



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Lise Bø Maurstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 25.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 476 601	4 229 753
Sum inntekter		4 476 601	4 229 753
Kostnader			
Lønnskostnad	3	241 166	239 610
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	65 975	60 018
Annen driftskostnad	3	3 316 698	3 377 076
Sum kostnader		3 623 839	3 676 704
Driftsresultat		852 762	553 049
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		57 983	17 450
Sum finansinntekter		57 983	17 450
Annen finanskostnad		766 657	331 799
Sum finanskostnader		766 657	331 799
Netto finans		-708 674	-314 349
Resultat før skattekostnad		144 088	238 700
Årsresultat		144 088	238 700
Totalresultat		144 088	238 700
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		144 088	238 700
Sum overføringer og disponeringer		144 088	238 700



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		858 867	858 867
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		6 620 905	378 901
Sum varige driftsmidler		7 479 772	1 237 768
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		7 479 772	1 237 768
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		199	444
Andre fordringer		119 326	116 080
Sum fordringer		119 525	116 524
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 892 472	1 923 797
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 892 472	1 923 797
Sum omløpsmidler		3 011 997	2 040 321
SUM EIENDELER		10 491 770	3 278 088



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		111 000	111 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		111 000	111 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		8 487 626	8 631 713
Sum opptjent egenkapital		-8 487 626	-8 631 713
Sum egenkapital		-8 376 626	-8 520 713
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 516 517	10 799 724
Øvrig langsiktig gjeld		856 000	856 000
Sum annen langsiktig gjeld		17 372 517	11 655 724
Sum langsiktig gjeld		17 372 517	11 655 724
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		112 727	2 575
Leverandørgjeld		1 345 800	89 294
Annen kortsiktig gjeld		37 352	51 209
Sum kortsiktig gjeld		1 495 879	143 078
Sum gjeld		18 868 396	11 798 802
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 491 770	3 278 088



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 424675

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Lise Bø Maurstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 05.06.2024



Organisasjonsnr: 921 482 302
HØLANDSGT 1 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 476 601	4 229 753
Sum inntekter		4 476 601	4 229 753
Kostnader			
Lønnskostnad	3	241 166	239 610
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	65 975	60 018
Annen driftskostnad	3	3 316 698	3 377 076
Sum kostnader		3 623 839	3 676 704
Driftsresultat		852 762	553 049
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		57 983	17 450
Sum finansinntekter		57 983	17 450
Annen finanskostnad		766 657	331 799
Sum finanskostnader		766 657	331 799
Netto finans		-708 674	-314 349
Resultat før skattekostnad		144 088	238 700
Årsresultat		144 088	238 700
Totalresultat		144 088	238 700
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		144 088	238 700
Sum overføringer og disponeringer		144 088	238 700



Organisasjonsnr: 921 482 302
HØLANDSGT 1 AS

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		858 867	858 867
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		6 620 905	378 901
Sum varige driftsmidler		7 479 772	1 237 768
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		7 479 772	1 237 768
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		199	444
Andre fordringer		119 326	116 080
Sum fordringer		119 525	116 524
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 892 472	1 923 797
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 892 472	1 923 797
Sum omløpsmidler		3 011 997	2 040 321
SUM EIENDELER		10 491 770	3 278 088
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		111 000	111 000



Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	111 000	111 000
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	8 487 626	8 631 713
Sum opptjent egenkapital	-8 487 626	-8 631 713
Sum egenkapital	-8 376 626	-8 520 713
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	16 516 517	10 799 724
Øvrig langsiktig gjeld	856 000	856 000
Sum annen langsiktig gjeld	17 372 517	11 655 724
Sum langsiktig gjeld	17 372 517	11 655 724
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	112 727	2 575
Leverandørgjeld	1 345 800	89 294
Annen kortsiktig gjeld	37 352	51 209
Sum kortsiktig gjeld	1 495 879	143 078
Sum gjeld	18 868 396	11 798 802
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	10 491 770	3 278 088



Organisasjonsnr: 921 482 302
HØLANDSGT 1 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Sum

Beløp



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5427

Hølandsgt. 1 A/S



Velkommen til generalforsamling i Hølandsgt. 1 A/S

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

Dato for generalforsamlingen:

13. mai 2024 kl. 18:00, Gamlebyen Mat & Drikke.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. aksje.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Permanent sykkelparkering og brannsikkerhet

Med vennlig hilsen,

Styret i Hølandsgt. 1 A/S



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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Joachim Tunskaug er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Ingri Bjørnevik foreslått.



Sak 4

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 5

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. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. s.5427 - Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 280 000 NOK.

