



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	971 272 805
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	BOLIGSAMEIET HOLMENSKOGEN
Forretningsadresse:	v/Obos Eiendomsforvaltning AS Hammersborg torg 1 0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Morselskap i konsern:	Nei
-----------------------	-----

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Elisabeth Dageid
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	30.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 07.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		17 929 663	4 210 160
<b>Sum inntekter</b>		<b>17 929 663</b>	<b>4 210 160</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		138 899	136 920
Annen driftskostnad		21 352 638	5 375 797
<b>Sum kostnader</b>		<b>21 491 537</b>	<b>5 512 717</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 561 874</b>	<b>-1 302 557</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		39 335	188 974
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>39 335</b>	<b>188 974</b>
Annen finanskostnad		1 017 915	185 229
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 017 915</b>	<b>185 229</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-978 580</b>	<b>3 745</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-4 540 453</b>	<b>-1 298 812</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-4 540 453</b>	<b>-1 298 812</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-4 540 453</b>	<b>-1 298 812</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-4 540 453</b>	<b>-1 298 812</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 540 453	-1 298 812
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-4 540 453</b>	<b>-1 298 812</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		1	1
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 360 214	
Andre fordringer		58 743	124 175
Sum fordringer		1 418 957	124 175
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		14 795 075	1 032 587
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		14 795 075	1 032 587
Sum omløpsmidler		16 214 032	1 156 762
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 214 033</b>	<b>1 156 763</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		9 752 211	5 211 758
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-9 752 211</b>	<b>-5 211 758</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-9 752 211</b>	<b>-5 211 758</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		25 304 825	5 497 617
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>25 304 825</b>	<b>5 497 617</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>25 304 825</b>	<b>5 497 617</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 002	1 023
Leverandørgjeld		596 047	847 329
Annen kortsiktig gjeld		58 370	22 552
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>661 419</b>	<b>870 904</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>25 966 244</b>	<b>6 368 521</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>16 214 033</b>	<b>1 156 763</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 517932

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 971 272 805  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET HOLMENSKOGEN  
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Elisabeth Dageid  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2023

**Grunnlag for avgivelse**

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 28.06.2023



Organisasjonsnr: 971 272 805  
BOLIGSAMEIET HOLMENSKOGEN

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		17 929 663	4 210 160
<b>Sum inntekter</b>		<b>17 929 663</b>	<b>4 210 160</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		138 899	136 920
Annen driftskostnad		21 352 638	5 375 797
<b>Sum kostnader</b>		<b>21 491 537</b>	<b>5 512 717</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 561 874</b>	<b>-1 302 557</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		39 335	188 974
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>39 335</b>	<b>188 974</b>
Annen finanskostnad		1 017 915	185 229
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 017 915</b>	<b>185 229</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-978 580</b>	<b>3 745</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-4 540 453</b>	<b>-1 298 812</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-4 540 453</b>	<b>-1 298 812</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-4 540 453</b>	<b>-1 298 812</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-4 540 453</b>	<b>-1 298 812</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 540 453	-1 298 812
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-4 540 453</b>	<b>-1 298 812</b>



Organisasjonsnr: 971 272 805  
BOLIGSAMEIET HOLMENSKOGEN

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		1	1
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 360 214	
Andre fordringer		58 743	124 175
Sum fordringer		1 418 957	124 175
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		14 795 075	1 032 587
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		14 795 075	1 032 587
Sum omløpsmidler		16 214 032	1 156 762
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 214 033</b>	<b>1 156 763</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	9 752 211	5 211 758
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-9 752 211</b>	<b>-5 211 758</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-9 752 211</b>	<b>-5 211 758</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	25 304 825	5 497 617
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>25 304 825</b>	<b>5 497 617</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>25 304 825</b>	<b>5 497 617</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 002	1 023
Leverandørgjeld	596 047	847 329
Annen kortsiktig gjeld	58 370	22 552
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>661 419</b>	<b>870 904</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>25 966 244</b>	<b>6 368 521</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>16 214 033</b>	<b>1 156 763</b>



