



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 115 678
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET HOLBERGSVEI 1
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: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2022

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, 02.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 417 120	2 455 661
Sum inntekter		2 417 120	2 455 661
Kostnader			
Lønnskostnad		131 215	82 575
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		17 474	20 528
Annen driftskostnad		2 350 734	2 092 172
Sum kostnader		2 499 423	2 195 275
Driftsresultat		-82 302	260 386
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 946	3 709
Sum finansinntekter		1 946	3 709
Annen finanskostnad		52 470	67 341
Sum finanskostnader		52 470	67 341
Netto finans		-50 524	-63 632
Ordinært resultat før skattekostnad		-132 826	196 754
Ordinært resultat etter skattekostnad		-132 826	196 754
Årsresultat		-132 826	196 754
Totalresultat		-132 826	196 754
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-132 826	196 754
Sum overføringer og disponeringer		-132 826	196 754



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		629 073	706 547
Sum varige driftsmidler		629 073	706 547
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		629 073	706 547
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		14 396	7 693
Sum fordringer		14 396	7 693
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		638 811	871 703
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		638 811	871 703
Sum omløpsmidler		653 207	879 396
SUM EIENDELER		1 282 280	1 585 943

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			
Udekket tap		341 116	208 289
Sum opptjent egenkapital		-341 116	-208 289
Sum egenkapital		-341 116	-208 289
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 252 606	1 541 132
Sum annen langsiktig gjeld		1 252 606	1 541 132
Sum langsiktig gjeld		1 252 606	1 541 132
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		261	299
Leverandørgjeld		147 099	122 633
Annen kortsiktig gjeld		223 430	130 168
Sum kortsiktig gjeld		370 790	253 100
Sum gjeld		1 623 396	1 794 232
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 282 280	1 585 943



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 251611

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 115 678
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET HOLBERGSVEI 1
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: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2022

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, 23.05.2022



Organisasjonsnr: 976 115 678
BOLIGSAMEIET HOLBERGSVEI 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 417 120	2 455 661
Sum inntekter		2 417 120	2 455 661
Kostnader			
Lønnskostnad		131 215	82 575
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		17 474	20 528
Annen driftskostnad		2 350 734	2 092 172
Sum kostnader		2 499 423	2 195 275
Driftsresultat		-82 302	260 386
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 946	3 709
Sum finansinntekter		1 946	3 709
Annen finanskostnad		52 470	67 341
Sum finanskostnader		52 470	67 341
Netto finans		-50 524	-63 632
Ordinært resultat før skattekostnad		-132 826	196 754
Ordinært resultat etter skattekostnad		-132 826	196 754
Årsresultat		-132 826	196 754
Totalresultat		-132 826	196 754
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-132 826	196 754
Sum overføringer og disponeringer		-132 826	196 754



Organisasjonsnr: 976 115 678
BOLIGSAMEIET HOLBERGSVEI 1

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Driftsløsøre, inventar,
verktøy, kontormaskiner
og lignende 629 073 706 547
Sum varige driftsmidler 629 073 706 547

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 629 073 706 547

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Andre fordringer 14 396 7 693
Sum fordringer 14 396 7 693

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 638 811 871 703
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 638 811 871 703

Sum omløpsmidler 653 207 879 396

SUM EIENDELER 1 282 280 1 585 943

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

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

Opptjent egenkapital



Udekket tap	341 116	208 289
Sum opptjent egenkapital	-341 116	-208 289
Sum egenkapital	-341 116	-208 289
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 252 606	1 541 132
Sum annen langsiktig gjeld	1 252 606	1 541 132
Sum langsiktig gjeld	1 252 606	1 541 132
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	261	299
Leverandørgjeld	147 099	122 633
Annen kortsiktig gjeld	223 430	130 168
Sum kortsiktig gjeld	370 790	253 100
Sum gjeld	1 623 396	1 794 232
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 282 280	1 585 943



Organisasjonsnr: 976 115 678
BOLIGSAMEIET HOLBERGSVEI 1

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

1111 Boligsameiet Holbergsvei 1





Til seksjonseierne i Boligsameiet Holbergsvei 1

Velkommen til årsmøte, torsdag 28. april 2022 kl. 18:00 i Salong 2 (3. etasje) i Kolben.

