



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 851 990
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: NEDRE HOLMENKOLLEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o 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: espen.kristiansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.04.2022

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, 28.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 761 153	3 106 208
Sum inntekter		2 761 153	3 106 208
Kostnader			
Lønnskostnad		190 419	182 560
Annen driftskostnad		2 314 794	1 843 624
Sum kostnader		2 505 213	2 026 184
Driftsresultat		255 940	1 080 024
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 085	30 973
Sum finansinntekter		30 085	30 973
Annen finanskostnad			2
Sum finanskostnader		0	2
Netto finans		30 085	30 971
Ordinært resultat før skattekostnad		286 025	1 110 995
Ordinært resultat etter skattekostnad		286 025	1 110 995
Årsresultat		286 025	1 110 995
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		286 025	1 110 995
Sum overføringer og disponeringer		286 025	1 110 995



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			-884
Andre fordringer		71 349	147 847
Sum fordringer		71 349	146 963
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 770 118	1 630 053
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 770 118	1 630 053
Sum omløpsmidler		1 841 467	1 777 016
SUM EIENDELER		1 841 767	1 777 316

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 658 422	1 372 397
Sum opptjent egenkapital		1 658 422	1 372 397
Sum egenkapital		1 658 422	1 372 397
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		10 843	249 724
Skyldige offentlige avgifter		2 283	
Annen kortsiktig gjeld		170 220	155 195
Sum kortsiktig gjeld		183 346	404 919
Sum gjeld		183 346	404 919
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 841 768	1 777 316



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 498168

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 851 990
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: NEDRE HOLMENKOLLEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o 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: espen.kristiansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.04.2022

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, 23.06.2022



Organisasjonsnr: 975 851 990
NEDRE HOLMENKOLLEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 761 153	3 106 208
Sum inntekter		2 761 153	3 106 208
Kostnader			
Lønnskostnad		190 419	182 560
Annen driftskostnad		2 314 794	1 843 624
Sum kostnader		2 505 213	2 026 184
Driftsresultat		255 940	1 080 024
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 085	30 973
Sum finansinntekter		30 085	30 973
Annen finanskostnad			2
Sum finanskostnader		0	2
Netto finans		30 085	30 971
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat før skattekostnad		286 025	1 110 995
Ordinært resultat etter skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		286 025	1 110 995
Årsresultat		286 025	1 110 995
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		286 025	1 110 995
Sum overføringer og disponeringer		286 025	1 110 995



Organisasjonsnr: 975 851 990
NEDRE HOLMENKOLLEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			-884
Andre fordringer		71 349	147 847
Sum fordringer		71 349	146 963
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 770 118	1 630 053
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 770 118	1 630 053
Sum omløpsmidler		1 841 467	1 777 016
SUM EIENDELER		1 841 767	1 777 316

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	1 658 422	1 372 397
Sum opptjent egenkapital	1 658 422	1 372 397
Sum egenkapital	1 658 422	1 372 397
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	10 843	249 724
Skyldige offentlige avgifter	2 283	
Annen kortsiktig gjeld	170 220	155 195
Sum kortsiktig gjeld	183 346	404 919
Sum gjeld	183 346	404 919
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 841 768	1 777 316



Organisasjonsnr: 975 851 990
NEDRE HOLMENKOLLEN BOLIGSAMEIE

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

2970 Nedre Holmenkollen Boligsameie





Til seksjonseierne i Nedre Holmenkollen Boligsameie

Velkommen til årsmøte, tirsdag 06. april 2022 kl. 18:00 i Voksen flerbrukshall i Jarbakken 1, 0771 Oslo.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Nedre Holmenkollen Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Nedre Holmenkollen Boligsameie
avholdes tirsdag 6. april 2022 kl. 18:00 i Voksen flerbrukshall
i Jarbakken 1, 0771 Oslo.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Installere vannmålere i sameiet

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 2 år
- D) Valg av valgkomité

Oslo, 08.03.2022

Styret i Nedre Holmenkollen Boligsameie

Hieu Trong Nguyen/s/ Kari Nina Normann-Andersen/s/ Erik Svennæs/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hieu Trong Nguyen	Ankerveien 40 B
Styremedlem	Kari Nina Normann-Andersen	Ankerveien 40 B
Styremedlem	Erik Svønnæs	Ankerveien 38 B
Varamedlem	Lars Einar Otterbech	Ankerveien 38 B

Valgkomiteen

Ellen Juul Andersen	Ankerveien 38 B
Harald Glevoll	Ankerveien 40 A
Turid Vebostad	Ankerveien 38 A

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

Generelle opplysninger om Nedre Holmenkollen Boligsameie

Sameiet består av 68 seksjoner.