Organisasjonsnr: 971 272 805  
BOLIGSAMEIET HOLMENSKOGEN

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2023

Boligsameiet Holmenskogen

Digitalt årsmøte avholdes 24. mai - 30. mai 2023

Selskapsnummer: 5824





## Velkommen til årsmøte i Boligsameiet Holmenskogen

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 24. mai kl. 09:00 og lukker 30. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5824>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av protokollvitne
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Kompensasjon for oppfølging av fasaderehabilitering og Consolvo
6. Fastsettelse av honorarer
7. Omorganisering av pallekarmene
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Boligsameiet Holmenskogen**



Sak 1

## Valg av møteleder

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Styrets innstilling

OBOS velges som møteleder

### Forslag til vedtak

OBOS er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av møteinnkallingen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 3

## Valg av protokollvitne

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av en eier som signerer protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

### Styrets innstilling

Marius Sandvik Helland signerer protokollen.



## Forslag til vedtak

Marius Sandvik Helland blir valgt.

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

## Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

### Vedlegg

1. 5824 Boligsameiet Holmenskogen Årsrapport til styrerommet.no med berretning .pdf

Sak 5

## Kompensasjon for oppfølging av fasaderehabilitering og Consolvo

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Oppfølging av Consolvo sine arbeider i forbindelse med fasaderehabilitering har vært en stor og arbeidsom prosess, spesielt for styreleder Knut Fredrik som har hatt oppfølgingsansvar av kontrakten. Prosjektet har til tider krevd tett oppfølging til tross for at styret har hyret inn prosjekt- og byggeledelse fra PX.

Prosjektet har krevd en god del befaringer hos beboere underveis, i tillegg til svært mange befaringer med Consolvo. Knut Fredrik har avholdt 25 byggemøter, og brukt mye tid på avklaringer med beboere, særlig i forbindelse med bestillinger av vinduer.

Styret har også hatt stort fokus på å holde kostnadene nede i prosjektet, hvilket har krevd en del arbeid og hands-on-arbeid i et uvanlig uforutsigbart år.

Styret har med bakgrunn i dette fremmet forslag om kompensasjon for det ekstra krevende tilleggsarbeidet dette har vært for Knut Fredrik.

### Styrets innstilling

Knut Fredrik kompenseres med kr 50 000,-



## **Forslag til vedtak**

Knut Fredrik kompenseres med kr 50 000,-

Sak 6

## **Fastsettelse av honorarer**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

### **Styrets innstilling**

Honorar settes til kr 120 000 som er uendret fra forrige årsmøte.

## **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000

Sak 7

## **Omorganisering av pallekarmene**

### **Forslag fremmet av:**

Sissel Gilje Nilsen

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det er nå fire år siden pallekarmhagen ble satt opp, som en prøveordning, rett utenfor min balkong og mine stuevinduer, på bakkenivå i nr. 33C. Jeg ble aldri spurt om hva jeg syntes om plasseringen. Hagen ble bare plassert her hos meg, etter protester fra sameiere ved andre plasseringer. Jeg har flere ganger gitt uttrykk for belastningen ved å ha hagen rett foran meg. Jeg ser at pallekarmhagen er et godt tiltak for mange av brukerne, mens jeg alene må bære hovedtyngden av belastningen.

Belastningen bør fordeles på flere, eller helst bør de i dag ca. 20 pallekarmenhetene plasseres slik at de er til minst mulig belastning for sameierne. Jeg har tidligere foreslått mer egnede plasseringer enn ved min leilighet, som for eksempel der brakkeriggen stod under oppussingen eller nedenfor skogen ved nr. 39. En annen mulighet er å spre pallekarmenhetene utover sameiets område. Forsøk som i dag synes å gjøres med å flytte den første raden til østsiden av pallekarmhagen endrer ikke på antallet pallekarmer rett foran min leilighet, og inntrykket fra min balkong og stuevinduer er massivt.



## Styrets innstilling

Styret hadde håpet at beboere med karm var mer aktive til å delta på dugnadene som arrangeres og tok mer initiativ til kantklippingen som kreves. I fjor var det nesten utelukkende styremedlemmer som tok av seg klipping.