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 Boligsameiet Holbergsvei 1 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 Boligsameiet Holbergsvei 1
avholdes torsdag 28. april 2022 kl. 18:00, Salong 2 i Kolben.**

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 at årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Kolbotn, 15.03.2022
Styret i Boligsameiet Holbergsvei 1

Kristina Lausund/s/ Mette Rita Nordlie/s/ Monica Rambøl/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret			Valgperiode
Leder	Kristina Lausund	Holbergs Vei 1	2020-2022
Styremedlem	Mette Rita Nordlie	Holbergsvei 1 Leil.312	2021-2022
Styremedlem	Monica Rambøl	Holbergsvei 1 Leil.102	2020-2022
Varamedlem	Ole Kristian Arvesen	Stenfeltbakken 71	2020-2022
Varamedlem	Per Egil Jonstad	Holbergsvei 1 Leil.311	2020-2022

Valgkomiteen

Anette Bakken Holbergsvei 1 Leil.110

Styrets medlemmer består i dag av ingen menn og 3 kvinner.

Generelle opplysninger om Boligsameiet Holbergsvei 1

Sameiet består av 52 seksjoner.

Boligsameiet Holbergsvei 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976115678, og ligger i NORDRE FOLLO kommune med følgende adresse:

Holbergsvei 1

Gårds- og bruksnummer:

249 141

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

Boligsameiet Holbergsvei 1 har ingen fast 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 Alpha Revisjon AS.

Styrets arbeid

- EI-kontroll av samtlige seksjoner.
- Samtlige seksjoner fikk installert strømmåler og jordfeilbryter der dette manglet.
- Hoved-tavlen til det elektriske anlegget ble oppgradert.
- Nye brannslukningsapparater ble utlevert til samtlige seksjoner samt installert i fellesarealer.
- Det ble montert kommuniserende brannvarslere i garasjeanlegg og i trapperom samt inngangsparti.
- Det ble montert brannør inn til garasje og byttet dør inn til teknisk rom (jfr. branntekniske forskrifter).
- Gulvbelegg i fellesarealene i kjelleretasje samt heis ble byttet.
- Heis ble oppgradert, mangler utbedret og kommunikasjonsdelen ble byttet.



- Utvendig vask av balkonger ut mot Holbergsvei.
- Dør til utvendig branntrapp skal monteres i nær fremtid. Foruten opprettholdelse av brannforskrifter, vil døren begrense tilgang til bygget.
- I tillegg ble diverse daglige oppgaver gjennomført: Påse at sameiet oppfyller sine forpliktelser, følge opp leverandører, følge med og følge opp evt. nærområdesaker, håndtere uforutsette hendelser, HMS (helse-miljø-sikkerhet) mm.
- Med bakgrunn i koronasituasjonen og offentlige helsemyndigheters smittebegrensende tiltak, ble dugnaden løst litt annerledes. Beboerne ble oppfordret til å bidra til fellesoppgaver utvendig og innvendig på eget initiativ med gjennomføring i begynnelsen av mai.
- Det har vært gjennomført 5 formelle styremøter i perioden samt arbeids- og telefonmøter.

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 2 417 120.

Andre inntekter består i hovedsak av salg av 1 garasje plass (2020) og ladeanlegg, se note 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 499 423.

Dette er noe lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold og andre driftskostnader generelt, og kommunale avgifter. Samtidig er energi/fyring betydelig høyere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 132 826 og foreslås dekket ved overføring fra 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 282 417.

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

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 437 500 til ordinær drift og vedlikehold av sameiet, samt større vedlikehold som omfatter: Nytt gulvbelegg i første etasje (inkl. trapp), grundig vask samt vedlikehold/reparasjon av garasjefulvet, uteområde inkl. gjerde til naboer (rekkehus).

Kommunale avgifter i NORDRE FOLLO kommune

Nordre Follo kommune vil fra 2021 fakturere hver enkelt seksjonseier direkte for avgifter vann, avløp og renovasjon.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med en økning av energikostnader sammenlignet med som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med ca. kr 6 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Holbergsvei 1.

