvernlegg	22 481
Vedlikehold bygninger	14 417
Vedlikehold VVS	5 375
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>49 234</b>

*Dokumentet er elektronisk signert*

**Note 6 Honorarer**

Andre honorar	4 425
Forretningsførsel	50 115
Konsulenthonorar	24 500
Revisjonshonorar	10 343
<b>Sum honorarer</b>	<b>89 383</b>

Sebra Forvaltning AS er forretningsfører for sameiet.  
Revisor for sameiet er Flattum & Co Flattum & Co AS.  
Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

**Note 7 Forsikring**

Forsikringspremie	142 624
<b>Sum forsikring</b>	<b>142 624</b>

**Note 8 Andre kostnader**

Bankgebyr	3 700
Datakostnader	7 134
Diverse kostnader	7 690
Kontingenter	1 890
Porto/kopi/ark v	2 000
Årsmøte	1 657
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>24 071</b>

**Note 9 Finansinntekter**

Annen finansinntekt (utbytte Gjensidige)	15 932
Annen renteinntekt	412
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>16 344</b>

**Note 10 Finanskostnader**

Rentekostnader lan	33 470
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>33 470</b>

**Note 11 Anleggsmidler**

Bygninger	5 100 000
-----------	-----------

Bygningsmassen er ikke avskrevet. Det er i stedet foretatt en vurdering om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. note om vedlikeholdskostnader. Det antas at faktisk verdi av bygningen overstiger den balanseførte verdien.

**Note 12 Bankinnskudd**

Driftskonto Boligbanken	365 146
<b>Sum bankinnskudd</b>	<b>365 146</b>

*Dokumentet er elektronisk signert*



## Note 13 Egenkapital

	01.01.2022	Bevegelse	31.12.2022
Annen egenkapital	-574 208	184 511	-389 697
Vedlikeholdsfond/annen egenkapital	1 500	0	1 500
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-572 708</b>	<b>184 511</b>	<b>-388 197</b>

## Note 14 Langsiktig gjeld

Borettsinnskudd	5 100 000
Lån per 31.12.22	782 252
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>5 882 252</b>

Lån 8397.7143627 i Handelsbanken.  
Annuitetslån med løpetid på 5 år og 11 mnd

Effektiv rente pr. 31.12.22: 5,43 %  
Avdrag i 2022: 116 232

## Lån og borettsinnskudd fordelt per andel

Andelsnr.	Andel lån per 31.12.22	Borettsinnskudd
1	37 809	246 500
2	16 949	110 500
3	63 232	412 250
4	63 232	412 250
5	63 232	412 250
6	63 232	412 250
7	63 232	412 250
8	63 232	412 250
9	63 232	412 250
10	63 232	412 250
11	47 587	310 250
12	46 935	306 000
13	63 232	412 250
14	35 853	233 750
15	28 031	182 750
	<b>782 252</b>	<b>5 100 000</b>

Dokumentet er elektronisk signert



## Borettslaget Herman Fossgt 10

### Budsjett 2023

	Budsjett 2023	Regnskap pr. desember	Budsjett 2022	Regnskap 2021
<b>Inntekter:</b>				
Felleskostnader	752 650	627 408	627 208	597 408
Avdrag og renter på lån	161 616	161 652	161 616	161 652
Andre inntekter	0	2 000	0	2 000
<b>Sum inntekter</b>	<b>914 266</b>	<b>791 060</b>	<b>788 824</b>	<b>761 060</b>
<b>Kostnader:</b>				
Driftskostnader	313 000	284 110	260 000	278 294
Vedlikeholdskostnader	301 500	49 234	251 500	209 597
Honorarer	94 500	89 383	64 000	58 676
Forsikringer	157 000	142 624	140 500	134 949
Andre kostnader	28 500	24 071	17 500	15 208
<b>Sum kostnader</b>	<b>894 500</b>	<b>589 422</b>	<b>733 500</b>	<b>696 724</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>19 766</b>	<b>201 638</b>	<b>55 324</b>	<b>64 337</b>
Finansinntekter	15 500	16 344	15 500	16 568
Finanskostnader	37 000	33 470	35 520	27 598
<b>Sum finansinnt.- og kostnader</b>	<b>-21 500</b>	<b>-17 126</b>	<b>-20 020</b>	<b>-11 030</b>
<b>Resultat</b>	<b>-1 734</b>	<b>184 511</b>	<b>35 304</b>	<b>53 307</b>
Avdrag	116 000	0	119 450	0
<b>Resultat etter avdrag</b>	<b>-117 734</b>	<b>184 511</b>	<b>-84 146</b>	<b>53 307</b>

Dokumentet er elektronisk signert



Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS  
St. Olavsgt 25  
0166 Oslo

23. mai 2023

## FULLSTENDIGHETSERKLÆRING

I forbindelse med Deres revisjon av årsregnskapet for **Borettslaget Herman Fossgt 10 pr. 31. desember 2022** bekrefter vi at årsregnskapet er avlagt i overensstemmelse med lov og god regnskapsskikk. Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning følgende uttalelser:

1. **Regnskapssystemet, registrerte opplysninger og all underliggende dokumentasjon** samt referater fra generalforsamlinger og styremøter har vært holdt tilgjengelig for Dem.
2. Årsregnskapet inneholder ikke vesentlige feil eller mangler.
3. I regnskapet er alle kjente forpliktelser tatt med. Det er gjort avsetning for alle påviselige forhold som kan påføre selskapet tap, herunder oppfyllelse eller manglende oppfyllelse av kontrakter. Det foreligger ikke brudd på offentlige påbud eller rettslige tvister som kan føre til vesentlige forpliktelser for selskapet eller dets ledelse.
4. Borettslaget har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler og de er etter vårt syn forsvarlig vurdert og korrekt inntatt i årsregnskapet. Det er ingen pantsettelser av eller heftelser på selskapets eiendeler, med unntak av det som fremgår av noter til årsregnskapet.
5. Vi bekrefter fullstendigheten av opplysningene som er gitt når det gjelder identifikasjon av nærstående parter og tilstrekkeligheten av opplysninger i årsregnskapet om nærstående parter og transaksjoner med disse.
6. Det foreligger ingen planer som vil påvirke verdsettelsen eller klassifiseringen av borettslagets eiendeler eller gjeld i balansen.
7. Det har ikke inntruffet begivenheter etter utløpet av regnskapsåret som i vesentlig grad påvirker eller krever ytterligere opplysninger i årsregnskapet.
8. Vi erkjenner vårt ansvar for implementering og drift av interne kontroll systemer som er utformet for å forhindre misligheter og feil.
9. Det har ikke forekommet uregelmessigheter hvor ledelsen eller ansatte er involvert, eller andre uregelmessigheter som kunne ha vesentlig betydning for årsregnskapet.
10. Teknisk utarbeidelse av årsregnskap med noter er gjennomgått og godkjent av oss.

Med vennlig hilsen

**Borettslaget Herman Fossgt 10**

Harald Midbust Skoglund  
Styrets leder

\_\_\_\_\_  
Forretningsfører

*Dokumentet er elektronisk signert*



## Innkalling Ordi...

Name Date  
Skoglund, Harald Midtbust 2023-06-06

Identification

 bankID™ Skoglund, Harald Midtbust

Name Date  
Ellingsen, Ole Christoffer 2023-06-06

Identification

 bankID™ Ellingsen, Ole Christoffer

Name Date  
Hoel, Christoffer Haakon 2023-06-05

Identification

 bankID™ Hoel, Christoffer Haakon



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))