Nedre Holmenkollen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975851990, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Ankerveien 38 A
Ankerveien 38 B
Ankerveien 40 A
Ankerveien 40 B

Gårds- og bruksnummer:

27 2241

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

Nedre Holmenkollen Boligsameie 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 BDO AS.



Styrets arbeid

Styremøter – Det er siden ordinært sameiermøte (digitalt) 16.04.2021-25.04.2021 avholdt 7 styremøter. I tillegg har deler av styret hatt møter med forskjellige leverandører for å innhente pris/løsninger i forhold til det som ble besluttet på forrige årsmøte, planlegging for dugnad, revidering av avtaler og nye avtaler.

Møter og kontakt med andre aktører – Ut over dette har deler av styret hatt kontakt med Bygårdservice og andre leverandører som vi har serviceavtale med. For å påse at de leverer i h.t. avtalen.

Sameiet prøvde på en ny variant av dugnad i 2021. Oppgavene ble delt opp i flere arbeidsgrupper, som utførte oppgavene over flere dager. Følgende fokusområder var det:

- Maling
- Beplanting
- Lekeplass

Det ble avholdt dugnad på våren, og på på høsten. Sameiet fikk gjort mye med maling og beplanting, men lekeplass ble noe underprioritert som må tas igjen i år. Det var bra oppmøte og god innsats fra sameierne. Styret skulle ha ønsket at enda flere var med.

Sameiet har i løpet av året tegnet serviceavtale med Smart Elektro som da har tilsyn på vår felles elektriske anlegg, samt ladestasjonene våre. Sameiet har faste avtale timepriser og rabatter som beboere også kan benytte til tjeneste hos seg.

Sameiet har hatt en del utfordring i forbindelse med garasjeportene. Kostander forbundet med utrykning, og reparasjon er store. Norport AS som var vår portleverandør har blitt kjøpt opp, og sameiet har tegnet ny avtale med Sollihøgda portservice AS. Det er viktig at alle henvendelser går via styret slik at vi har kontroll på hvem og hva bestilles.

GM heis som var vår serviceleverandør på heis gikk konkurs i 2021. Sameiet har da tegnet ny avtale med Viken heis AS.

Styret har gjort en ny vurdering av antall søppeldunker i avfallsrommet og redusert det til hva sameiet har behov for. Der var overflødig og kommunen tar betalt i forhold til antall søppeldunker sameiet har.

En gjentakende problemstilling i sameiet er utekraner som blir defekte. Vi hadde Bygårdservice skiftet ut alle defekte i 2020 og i 2021 ser vi at noen har igjen blitt ødelagt. Årsaken til dette er frostskafer. Minner om at når disse kranene stenges for vinteren må ikke man skru dem på igjen, for da glemmes det, de fryser i stykker og blir ødelagt.

Samme tilbakemelding i fra Xylem i år også, som har vært og kontrollert pumper og kloakk kum. Mye fett, q-tips, bleier, filler, etc. i kummen. Sameiet må bestille sugebil for å tømme kummen som er ikke utført i 2021. Minner igjen om at ikke noe annet skal i toalettet enn toalettpapir.

Forrige årsmøte informerte styre om følgende:

Hvert eneste år har vi i sameiet utfordring med blader og løv i renner og sluk. Dersom denne går tett vil det renne over og gå utover naboen. Det er hvert enkelt beboers ansvar med å holde sinne renner frie for smuss på deres veranda.



Det viser seg at grunnet til at det går så fort tett er at bygget har en dårlig løsning på avløpet fra nytt av. Styret har vært i kontakt med forskjellige leverandører for å gjøre tiltak her. Det gjenstår å teste det.

Sameiet har sagt opp avtalen vi hadde med Norsk brannvern. Minner om at brannsikkerheten i leiligheten er beboers egen ansvar.

Det har i 2021 ikke forekommet noen nye forsikrings saker i sameiet.

Misnøyen rundt bruk av parkeringsplasser har dessverre ikke blitt bedre. Dette er hva som ble bemerket i fjor:

Det har det siste året vært stor misnøye blandt beboere hvor både utleieplasser og gjesteplasser blir misbrukt.

Alle beboere har egen parkeringsplass, og de som har flere biler kan leie utleie plassene i fra sameiet.

Utleie plassene er forbehold de som leie og gjesteplasser er for gjester.

Dersom noen har behov for å benytte en ekstra plass over lengre tid skal man henvende seg til styret.

På bakgrunn av at flere i sameiet ikke opprettholder regelverket og det stadig kommer misnøye rundt dette fra beboere vurderer styret å engasjere en 3. part til kontroll om at regelverket følges vil bøtelegge dersom regelverket ikke opprettholdes.