Lån

Boligsameiet Holbergsvei 1 har 3 lån i OBOS-banken AS.

Lånet er et serielån med flytende rente, rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,80 % og løpetiden er 10 år.

Lån 1 er et annuitetslån med flytende rente, rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,80 % og løpetiden er 17 år.

Lån 2 er et annuitetslån med flytende rente, rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,80 % og løpetiden er 20 år.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Boligsameiet Holbergsvei 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Boligsameiet Holbergsvei 1 sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr. 132.826. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av styrets årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgrø: 8397.05.05914

Organisasjonsnr.: 975 800 679 mva



Ledelsens 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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 mva

Denne utgaven er generert av Årsregnskapet 2021 for Brønnøysundregistrene. Dokumentet er elektronisk signert og kan ikke endres.



BOLIGSAMEIET HOLBERGSVEI 1 ORG.NR. 976 115 678, KUNDENR. 1111

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 452 662	2 388 540	2 471 000	2 471 000
Andre inntekter	3	-35 542	67 121	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 417 120	2 455 661	2 471 000	2 471 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 215	-7 575	-11 000	-17 000
Styrehonorar	5	-115 000	-75 000	-75 000	-115 000
Avskrivninger	13	-17 474	-20 528	-21 887	-21 887
Revisjonshonorar	6	-4 625	-4 063	-7 500	-7 500
Forretningsførerhonorar		-112 675	-109 710	-113 000	-117 000
Konsulenthonorar	7	-5 081	-33 626	-10 000	-7 500
Drift og vedlikehold	8	-567 984	-384 418	-765 000	-437 500
Forsikringer		-131 990	-126 464	-131 000	-138 000
Kommunale avgifter	9	-184 315	-641 634	-642 000	-245 000
Energi/fyring		-894 293	-398 803	-500 000	-675 000
TV-anlegg/bredbånd		-243 047	-178 254	-243 000	-254 000
Andre driftskostnader	10	-206 724	-215 201	-252 700	-252 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 499 423	-2 195 275	-2 772 087	-2 288 087
DRIFTSRESULTAT		-82 302	260 386	-301 087	182 913
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 946	3 709	6 000	6 000
Finanskostnader	12	-52 470	-67 341	-93 000	-86 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-50 524	-63 632	-87 000	-80 000
ÅRSRESULTAT		-132 826	196 754	-388 087	102 913
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	196 754		
Udekket tap		-132 826	0		



BOLIGSAMEIET HOLBERGSVEI 1 ORG.NR. 976 115 678, KUNDENR. 1111

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	629 073	706 547
SUM ANLEGGSMIDLER		629 073	706 547
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		11 545	7 693
Forskuddsbetalte kostnader		2 851	0
Driftskonto OBOS-banken		103 849	437 683
Sparekonto OBOS-banken		534 962	434 020
SUM OMLØPSMIDLER		653 207	879 396
SUM EIENDELER		1 282 280	1 585 943
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-341 116	-208 289
SUM EGENKAPITAL		-341 116	-208 289
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 252 606	1 541 132
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 252 606	1 541 132
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 371	67 746
Leverandørgjeld		147 099	122 633
Påløpte renter		261	299
Annen kortsiktig gjeld	16	201 059	62 422
SUM KORTSIKTIG GJELD		370 790	253 100
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 282 280	1 585 943
Pantstillelse		3 050 000	3 050 000
Garantiansvar		0	0

Kolbotn, 15.03.2022

Styret i Boligsameiet Holbergsvei 1

Kristina Lausund/s/

Mette Rita Nordlie/s/

Monica Rambøl/s/

**NOTE: 1****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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Fellesutgifter	2 366 928
Garasje	103 920
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 470 848

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-18 186
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 452 662

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Salg av garasjeplass - inntektsført i 2020	-60 000
Ladefabrikken - ladeanlegg	24 458
SUM ANDRE INNTEKTER	-35 542

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**



Arbeidsgiveravgift	-16 215
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 215