Styret er med bakgrunn i det ovennevnte positivt innstilt til å redusere størrelsen på pallekarmhagen i form av færre pallekarmer. Pallekarmbrukerne reduserer sin pallekarm fra å være stor+liten til kun en stor karm. I tillegg vil styret se etter andre steder å plassere noen av karmene, for eksempel i bedet ved 39. Samtlige pallekarmbrukere må også bidra til vedlikehold i pallekarmhagen for å få å disponere pallekarm.

## Forslag til vedtak

Styret må redusere antall pallekarmer utenfor 33c med minst 50%, og finne nye egnede områder for disse for å gi leiligheten i underetasjen i 33 c mindre belastning.

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

For å sørge for at neste styre ikke får en brå overgang, men sikre god erfaringsoverføring, har Knut Fredrik sagt seg villig til å fortsette en stund fremover, men la andre ta seg av formalitetene som har fulgt vervet. Lajla har sagt seg villig til å ta over som styreleder forutsatt at Knut Fredrik sørger for overtakelsesforretningen i det pågående rehabiliteringsprosjektet.

I forhold til resterende styresammensetning, går Tina og Ann-Cathrin ut av styret og ønsker ikke gjenvalg. Kristoffer og Kristin har et år igjen av styrevervet sitt og Anne har sagt seg villig til å tre inn fra varamedlem til styremedlem. Karoline Pettersen har meldt sin interesse for å delta i styrearbeid, noe vi er veldig glad for.

Hun bor i 39 A, er 29 år, jobber som daglig leder i et varehus, og er veldig interessert i å ta i et tak for å løfte sameiet.

## Innstilling

Styrets innstilling til ny styresammensetning er derfor følgende:

Lajla velges som styreleder.

Knut Fredrik velges som styremedlem.

Anne velges inn som styremedlem (hun har et år igjen av sin periode som varamedlem).

Karoline tar over 1 år som varamedlem.



Kristin og Kristoffer har et år igjen av sin periode som styremedlem.

Med denne sammensetningen mangler det kun 1 varamedlem. Vi hadde veldig gjerne ønsket at noen på 50+ hadde meldt sin interesse, slik at det gjenspeiler alderssammensetningen ellers i sameiet.

## **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Lajla Julie Kvalvik

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Kjelland-Mørdre
- Knut Fredrik Espenes (velges kun for 1 år)

**Valg av 11. varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som 1. varamedlem:

- Karoline Pettersen



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Knut Fredrik Espenes	Lybekkveien 33 B
Styremedlem	Tina Bay Adamsen	Lybekkveien 39 A
Styremedlem	Kristoffer Svarstad Birkheim	Lybekkveien 39 B
Styremedlem	Lajla Julie M Kvalvik	Lybekkveien 35 A
Styremedlem	Kristin Vogt Myklebust	Lybekkveien 33 C
Varamedlem	Anne Kjelland-Mørdre	Lybekkveien 33 C
Varamedlem	Ann-Cathrin Ramberg	Lybekkveien 39 A

### Kontaktinformasjon

#### 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.

### Generelle opplysninger om Boligsameiet Holmenskogen

Sameiet består av 91 seksjoner.

Boligsameiet Holmenskogen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971272805, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

996

2  
7

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

Boligsameiet Holmenskogen har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Styret har siden forrige årsmøte avholdt 13 styremøter.

Det har vært mye kontakt på e-post og telefon i forbindelse med avklaringer knyttet til hverdagslige saker.

I forbindelse med renoveringen som Consolvo har gjennomført, har styret deltatt i 25 byggemøter og flere befaringer knyttet til rehabiliteringsprosjektet. Styrets fokus dette året har vært rehabiliteringsprosjektet.

Styret har også organisert to dugnader, en dugnad på våren og en på høsten. Det er et felles prosjekt for alle beboere i Boligsameiet å rydde, fikse og ordne til det beste for alle sammen. I fjor hadde vi dessverre ikke juletretenning, da vår fine "julebjørk" stod midt i brakkebyen til Consolvo. I år, derimot, så blir det julebjørktenning. For nye beboere, så er dette en tradisjon, der vi tenner juletrelys i et bjørketre på enden av 35 blokken og synger noen julesanger før vi inviterer til sosialt samvær i fellesrommet.