Styrets innstilling

Styret har hatt ett hektisk år, hvor spesielt nær prosjektet har krevet enormt mye tid langt utover normalt styrearbeid. I tillegg var det bergvarme prosjektet som vi ferdigstilte høsten 2023. Disse prosjektene har vært krevende og styret mener derfor at godtgjørelsen bør reflektere dette.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 280 000



Sak 7

Permanent sykkelparkering og brannsikkerhet

Forslag fremmet av:

Eli Svardal

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

1. Permanent sykkelparkering i garasjen, med fastmontert stativ som en kan låse sykkel fast til. Etableres i det innerste rommet i garasjen. Leiepris: kostnad for kjøp av garasjebrikke. Som en kan få refundert/evt få tilbake 50 % når en flytter. Da unngår en også at folk setter igjen sykler Helt siden trimrommet ble opprettet så har det vært dårlige forhold for parkering av sykler, synes det er på tide å legge til rette for permanent, trygg og god sykkelparkering. Jeg kan godt utdype argumentasjonen på generalforsamling. Og som jeg har sagt ved flere anledninger så kan jeg påta meg arbeidet med å bestille stativ og få det montert. Foreløpig prisantydning er kr 50 000,-

2. Opprusting/utbygging av ytterdør til leiligheter. Disse dørene skal være tett Mht brannfare og røyk. Det er de ikke, det er mange som sier at de har dører som lekker. Ved evt. brann så vil røyk sive inn til naboer. Foreslår å få en befaring fra «brannselskap» som kan se på alle dører, og vurdere om det er trygt eller ikke. Dersom det stemmer som jeg tror, at det er farlig ved evt. brann, få ett pristilbud for å bytte ut dører som lekker/evt. alle dører. Og så få det utført.

Forslag til vedtak

1. oppretter permanent sykkelparkering i garasje med inntil kr 50000,- for kjøp og montering av fastmontert sykkelstativ
2. innhente anbud på nye brannsikre ytterdører i alle leiligheter. Og bytte alle brannfarlige dører



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Joachim Møllegaard Tunskaug	Hølandsgata 1
Styremedlem	Ingri Bjørnevik	Hølandsgata 1
Styremedlem	Rakel Marie Breivik	Hølandsgata 1
Styremedlem	Bjørn Harald H Garborg	Hølandsgata 1
Styremedlem	Andreas Lassemo	Hølandsgata 1
Styremedlem	Victoria Skeie	Hølandsgata 1

Generelle opplysninger om Hølandsgt. 1 A/S

Aksjeselskapet består av 74 leiligheter knyttet til aksjer.

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

Gårds- og bruksnummer:

231 190

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

Hølandsgt. 1 A/S har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.



Styrets arbeid

Det siste året har vært preget av to store prosjekter som vil være en betydelig oppgradering og forbedring av vårt borretslag. I 2023 ferdigstilte vi bergvarmeprosjektet, som nå viser seg å være ett av de viktigste tiltakene borretslaget har gjennomført noensinne. Dette prosjektet alene vil spare oss for cirka 60% av våre strømkostnader, noe som kommer svært godt med i disse tider med svært høye strømpriser. (Se illustrasjon på vedlagt bilde)

Kort tid etter ferdigstillingen av dette prosjektet startet styret arbeidet med forberedelser til "Rørfornyelse" prosjektet, som ble igangsatt rett før jul. Begge disse prosjektene har vært krevende og har tatt opp mye av styrets tid og ressurser gjennom året. I tillegg har vi gjennomført to dugnader med god oppslutning, hvor vi har plantet blomster, beskåret busker, feid gårdsplassen og utført andre nødvendige oppgaver. Vi ønsker å takke alle som har bidratt, samt hagegruppen som har vært aktive gjennom hele året.

Andre viktige tiltak og arbeid som styret har jobbet med det siste året inkluderer:

- Gjennomført intervjuer og ansatt ny vaktmester etter at Rune gikk av med pensjon.
- Utforsket nye løsninger for åpning av garasjeporter.
- Gjennomført samtaler og innhenting av tilbud fra arkitekter.
- Ny vaskemaskin pga brann.

Styret har besvart over 1000 henvendelser via e-post, SMS og Vibbo. Vi har også organisert innhenting og utlevering av nøkler i forbindelse med rørprosjektet.

Fokusområdene for styret i den kommende perioden vil være å fullføre rørprosjektet, reparasjon og fornyelse av inngangsparti, sykkelparkering, økonomiske forbedringer (som for eksempel forhandling av lånerenter) og innhenting av tilbud på oppussing av tak i begge blokker.

