



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 885 460 992
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET HOLBERGSGATE 11
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2022

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, 07.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		730 527	732 828
Sum inntekter		730 527	732 828
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		672 488	3 170 259
Sum kostnader		752 358	3 250 129
Driftsresultat		-21 831	-2 517 301
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		91 949	209
Sum finansinntekter		91 949	209
Annen finanskostnad		92 539	52 714
Sum finanskostnader		92 539	52 714
Netto finans		-590	-52 505
Ordinært resultat før skattekostnad		-22 421	-2 569 806
Ordinært resultat etter skattekostnad		-22 421	-2 569 806
Årsresultat		-22 421	-2 569 806
Totalresultat		-22 421	-2 569 806
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-22 421	-2 569 806
Sum overføringer og disponeringer		-22 421	-2 569 806



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			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		135 467	
Sum fordringer		135 467	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		116 107	230 420
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		116 107	230 420
Sum omløpsmidler		251 574	230 420
SUM EIENDELER		251 574	230 420

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 994 727	2 412 311
Sum opptjent egenkapital		-1 994 727	-2 412 311
Sum egenkapital		-1 994 727	-2 412 311
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 133 725	2 596 746
Sum annen langsiktig gjeld		2 133 725	2 596 746
Sum langsiktig gjeld		2 133 725	2 596 746
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		468	546
Leverandørgjeld		104 172	14 209
Annen kortsiktig gjeld		7 936	31 231
Sum kortsiktig gjeld		112 576	45 986
Sum gjeld		2 246 301	2 642 732
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		251 574	230 420



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 292770

Enheten

Organisasjonsnummer: 885 460 992
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET HOLBERGSGATE 11
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2022

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, 01.06.2022



Organisasjonsnr: 885 460 992
EIERSEKSJONSSAMEIET HOLBERGSGATE 11

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		730 527	732 828
Sum inntekter		730 527	732 828
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		672 488	3 170 259
Sum kostnader		752 358	3 250 129
Driftsresultat		-21 831	-2 517 301
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		91 949	209
Sum finansinntekter		91 949	209
Annen finanskostnad		92 539	52 714
Sum finanskostnader		92 539	52 714
Netto finans		-590	-52 505
Ordinært resultat før skattekostnad		-22 421	-2 569 806
Ordinært resultat etter skattekostnad		-22 421	-2 569 806
Årsresultat		-22 421	-2 569 806
Totalresultat		-22 421	-2 569 806
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-22 421	-2 569 806
Sum overføringer og disponeringer		-22 421	-2 569 806



Organisasjonsnr: 885 460 992
EIERSEKSJONSSAMEIET HOLBERGSGATE 11

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			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		135 467	
Sum fordringer		135 467	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		116 107	230 420
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		116 107	230 420
Sum omløpsmidler		251 574	230 420
SUM EIENDELER		251 574	230 420
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 994 727	2 412 311
Sum opptjent egenkapital		-1 994 727	-2 412 311



Sum egenkapital	-1 994 727	-2 412 311
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 133 725	2 596 746
Sum annen langsiktig gjeld	2 133 725	2 596 746
Sum langsiktig gjeld	2 133 725	2 596 746
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	468	546
Leverandørgjeld	104 172	14 209
Annen kortsiktig gjeld	7 936	31 231
Sum kortsiktig gjeld	112 576	45 986
Sum gjeld	2 246 301	2 642 732
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	251 574	230 420



Organisasjonsnr: 885 460 992
EIERSEKSJONSSAMEIET HOLBERGSGATE 11

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:



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Gunnar Nerdrum Aagaard	Holbergs Gate 11
Styremedlem	Margarita Kjøholt Betancor	Holbergs Gate 11
Styremedlem	Bjørn Harald Bratt-Aanensen	Ruglandveien 71 B
Varamedlem	Knut Grav	Ekornveien 1

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

Generelle opplysninger om Eierseksjonssameiet Holber. 11

Sameiet består av 22 seksjoner.