Når ikke dette går av seg selv, så ser styret seg nødt til å engasjere en 3. part til å holde kontroll på dette.

Styret minner fortsatt om at det lagres ulovlige ting på garasje plassene. Beboere har egne boder og sameiet har felles boder for sykler. Disse skal benyttes. Det er viktig at alle tar hensyn til naboen og opprettholder støykrav i h.t. husordningsreglene. Fint vil alle leser seg opp i husordningsreglene og følger det som er avtalt. Beboere som leier ut er ansvarlige for at deres leietager er kjent med sameiets husordningsregler.

Karbonatiseringsskadene som har vært i sameiet er utbedret og ferdig.

Sameiet har noen eldre trær på tomten som dessverre har blitt råttne. Det er fare for at de ikke bærer seg selv og derfor har disse blitt felt.

Planlagt vedlikehold/påkostning i 2022/2023

1. Utskiftning av felles lås sylindere til likt (ikke utført)
2. Undersøke ny løsning for avløp på terrassene i sameiet og evt. utbedre dersom det er innenfor budsjett (løsning funnet og må testes)
3. Undersøke muligheten/pris på utskiftning av dører/vinduer
4. Ny lekeplass
5. Utskiftning av råttne treverk
6. Revisjon av branntrapp
7. Takplater i garasjen
8. Nedsunket gang på 38 siden
9. Maling av rekkverk og trappegang



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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 761 153.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 505 213.

Resultat

Årets resultat på kr 286 025 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 1 658 121.

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 795 000

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Med dagens prisnivå og kompensasjonsordning er det vanskelig å fastslå energikostnader for 2022.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nedre Holmenkollen Boligsameie.

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 4 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Nedre Holmenkollen Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Nedre Holmenkollen Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: UAKCK-HN05P-QYZNH-117BE-GTSCF-175UL



NEDRE HOLMENKOLLEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 975 851 990, KUNDENR. 2970

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 587 057	2 601 525	2 606 000	2 693 000
Andre inntekter	3	174 096	504 683	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 761 153	3 106 208	2 606 000	2 693 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-30 419	-22 560	-22 560	-22 560
Styrehonorar	5	-160 000	-160 000	-160 000	-160 000
Revisjonshonorar	6	-16 304	0	-6 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-105 153	-115 308	-105 000	-109 000
Konsulenthonorar	7	-11 018	-2 520	-5 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-621 959	-353 267	-986 000	-795 000
Forsikringer		-283 565	-227 200	-235 000	-295 000
Kommunale avgifter	9	-456 217	-476 421	-481 600	-494 000
Energi/fyring		-316 264	-180 126	-230 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-274 584	-244 349	-245 000	-285 500
Andre driftskostnader	10	-229 731	-244 434	-311 500	-320 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 505 213	-2 026 184	-2 787 660	-2 801 560
DRIFTSRESULTAT		255 940	1 080 024	-181 660	-108 560
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	30 085	30 973	0	0
Finanskostnader		0	-2	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		30 085	30 971	0	0
ÅRSRESULTAT		286 025	1 110 995	-181 660	-108 560
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		286 025	1 110 995		



NEDRE HOLMENKOLLEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 975 851 990, KUNDENR. 2970

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Aksjer og andeler	12	300	300
SUM ANLEGGSMIDLER		300	300
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		153	25 855
Kundefordringer		0	-884
Forskuddsbetalte kostnader		71 196	121 992
Driftskonto OBOS-banken		856 086	1 603 216
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 312	0
Sparekonto OBOS-banken		912 721	26 837
SUM OMLØPSMIDLER		1 841 467	1 777 016
SUM EIENDELER		1 841 767	1 777 316
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 658 422	1 372 397
SUM EGENKAPITAL		1 658 422	1 372 397
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		169 582	155 195
Leverandørgjeld		10 843	249 724
Skyldige offentlige avgifter	13	2 283	0
Annen kortsiktig gjeld	14	638	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		183 346	404 919
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 841 767	1 777 316
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 08.03.2022

Styret i Nedre Holmenkollen Boligsameie

Hieu Trong Nguyen/s/

Kari Nina Normann-Andersen/s/ Erik Svernæs/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 KLASIFISERING 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	2 164 620
Vedlikeholdsfond	417 804
Parkering	24 000
For mye bet.juli 20	-19 367
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 587 057

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Lading El-bil	21 006
Oslo Kommune	74 675
Leie P-plass	17 300
Nextgentel AS	60 996
Regnskapskorrigeringer	119
SUM ANDRE INNTEKTER	174 096