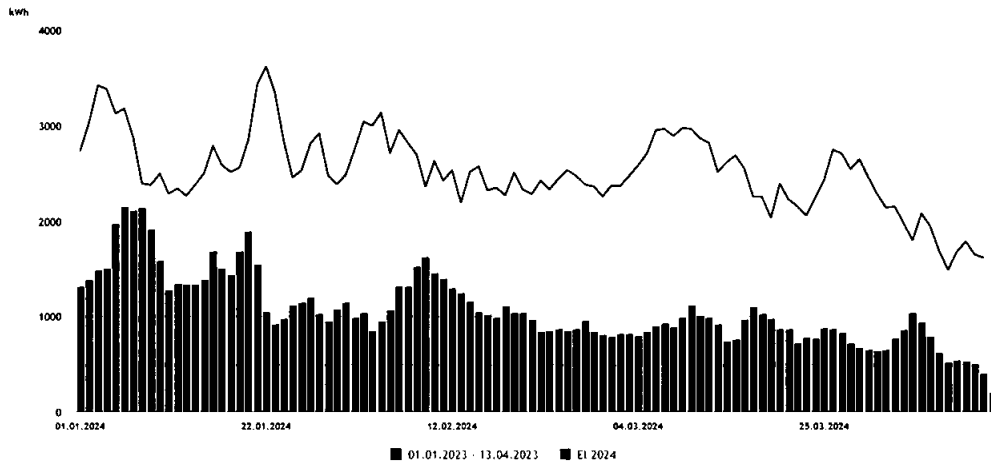
Vi i styret ønsker å takke alle beboerne for deres støtte og samarbeid det siste året, og ser frem til å fortsette arbeidet med å forbedre vårt borretslag i årene som kommer.



0. Helandsgata 1A Levert energi

Energiforbruk Døgnlige verdier for 01.01.2024 til 13.04.2024 og 01.01.2023 til 13.04.2023

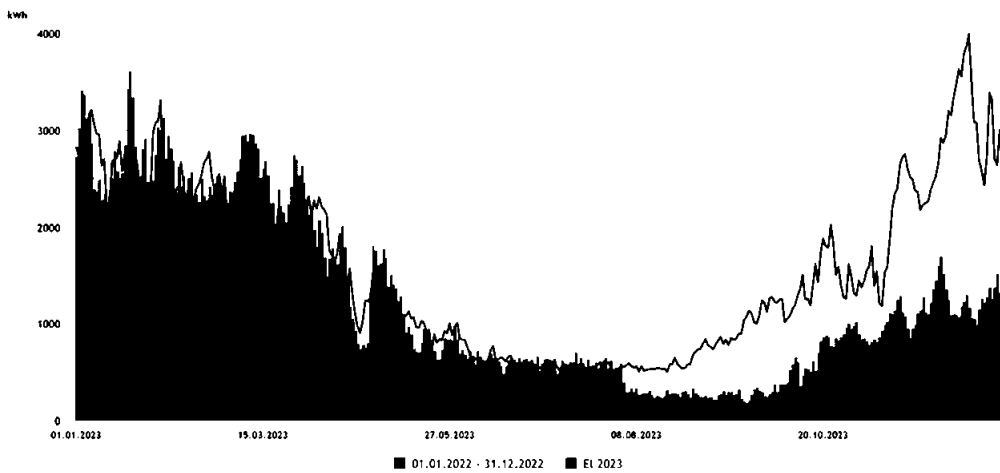
Skjul Graf



0. Helandsgata 1A Levert energi

Energiforbruk Døgnlige verdier for 01.01.2023 til 31.12.2023 og 01.01.2022 til 31.12.2022

Skjul Graf





KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 516 118,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hølandsgt. 1 A/S.

Lån

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

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



Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i HØLANDSGT 1 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til HØLANDSGT 1 AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 selskapet 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 selskapets 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. Betyggende 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)

Penneo Dokumentnøkkel: OCT1VB-SYCOZ-MB453-463AN-F155D-TFDLN



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

2024-05-03 14:48:05 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: OCTVB-SYCOZ-MB453-463AN-F155D-TFDLN