Eierseksjonssameiet Holber. 11 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 885460992, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Holbergs Gate 11

Gårds- og bruksnummer:
209 80

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

Eierseksjonssameiet Holber. 11 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

Styret hadde ordinære arbeidsoppgaver i 2021. Arbeidet var tilknyttet følgende oppgaver:

1. Prosjektering av brannvern og gjennomføring av tiltak
2. Oppfølging av en rekke forsikringssaker.
3. Reparasjon av hovedport
4. Sjekk av sameiets elektriske anlegg, herunder arbeid med flyttet inntak over til sameiets arealer fra Rica/Eiendomsspar AS og samtidig få økt kapasitet.
5. Prosjektering utbedring av fasader.
6. Vanlige henvendelser. Mange ifm. salg sommer/høst 2021 samt mange angående bod.

Arbeidet har jevnt fordelt mellom styrets medlemmer.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 730 527.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i ekstra innkreving av kapital.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 752 358.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kostnader til brannteknisk gjennomgang, samt kostnader til utbedringer elektrisk anlegg og kostnader IN-avtale og strøm.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 21 831 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. 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 138 998.

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 kun beregnet ordinært vedlikehold.

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. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert økt med 5%.

Lån

Eierseksjonssameiet Holberggate 11 har lån i OBOS-banken. Lånet er et annuitetslån med 4,25% rente og løpetid til 20.05.2040. Det er inngått administrasjonsavtale mellom sameiet og forretningsfører som gir den enkelte seksjonseier rett til å inngå avtale om individuell nedbetaling av lånet.

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 12 % økning av felleskostnadene fra 1.1.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Holbergsgate 11

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eierseksjonssameiet Holbergsgate 11.

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 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 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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 726TN-41ALD-CGN8F-ANMDO-NQYTH-OZ1LQ



**EIERSEKSJONSSAMEIET HOLBERGSGATE 11
ORG.NR. 885 460 992, KUNDENR. 5428**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	730 527	732 828	678 000	902 000
SUM DRIFTSINTEKTER		730 527	732 828	678 000	902 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-9 870	-9 870	-9 870	-9 870
Styrehonorar	4	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	5	-7 436	-7 103	-7 000	-7 200
Regnskapsførerhonorar		-72 695	-70 783	-71 500	-74 500
Konsulenthonorar	6	-52 051	-10 773	-5 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-78 468	-2 664 718	-20 000	-35 000
Forsikringer		-76 555	-73 403	-75 800	-80 300
Kommunale avgifter	8	-109 927	-115 852	-117 085	-141 200
Energi/fyring		-73 512	-40 960	-60 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-92 225	-90 683	-92 500	-94 500
Andre driftskostnader	9	-109 617	-95 985	-108 300	-108 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-752 358	-3 250 129	-637 055	-690 770
DRIFTSRESULTAT		-21 831	-2 517 301	40 945	211 230
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	91 949	209	0	0
Finanskostnader	11	-92 539	-52 714	-99 000	-90 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-590	-52 505	-99 000	-90 000
ÅRSRESULTAT		-22 421	-2 569 806	-58 055	121 230
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-157 495		
Udekket tap		-22 421	-2 412 311		



EIERSEKSJONSSAMEIET HOLBERGSGATE 11
ORG.NR. 885 460 992, KUNDENR. 5428

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		70	0
Forskuddsbetalte kostnader		113 659	0
Andre kortsiktige fordringer	12	21 738	0
Driftskonto OBOS-banken		112 168	226 488
Sparekonto OBOS-banken		3 940	3 932
SUM OMLØPSMIDLER		251 574	230 420
SUM EIENDELER		251 574	230 420
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-1 994 727	-2 412 311
SUM EGENKAPITAL		-1 994 727	-2 412 311
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 133 725	2 596 746
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 133 725	2 596 746
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 936	11 433
Leverandørgjeld		104 172	14 209
Påløpte renter		468	546
Annen kortsiktig gjeld		0	19 798
SUM KORTSIKTIG GJELD		112 576	45 986
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		251 574	230 420
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 31.03.2022