Vi engasjerer oss også i nærområdet vårt, og har deltatt på to møter og to dugnader i FA, Fellesområdet Holmen / Holmenløkka. De siste par årene har blant annet lekeparksen blitt oppgradert, fått ny skaterampe, nye griller, søppelkasser og parkbenker. Skøytebane blir anlagt om vinteren av ivrige beboere, noe som er til glede for mange i nabolaget.

## Vedlikehold

Eiendommen vår har etter etterisolering, rehabilitering av fasader og balkonger hevet standarden betraktelig. Det er i dag mye snakk om nye EU-krav som vil kunne bli iverksatt i Norge som vil stille enda strenge krav for energieffektivisering både for nye og eksisterende bygninger. Nå som vi allerede har gjort en del tiltak, trenger vi ikke å bekymre oss like mye for nye myndighetskrav. Innvendig og tekniske anlegg bærer fortsatt eiendommen vår preg av vedlikeholdsetterslep. Det er mest prekært på røranlegg til både radiatorer og tappevann. Det er også behov på sikt med overflatebehandling av sameiets fellesareal, hovedsakelig trappeløp og innvendige inngangspartier.

## Helse, miljø og sikkerhet

Styret bruker HMS-malen til Obos med periodiske sjekkpunkter for oppfølging. Sameiet har engasjert Norsk Brannvern til å gå igjennom fellesareal og sjekk av alle leilighetene. Vi har dessverre hatt en del utfordringer med nye branndetektorer og gamle detektorer som skulle vært fjernet.

Det er dessverre fremdeles en utfordring at enkelte beboere ikke respekterer forbud mot lagring på sameiets fellesarealer. Det fremgår også av rapporten til Norsk Brannvern at noen fortsatt ikke har utbedret påpekninger fra forrige runde. Dette vil derfor fortsatt være et stort fokusområde for neste periode.

Det var i vinter svært mye is og strøing kunne vært utført bedre, men det var dessverre svært stor pågang på tjenester knyttet til rydding av snø og strøing. Styret brukte svært mye energi på å få dette i orden og er nå bedre forberedt for neste snøfall.



Istapper på tak er fortsatt et problem, vi bestemte oss derfor for å bygge baldakin over alle inngangspartier, og vi håper dette vil hjelpe.

## **Varmeanlegget**

Vi har som kjent hatt en del utfordringer knyttet til grunnvannsvarmen vår og mange tiltak har blitt gjort. Vi har nytt filter og anlegget er oppe og går, men fortsatt ikke på full kapasitet. Vi holder derfor fortsatt på med å utrede problemet vårt og foreløpig tilbakemelding er at vi har tatt for mye energi ut av brønnene våre og derfor har belastet anlegget vårt for mye over tid. Løsningen er kanskje derfor å supplere med en ny brønn. Vi håper også at energibehovet vårt vil reduseres som følge av etterisoleringen vi har gjort i forbindelse med fasaderehabiliteringen.

## **Skadedyr**

Det er etter avtale utplassert rottegift i sameiet. Fellene vedlikeholdes av Nokas Skadedyrkontroll, som sender rapport til styret om forbruk i fellene. Rapportene som kommer viser at vi ikke har noen store utfordringer knyttet til dette. Det er allikevel en utfordring at noen beboere legger ut mat til fugler. Dette gir ikke bare en utfordring med måker og avføring, men kan potensielt føre til flere rotter.

## **Rehabilitering av fasader og balkonger**

Rehabiliteringsprosjektet ferdigstilles i skrivende stund, og akkurat nå pågår det utomhusarbeider av I.Helmen Utemiljø AS som blant annet tilbakestillter og forbedrer gressplenene. Det er i tillegg bestilt utgraving av fordrøyning av overvann, da det fortsatt er et stort problem i 39 med overvann og vi håper på å få bedret dette samtidig. Økonomisk ligger prosjektet innenfor de vedtatte rammene, og det er ikke forekommet større endringer. Hva sluttoppgjøret vil bli, er fortsatt litt tidlig å si - men ingenting tilsier store ekstrautgifter.