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

13 av 24

s.5427 - Årsrapport.pdf



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 350 145	4 097 276	4 126 000	4 365 000
Andre inntekter	3	126 456	132 477	120 000	120 000
SUM DRIFTSINNEKTER		4 476 601	4 229 753	4 246 000	4 485 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-29 610	-29 610	-29 610	-29 610
Styrehonorar	5	-211 556	-210 000	-210 000	-260 000
Avskrivninger	14	-65 975	-60 018	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 605	-12 006	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-116 768	-112 263	-117 000	-122 000
Konsulenthonorar	7	-21 972	-209 675	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-1 489 565	-345 612	-8 350 000	-3 480 000
Forsikringer		-213 403	-181 158	-195 000	-232 000
Kommunale avgifter	9	-573 607	-481 902	-555 100	-661 300
Energi/fyring		-466 002	-1 341 146	-1 400 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-181 090	-370 335	-185 000	-190 000
Andre driftskostnader	10	-241 686	-322 979	-427 800	-297 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 623 839	-3 676 704	-11 504 510	-5 707 710
DRIFTSRESULTAT		852 762	553 049	-7 258 510	-1 222 710
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	57 983	17 450	3 000	3 200 000
Finanskostnader	12	-766 657	-331 799	-796 000	-1 129 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-708 674	-314 349	-793 000	2 071 000
ÅRSRESULTAT		144 088	238 700	-8 051 510	848 290
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		144 088	238 700		



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

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	678 867	678 867
Tomt		180 000	180 000
Andre varige driftsmidler	14	6 620 905	378 901
SUM ANLEGGSMIDLER		7 479 772	1 237 768
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		10 924	36 099
Kundefordringer		199	444
Forskuddsbetalte kostnader		108 402	79 981
Driftskonto OBOS-banken		942 182	305 969
Sparekonto OBOS-banken		1 950 290	1 617 827
SUM OMLØPSMIDLER		3 011 997	2 040 321
SUM EIENDELER		10 491 770	3 278 088
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	111 000	111 000
Udekket tap	16	-8 487 626	-8 631 713
SUM EGENKAPITAL		-8 376 626	-8 520 713
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	16 516 517	10 799 724
Annen langsiktig gjeld	18	856 000	856 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		17 372 517	11 655 724
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		37 352	51 349
Leverandørgjeld		1 345 800	89 294
Påløpte renter		87 468	2 575
Påløpte avdrag		25 259	0
Annen kortsiktig gjeld		0	-140
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 495 879	143 078
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 491 770	3 278 088
Pantstillelse	19	12 456 000	12 456 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.04.2024

Styret i Hølandsgt 1 AS

Joachim Møllegaard Tunskaug /s/ Ingri Bjørnevik /s/

Bjørn Harald H Garborg /s/ Andreas Lassemo /s/

Rakel Marie Breivik /s/

Victoria Skeie /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 929 580
Bredbånd	176 712
Garasjeleie	166 200
Parkeringsleie	77 500
Faktura - Lås 1	6 953
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 356 945

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-5 000
Garasje	-1 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 350 145

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Leie base/antenne Telenor Norge AS	53 156
Leie base/antenne Telia Norge AS	59 000
Utleie lokaler	14 300



SUM ANDRE INNTEKTER	126 456
----------------------------	----------------

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-29 610
--------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER	-29 610
------------------------------	----------------

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 2022/2023, og er på kr 211 556.

Av dette er kr 1 556 utbetalt som skattefrie gaver iht. skattemyndighetenes regler.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 600, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 605.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 642
--	--------

Enøk-analyse, Norconsult	-4 063
--------------------------	--------

Tjenester heis, avfallsstasjon, energibrønn, Oslo Kommune	-16 268
---	---------

SUM KONSULENTHONORAR	-21 972
-----------------------------	----------------

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-65 471
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold VVS	-1 273 972
-----------------------	------------

Drift/vedlikehold elektro	-15 850
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 886
-----------------------------------	--------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-46 114
------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-12 503
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-40 710
--------------------------------------	---------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-21 507
---------------------------------	---------

Annet vedlikehold	-553
-------------------	------

Egenandel forsikring	-10 000
----------------------	---------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 489 565
---------------------------------	-------------------

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-348 240
Feieavgift	-128
Renovasjonsavgift	-225 239
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-573 607

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 000
Container	-4 653
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 474
Vaktmestertjenester	-110 886
Renhold ved firmaer	-46 445
Snørydding	-42 129
Andre fremmede tjenester	-1 978
Trykksaker	-23
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 600
Andre kontorkostnader	-7 926
Porto	-200
Bank- og kortgebyr	-3 464
Velferdskostnader	-3 909
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-241 686

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 121
Renter av sparekonto i OBOS-banken	44 463
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 399
SUM FINANSINTEKTER	57 983

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-25 149
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-263 783
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-274 459
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-203 266
SUM FINANSKOSTNADER	-766 657

NOTE: 13**BYGNINGER**

Opprinnelig	3 814 660
Avskrevet tidligere år	-3 135 794
	678 866

REHABILITERING AV VINDUER

Utskiftning vinduer 1999	2 754 577
--------------------------	-----------



Avskrevet tidligere år	-2 754 576	1
SUM BYGNINGER		678 867

Tomten ble kjøpt i 1959.