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 115 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 200, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 081
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-5 081
-----------------------------	---------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-53 776
Drift/vedlikehold elektro	-382 500
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 239
Drift/vedlikehold heisanlegg	-69 099
Drift/vedlikehold brannsikring	-41 957
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-5 763
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 401
Kostnader leiligheter, lokaler	-6 250
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-567 984

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-184 315
-----------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-184 315
-------------------------------	-----------------

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 972
Container	-4 491
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 703
Driftsmateriell	-528
Vaktmestertjenester	-164 363
Renhold ved firmaer	-13 269
Andre fremmede tjenester	-688



Kontor- og datarekvisita	-1 278
Trykksaker	-21
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 200
Andre kontorkostnader	-436
Porto	-634
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-3 091
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-206 724

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	942
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 004
SUM FINANSINTEKTER	1 946

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-52 059
Renter på leverandørgjeld	-411
SUM FINANSKOSTNADER	-52 470

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg	
Avgang 1900	-212 000
Tilgang 2003	1 222 149
Avgang 2021 - inntektsført i 2020	-60 000
Avskrevet tidligere	-303 602
Avskrevet i år	-17 474
	629 073
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	629 073

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-17 474
--------------------------------	----------------

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 låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.



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

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,80 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2019	-500 000	
Nedbetalt tidligere	62 500	
Nedbetalt i år	50 000	
		-387 500

OBOS-banken 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,80 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2009	-3 050 000	
Nedbetalt tidligere	2 127 434	
Nedbetalt i år	165 491	
		-757 075

OBOS-banken 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,80 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2003	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 818 934	
Nedbetalt i år	73 035	
		-108 031

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-1 252 606**

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	70	
Påløpte kostnader	-201 129	
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-201 059	



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Kristina Lausund Holbergsvei 1 Leil. 213

B. Som styremedlemmer for 1 år foreslås:

Monica Rambøl Holbergsvei 1 Leil. 102

Mette Rita Nordlie Holbergsvei 1 Leil. 312

C. Som varamedlemmer for 2 år foreslås:

1. Per Jonstad Holbergsvei 1 Leil. 311

2.

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

1.

2.

I valgkomiteen for Boligsameiet Holbergsvei 1

Anette Bakken



Annem 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.

Vaktmester

Boligsameiet Holbergsvei 1 har avtale om vaktmestertjeneste med Alt-Mann som kan kontaktes på telefon 48 00 90 00.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold

Sameiet har avtale med Alt-Mann om renhold av fellesarealene.

Parkering

Sameiet har parkering og garasjeplasser for utleie og salg. De som ønsker plass kan ta kontakt med styret.

Nøkler/skilt

Systemnøkler bestilles hos styret

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 564694. 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 skadeområdet 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 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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Boligsameiet Holbergsvei 1 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

Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.



1111 Boligsameiet Holbergsvei 1

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)







INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2021

Ordinær generalforsamling i Garasjesameiet Holbergsvei 1, avholdes etter det ordinære sameiermøtet i Boligsameiet Holbergsvei 1 torsdag 28. april 2022, Salong 2 i Kolben.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av referent og en garasjeeier til å underskrive protokollen sammen med møteleder
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
- E) Godkjenning av dagsorden

2. ÅRSBERETNING FOR 2021

Viser til sameiets årsrapport for 2021 som også styret i garasjesameiet har godkjent.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Det er ikke satt opp eget regnskap for Garasjesameiet Holbergsvei 1 for 2021. Inntekter og kostnader er satt opp og splittet i egne noter i Boligsameiet Holbergsvei 1's regnskap per 31.12.2021. Av sameiets 42 garasjeplasser er det fortsatt til sammen 17 garasje-plasser som leies ut.

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

Garasjelaget har samme styrerepresentanter som i Boligsameiet.

Kolbotn, 15.03.2022
Styret i Boligsameiet Holbergsvei 1

Kristina Lausund/s/

Mette Rita Nordlie/s/

Monica Rambøl/s/

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



1111 Boligsameiet Holbergsvei 1/ Garasjesameiet Holbergsvei 1

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.