## **Fellesarealet Holmen**

I år har det vært fokus på å sikre fellesarealene i forbindelse med høyblokken som nå er vedtatt at skal komme over REMA 1000 i Stasjonsveien. Det har vært en del uenigheter rundt hvordan FA skal drives/organiseres og av den grunn er arbeidet med å bygge multisportbane utsatt. Det er vedtatt at fellesområdet skal være et grønt og insektsvennlig sted med tanke på beplantning.

De siste par årene har lekeparken blitt oppgradert, fått ny skaterampe, nye griller, søppelkasser og parkbenker. Skøytebane blir anlagt om vinteren av ivrige beboere, noe som er til glede for mange i nabolaget. Det er ønskelig at flere beboere fra vårt sameie melder seg til å lage is på banen og deltar på dugnader på FA neste sesong. Ønsker du å bidra med noe, meld din interesse til styret.

## **Uteareal**

På høstdugnaden ble en del busker og trær beskåret, og det ble mye organisk avfall i form av kvister som måtte fjernes. Overskudd av løv ble spredd utover plenen, før Grønt og Rent kom og kjørte en siste gang med bioklipp. Dermed så gjødsler vi vår egen plen.



Hage og uteareal har ikke vært en oppgave styret har prioritert det siste året, på grunn av det pågående rehabiliteringsarbeidet. I tillegg har det vært en del graving rundt 39, med tanke på dreneringsarbeid, lagring og graving. Styret har i forbindelse med ferdigstilling av rehabiliteringsprosjektet begynt såvidt å se på hagen, og har vedtatt at hver blokk får 10 000,- til å erstatte døde busker og blomster i bed på inngangssiden/bedene. Beboerne i samme blokk må i fellesskap bli enige om hva de ønsker å plante og møtes til blokkvis dugnad i løpet av våren/sommeren. Derfor er det etablert grupper på vibbo, så interesserte beboere enkelt kommer i kontakt med hverandre.

## Økonomi

Detaljert oversikt over økonomien i sameiet følger lenger bak i årsmøtepapirene. Det ble valgt å ikke heve fellesutgiftene ytterligere i den nærmeste tiden da den ble hevet fra og med 1. januar i år. Ny vurdering må gjøres når sluttoppgjøret av rehabiliteringsprosjektet er avtalt. Det er en kjent sak at vi nå er inne i en tid hvor mange tjenester har blitt mye dyrere den siste tiden og prisveksten er høy. Dette i tillegg til allerede høye strømgifter og en normalisering av rentenivået som tidligere har vært veldig lavt.

Som det kommer frem av regnskapet har vi i år brukt ca. 10 MNOK mindre enn budsjettet, dette som følge av at vi har holdt igjen utbetalinger til rehabiliteringsprosjektet. Det er produsert for mindre verdier enn planlagt i 2022, som forskyver seg over i 2023. I tillegg er driftsinntektene ca. 2 MNOK høyere som følge av at innbetalinger for vinduer kom inn på sameiets konto rett før årsskiftet.

## Forventet arbeid i 2023/2024

Listen under er ment som en veiledning til sameierne om hva styret jobber med:

- 1) Evaluerer lademulighet på gjesteparkeringen
- 2) Bytting av gamle vannrør og ventiler både på tappevann og radiatorer
- 3) Service på ventilasjon og avtrekk.
- 4) Videre arbeider med varmeanlegget (Serviceavtaler og optimalisering)
- 5) Uteareal: erstatte trær, beplantning og evaluering av pallekarmer
- 6) Utbedre renne og kum ved trappeløpet i 39



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Driftsinntektene er **kr 8 384 011**, og er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak vindusbestillinger og mer innkrevd i felleskostnader.

Driftskostnadene er **kr 21 491 537**, og er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak mindre bruk i drift og vedlikehold.

### Resultat

Årets resultat **kr 4 540 453** vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var **kr 15 552 613**



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet **kr 10 776 000** til vedlikehold

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Holmenskogen.