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-6 250
Påløpte feriepenger	-638
Arbeidsgiveravgift	-23 531
SUM PERSONALKOSTNADER	-30 419

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 160 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 304.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 374
Andre konsulentonorarer	-644
SUM KONSULENTHONORAR	-11 018

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Smart Elektro, Infrastruktur Zaptecladeanlegg	-388 226
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-388 226
Drift/vedlikehold bygninger	-24 813
Drift/vedlikehold VVS	-25 236
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-17 153
Drift/vedlikehold heisanlegg	-10 296
Drift/vedlikehold brannsikring	-31 433
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-80 965
Egenandel forsikring	-16 000
Kostnader dugnader	-27 837
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-621 959

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

Vann- og avløpsavgift	-272 660
Renovasjonsavgift	-183 557
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-456 217

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-216 334
Kopieringsmaterieell	-1 365
Trykksaker	-2 020
Andre kontorkostnader	-3 167
Porto	-2 676
Kontingenter	-1 490
Bank- og kortgebyr	-2 679
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-229 731

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	525
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	814
Kundeutbytte fra Gjensidige	28 682
Andre renteinntekter	64
SUM FINANSINNTEKTER	30 085

NOTE: 12**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier andel i ABBL. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs.

at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Den samlede aksjekapital er på kr 300,-

NOTE: 13**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-1 312
Skyldig arbeidsgiveravgift	-971
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-2 283

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-638
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-638



Innkomne forslag:

1. Installere vannmålere i sameiet

Forslag til behandling på årsmøtet våren 2022 i Nedre Holmenkollen Boligsameie.

Oslo kommune holder på å skaffe ekstra vannkilde til Oslos beboere og kostnaden for dette vil vi alle måtte være med på å betale etter hvert. Maridalsvannet (vår bydels vannkilde) er ikke et stort vann og dessuten er det ganske grunt slik at Oslo ser for seg et problem med vannforsyningen i løpet av relativ kort tid. I tillegg til behov for å oppgradere vann og avløpsnett i Oslo vil dette føre til betydelig kostnadsøkning i nærmeste fremtid.

Foreslår at vi installerer vannmålere i sameiet slik at vi betaler Vann og Avløpskostnader i forhold til forbruk i sameiet totalt.

Jeg har vært i kontakt med V.A etaten i Oslo kommune som mener at vi trolig kan spare et sted mellom 25-40% ved å installere vannmåler. Dette ut fra antall personer i vårt sameie i forhold til det arealet de i dag beregner avgiften ut ifra. (5317 kvm)

Vi vil da som sameie betale i forhold til totalforbruk av Vann i stedet for etter antall kv m i sameiet.

Kostnaden for å installere hovedvann målere vil være ca kr 90.000,- og dette bør kunne kostes av sameiets vedlikeholds konto.

Dersom vi vedtar å ta denne investeringen vil vi trolig allerede etter et par år kunne spare vesentlig kostnader hos samtlige sameiere.

Med vennlig hilsen
Unni Halvorsen Ankerveien 38A
Leil 67

Styrets innstilling – Styret er positiv til forslaget, men det gjenstår å innhente flere tilbud på dette.

Forslag til vedtak:

At sameiet installerer hoved vannmålere i sameiet som måler vannmengden som benyttes, i stedet for at kommunen beregner i forhold til areal.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Hieu Trong Nguyen Ankerveien 40B

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Kristian Wilberg Ankerveien 38A

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Kari Nina Andersen Ankerveien 40B

C. Som varamedlemmer for 2 år foreslås:

1. Solveig Lysøe Ankerveien 40A

D. Som valgkomité for 2 år foreslås:

Ellen Juul Andersen Ankerveien 38B

I valgkomiteen for Nedre Holmenkollen Boligsameie

Ellen Juul Andersen
Harald Glevoll
Turid Vebostad



Annen informasjon om sameiet

Styret

Kontaktinfo til styret: Hieu Nguyen – Ankerveien 40B, 0785 Oslo – 482 78 595 – nedreholmenkollen@gmail.com

Benytt ellers Vibbo for informasjon om sameiet eller andre henvendelser.

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Dersom det er spesielle ønsker som vaktmester skal gjøre henvendes det til styret.

Parkering

Sameiet har mange utleieplasser. De som ønsker plass kan ta kontakt med styret.

Nøkler/skilt

Sameiet har avtale med Trygge Rom (Dønski) for husnøkler.

Skilt eller nøkkel til og postkasse bestilles hos Stansefabrikken – www.stansefabrikken.no – 458 65 935.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 57506490. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr 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 kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



2970 Nedre Holmenkollen Boligsameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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