Gnr.231/bnr.190

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

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Tørketrommel

Tilgang 2022	32 494	
Avskrevet tidligere	-542	
Avskrevet i år	-6 499	
		25 454

Avfallsanlegg

Tilgang 2018	594 769	
Avskrevet tidligere	-247 820	
Avskrevet i år	-59 477	
		287 472

Varmepumpe

Tilgang 2023	6 307 980	
		6 307 980

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		6 620 905
--------------------------------	--	------------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-65 975
--------------------------------	--	----------------

NOTE: 15

AKSJEKAPITAL

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

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

NOTE: 16

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.



Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 10 år.	
Opprinnelig 2019	-700 000
Nedbetalt tidligere	201 333
Nedbetalt i år	62 424
	-436 243
OBOS banken AS	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 2020	-5 400 000
Nedbetalt tidligere	350 613
Nedbetalt i år	88 038
	-4 961 349
OBOS-banken	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 2021	-5 500 000
Nedbetalt tidligere	248 330
Nedbetalt i år	86 609
	-5 165 061
OBOS-banken	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,00 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 2023	-6 000 000
Nedbetalt tidligere	6 000 000
Nedbetalt i år	-5 953 864
	-5 953 864
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-16 516 517

NOTE: 18

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Andre innskudd	-856 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-856 000

NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	16 516 517
Påløpte avdrag	25 259
TOTALT	16 541 776
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:	
Bygninger	678 867
Tomt	180 000
TOTALT	858 867



Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Maling av gjerdet forside	Styret malte hele gjerdet, to strøk
2021	Ventilasjon til trimrom	Installert ventilasjon
2021	Reperasjon/nye deler til fyrrommet	Gammelt annlegg, måtte repareres
2021	Flere vannlekkasjer	3 leiligheter med store vannskader
2021	Nye heiser	Begge heisene ble byttet ut
2020	To nye vaskemaskiner og en tørketrommel i fellesvaskeri	
2020	Fjerning av kabel fra taket på A blokka	Gikk over til Normannsgata 5, har ikke vært i bruk på flere år
2020	Bekjempelse av sølvkre i kjeller	
2020	Div vannlekkasjer	Spesielt i kjeller i A blokken
2020	Nye Brannluker på taket	Elektroniske for brannvesen.
2020	Søke på støtte til heisprosjektering	Fikk dekket 50% av prosjekteringen
2020	Prosjektore og forhandle om bytte av begge heisene	Stort og omfattende arbeid
2020	Nytt brannvarslingsanlegg	I alle leiligheter og fellesrom
2020	Nye brannslanger	I alle leiligheter
2019	Store reparasjoner og service av heiser	
2019	Ny tilfluktsromdør	inngang kjellerboder 1A
2019	Feilsøking varmt/ kaldt vann i 1A	Feil – gamle blandebatterier på bad og kjøkken (Må skifte de som er over 15 år)
2019	Endret oljefyr	Fra diesel til biodiesel
2019	Tak reparasjon	lekkasje 1A
2019	Renset ventilasjonsluker	I alle boenheter
2019	Skiftet calling anlegg, ink bytte av alle kabler og ledninger.	Ink nye porttelefoner og ringeklokker til alle boenheter
2019	Nytt trimrom	
2018	Nye varmtvannsberedere	
2018	Nytt nedgravd søppelanlegg	
2016	Bygget nye boder i fellesarealer	
2016	Nye brikkelesere i inngang 1A	
2015	Rehabilitering av balkonger	
2015	Reparert tak og pipe	
2015	Trepleie	



2014 –	Skiftet branndører i inngangsp./	
2015	kjeller	
2012 –	Utskifting av ødelagte	
2015	balkongdører	
2007 –	Rehab. betongmur/uteområde	
2008		
2005	Skiftet fyrkjele, styring	Samt vannpumper for kaldtvann
	fyrautomatikk	
2004	Nye postkasser installert	
2004	Skiftet til elektronisk låssystem	
2004	Skitet hele det elektriske anlegg	
2004	Nye leilighetsdører	
2003	Utskifting heisstyring	
2003 -	Nytt EI-opplegg fellesarealer	
2004		
2001	Ny varmtvannstank	
1999	Utskifting av vinduer	



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 13.05.24

Selskapsnummer: 5427 Selskapsnavn: Hølandsgt. 1 A/S

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.