### Lån

Boligsameiet Holmenskogen har 2 lån i OBOS BANKEN. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer seg. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 7,5 % økning av felleskostnadene  
Fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til årsmøtet i Boligsameiet Holmenskogen

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Holmenskogen.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### Grunnlag for konklusjonen

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

#### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Penneo Dokumentnøkkel: ZEOJH-777PG-SKES5-4UNMA-MYLY-GKHM7



BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ZEOJH-77PFG-SKE85-4UNMA-MYLY-GKHM7



## BOLIGSAMEIET HOLMENSKOGEN ORG.NR. 971 272 805, KUNDENR. 5824

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	6 370 473	4 149 373	6 296 000	6 880 000
Innbetalinger		0	6 438	0	0
Andre inntekter	3	2 013 538	54 349	0	32 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>8 384 011</b>	<b>4 210 160</b>	<b>6 296 000</b>	<b>6 912 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-18 899	-16 920	-16 800	-16 920
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-14 146	-13 493	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-132 655	-128 540	-130 500	-140 000
Konsulenthonorar	7	-168 707	-43 797	-80 000	-60 000
Drift og vedlikehold	8	-17 626 693	-1 583 411	-27 975 992	-10 776 000
Forsikringer		-436 761	-310 201	-320 000	-500 000
Kommunale avgifter	9	-740 393	-705 937	-842 000	-979 800
Vaskeri		0	0	-2 000	-2 000
Energi/fyring		-1 372 576	-1 733 613	-1 205 000	-1 205 000
TV-anlegg/bredbånd		-442 100	-427 860	-456 000	-480 000
Andre driftskostnader	10	-418 606	-428 946	-500 000	-474 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-21 491 537</b>	<b>-5 512 717</b>	<b>-31 663 292</b>	<b>-14 768 720</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>-13 107 526</b>	<b>-1 302 557</b>	<b>-25 367 292</b>	<b>-7 856 720</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		9 545 652	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-3 561 874</b>	<b>-1 302 557</b>	<b>-25 367 292</b>	<b>-7 856 720</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	39 335	188 974	10 000	0
Finanskostnader	12	-1 017 915	-185 229	-959 000	-1 349 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-978 580</b>	<b>3 745</b>	<b>-949 000</b>	<b>-1 349 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-4 540 453</b>	<b>-1 298 812</b>	<b>-26 316 292</b>	<b>-9 205 720</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-1 298 812		
Fra annen egenkapital		-4 540 453	0		



### BOLIGSAMEIET HOLMENSKOGEN ORG.NR. 971 272 805, KUNDENR. 5824

#### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	13	1	1
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1</b>	<b>1</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		41 277	12 965
Kundefordringer		1 360 214	0
Forskuddsbetalte kostnader		2 296	109 194
Andre kortsiktige fordringer	14	15 170	2 016
Driftskonto OBOS-banken		162 546	199 927
Driftskonto OBOS-banken II		14 322 013	0
Sparekonto OBOS-banken		310 457	832 601
Sparekonto OBOS-banken II		59	59
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>16 214 032</b>	<b>1 156 762</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 214 033</b>	<b>1 156 763</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	16	-9 752 211	-5 211 758
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-9 752 211</b>	<b>-5 211 758</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	25 304 825	5 497 617
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>25 304 825</b>	<b>5 497 617</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		58 370	20 067
Leverandørgjeld		596 047	847 329
Påløpte renter		7 002	1 023
Annen kortsiktig gjeld		0	2 485
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>661 419</b>	<b>870 904</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>16 214 033</b>	<b>1 156 763</b>



11

Boligsameiet Holmenskogen

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 14.04.2023

Styret i Boligsameiet Holmenskogen

Knut Fredrik Espenes /s/

Tina Bay Adamsen /s/

Kristin Vogt Myklebust /s/

Lajla Julie M Kvalvik /s/

Kristoffer Svarstad Birkheim /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.