Styret i Eierseksjonssameiet Holbergsgate 11

Gunnar Nerdrum Aagaard/s/

Margarita Kjiholt Betancor/s/

Bjørn H. Bratt-Aanensen/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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

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

PRINSIPPENDRING

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

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

Felleskostnader	677 994
Lånekostnad 1	131 784
Kapitalinnkalling	52 533
Avregning mot beboere lån 1	-131 784
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	730 527

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 870

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 70 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 436.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-12 701
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-39 350
SUM KONSULENTHONORAR	-52 051

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-4 889
Drift/vedlikehold elektro	-22 274
Drift/vedlikehold brannsikring	-31 305
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-78 468

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-53 967
Renovasjonsavgift	-55 960
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-109 927

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-16 115
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 354
Vaktmestertjenester	-35 760
Renhold ved firmaer	-38 955
Andre fremmede tjenester	-7 487
Porto	-332
Bank- og kortgebyr	-2 615
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-109 617

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	8
Andre renteinntekter	91 941
SUM FINANSINNTEKTER	91 949

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-92 539
SUM FINANSKOSTNADER	-92 539

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto mot beboere lån 1	21 738
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	21 738

NOTE: 13**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-239 408
Tilbakeført langsiktig fordring, ref. note 1 prinsippendring	-2 133 725
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	0
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	378 406
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-1 994 727

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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



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

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

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-2 650 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	53 254
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	84 615
Nedbetalt tidligere, Administrasjonsavtale	0
Nedbetalt i år Administrasjonsavtale	378 406
	<u>-2 133 725</u>
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 133 725

Annen informasjon om sameiet**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.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471) med polisenummer 1508914. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Eierseksjonssameiet Holber. 11 er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.



Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telia (Get) er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Teilas (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

REHABILITERING

- 2000 – Hele gården ble innvendig rehabilitert.
- 2000 – Fasade er delvis rehabilitert.
- 2002 – Gavlvegg mot Pilestredet rehabilitert.
- 2003 – Gjennomført flere befaringer på eiendommen i forbindelse med en betydelig mangelliste, samt sopp og råte. Se for øvrig pkt. 3 "Styrets arbeid" i årsberetning for 2002 vedr. sopp- og råteskader
- 2005 – Drenering rundt hovedbygningen
- 2006 – Etablert egen vann-måler for sameiet
- 2008 – Etablert nye boder i kjeller.
- 2008 – Etablert ny belysning i kjeller.
- 2009 – Etablert egen varmtvannsforsyning i kjeller. Beredere
- 2009 – Gjennomført soppsanering av loftet
- 2009 – Byttet ut deler av bjelkelag mellom 4.etg og loft + takbjelker
- 2009 – Lagt ny papp på store deler av taket
- 2010 – Rehabilert hovedoppgang
- 2010 – Lagt varmekabler i takrenner og tak nedløp
- 2011 – Rehabilert snr. 6 – Manglet isolasjon mot grunn. Snr. 5 avsto tilbudet med endelig virkning. Eier av snr. 5 (pr. 2011) overtar ansvaret for forholdet.
- 2013 – Ny mur etablert mot Welhavensgate 1. Kostnad del 50/50 med eier av W1.
- 2013 + 2016 + 2018 - Delvis rehabilitering av takpapp
- 2018 – Utskifting branntavle
- 2020 – Totalrehabilitering av tak. Ombygging konstruksjon. Ny takpapp.
- 2020 – Ny porttelefon
- 2020 – Rehab av inngangsport mot Holbergsgate
- 2021 – Branttetttet mellom kjeller og 1. etg + oppgang og inn til leiligheter.