**SKATTETREKKSkonto**

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 fellelånshovedstol. 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	4 063 996
Bod	42 800
Lokale	119 400
Strøm elbil	56 882
Vedlikeholdsfond	493 740
Lånekostnad 1	464 671
Reg.IN light lån 1	21 537
Lånekostnad lån 2	931 732
Reg.IN light lån 2	247 115
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 441 873</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Lokale	-53 400
Bod	-18 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 370 473</b>

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

Automatpenger, vaskeri	11 970
Vindusbestilling	1 976 259
Nøkler	2 400
Utleie	22 909
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>2 013 538</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
Kantinekostnader	-1 979
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-18 899</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 120 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 146.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand, OBOS BBL ved Advokatene i OBOS	-67 500
--	---------



OBOS Prosjekt AS	-18 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 488
Andre kons.hon., Arkitekt Planken, PX Solutions AS og Brøk Byggeteknikk AS	-67 969
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-168 707</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Oppstartskostnader, Oslo Kommune - Plan- og bygningsetaten	-4 630
Diverse kontroller og gjennomganger, Brøk Byggeteknikk AS	-18 125
Fasadeprosjekt, PX Solutions AS	-1 308 403
Rehabilitering av fasader, Consolvo As	-15 536 641
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-16 867 799</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-15 875
Drift/vedlikehold VVS	-241 022
Drift/vedlikehold elektro	-31 712
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-70 769
Drift/vedlikehold brannsikring	-25 927
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-16 421
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-341 580
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-9 188
Kostnader dugnader	-6 400
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-17 626 693</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-536 016
Feieavgift	-17 100
Renovasjonsavgift	-187 278
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-740 393</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-14 439
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 434
Verktøy og redskaper	-1 706
Driftsmateriell	-6 917
Vaktmestertjenester	-77 151
Renhold ved firmaer	-227 929
Snørydding	-53 556
Andre fremmede tjenester	-14 918
Trykksaker	-1 254
Andre kontorkostnader	-4 836
Porto	-580
Kontingenter	-2 650
Bank- og kortgebyr	-3 543
Velferdskostnader	-629



Konstaterte tap	-48
Avsetning tap på fordringer	-2 016
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-418 606</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	34 026
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 856
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 453
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>39 335</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-196 773
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-821 142
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 017 915</b>

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER****Tørketrommel**

Kostpris	18 760
Avskrevet tidligere	-18 759
Avskrevet i år	0
	1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>1</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****0****NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, IN-lån	15 170
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>15 170</b>

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-19 128 321
Egenkapital fra IN tidligere år	0
Egenkapital fra IN 2022	9 545 652
Reduksjon EK fra IN	-169 542
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>-9 752 211</b>

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: 16****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 verdøkninger

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: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-Banken AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,05 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2016	-11 000 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	5 502 383
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	289 435
Nedbetalt tidligere, IN	0
Nedbetalt i år, IN	747 919
	-4 460 263

**OBOS-Banken AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,05 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-30 000 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	357 705
Nedbetalt tidligere, IN	0
Nedbetalt i år, IN	8 797 733
	-20 844 562
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-25 304 825</b>



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1817810. 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.

### Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld

Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å betale inn 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.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Tilbakestille plener og uteareal
2022	Rehabilitering av fasader og balkonger
2021	Bytte alle røykdetektorer og håndslukker i fellesareal.
2021	Drenering i 39
2020	Bytte avløp, overvann og vanninntak 35
2018	Strømpetrekking rør
2017	Nytt dørklokkesystem
2016	Skifte av alle tak
2015	Fjernet oljefyr



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 24.05.23 og er åpent for avstemning i 6 dager  
Siste dato for avstemning er 30.05.23

**Selskapsnummer:** 5824 **Selskapsnavn:** Boligsameiet Holmenskogen

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Valg av protokollvitne</b></p> <p>Marius Sandvik Helland blir valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

**Sak 5 Kompensasjon for oppfølging av fasaderehabilitering og Consolvo**

Knut Fredrik kompenseres med kr 50 000,-

For

Mot

**Sak 6 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000

For

Mot

**Sak 7 Omorganisering av pallekarmene**

Styret må redusere antall pallekarmer utenfor 33c med minst 50%, og finne nye egnede områder for disse for å gi leiligheten i underetasjen i 33 c mindre belastning.

For

Mot

**Sak 8 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Lajla Julie Kvalvik

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

Anne Kjelland-Mørdre

Knut Fredrik Espenes (velges kun for 1 år)

**1. Varamedlem** (kun 1 skal velges)

Karoline Pettersen

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_

Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://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.