



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 983 762 395  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: HERKULESVEIEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: 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: Kristine Fjeldberg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.04.2022

### 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, 15.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 450 694	1 427 537
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 450 694</b>	<b>1 427 537</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	82 725
Annen driftskostnad		997 396	910 573
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 111 496</b>	<b>993 298</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>339 198</b>	<b>434 239</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		15 692	15 266
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 692</b>	<b>15 266</b>
Annen finanskostnad		92 067	110 201
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>92 067</b>	<b>110 201</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-76 375</b>	<b>-94 935</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>262 823</b>	<b>339 304</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>262 823</b>	<b>339 304</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>262 823</b>	<b>339 304</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>262 823</b>	<b>339 304</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		262 823	339 304
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>262 823</b>	<b>339 304</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			5 688
Andre fordringer		9 232	51 594
Sum fordringer		9 232	57 282
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		690 119	650 850
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		690 119	650 850
Sum omløpsmidler		699 351	708 132
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>699 351</b>	<b>708 132</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		1 732 330	1 995 153
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 732 330</b>	<b>-1 995 153</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 732 330</b>	<b>-1 995 153</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 379 313	2 662 097
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 379 313</b>	<b>2 662 097</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 379 313</b>	<b>2 662 097</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		496	517
Leverandørgjeld		3 038	11 032
Annen kortsiktig gjeld		48 834	29 639
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>52 368</b>	<b>41 188</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 431 681</b>	<b>2 703 285</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>699 351</b>	<b>708 132</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 225390

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 983 762 395  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: HERKULESVEIEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: 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: Kristine Fjeldberg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.04.2022

#### 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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 983 762 395  
HERKULESVEIEN BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 450 694	1 427 537
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 450 694</b>	<b>1 427 537</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	82 725
Annen driftskostnad		997 396	910 573
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 111 496</b>	<b>993 298</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>339 198</b>	<b>434 239</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		15 692	15 266
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 692</b>	<b>15 266</b>
Annen finanskostnad		92 067	110 201
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>92 067</b>	<b>110 201</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-76 375</b>	<b>-94 935</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>262 823</b>	<b>339 304</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>262 823</b>	<b>339 304</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>262 823</b>	<b>339 304</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>262 823</b>	<b>339 304</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		262 823	339 304
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>262 823</b>	<b>339 304</b>



Organisasjonsnr: 983 762 395  
HERKULESVEIEN BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>		
Immaterielle eiendeler		
Sum immaterielle eiendeler	0	0
<b>Varige driftsmidler</b>		
Sum varige driftsmidler	0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
Sum finansielle anleggsmidler	0	0
Sum anleggsmidler	0	0
<b>Omløpsmidler</b>		
Varer		
Sum varer	0	0
<b>Fordringer</b>		
Kundefordringer		5 688
Andre fordringer	9 232	51 594
Sum fordringer	9 232	57 282
<b>Investeringer</b>		
Sum investeringer	0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	690 119	650 850
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	690 119	650 850
Sum omløpsmidler	699 351	708 132
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>699 351</b>	<b>708 132</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	1 732 330	1 995 153
Sum opptjent egenkapital	-1 732 330	-1 995 153



Sum egenkapital	-1 732 330	-1 995 153
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 379 313	2 662 097
Sum annen langsiktig gjeld	2 379 313	2 662 097
Sum langsiktig gjeld	2 379 313	2 662 097
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	496	517
Leverandørgjeld	3 038	11 032
Annen kortsiktig gjeld	48 834	29 639
Sum kortsiktig gjeld	52 368	41 188
Sum gjeld	2 431 681	2 703 285
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>699 351</b>	<b>708 132</b>



Organisasjonsnr: 983 762 395  
HERKULESVEIEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





# Årsmøte 2022

Herkulesveien Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 30. mars - 2. april 2022

Selskapsnummer: 5401





## Velkommen til årsmøte i Herkulesveien Boligsameie

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 30. mars kl. 09:00 og lukker 2. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5401>

### 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. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av styrehonorar
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Herkulesveien Boligsameie**



Sak 1

## **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 2

## **Valg av protokollvitner**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

### **Forslag til vedtak**

Alban Musliu og Idun Randi Haugen er valgt.

Sak 3

## **Årsrapport og årsregnskap**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

### **Vedlegg**

1. 5401 årsberetning 2021.pdf



Sak 4

### Fastsettelse av styrehonorar

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 100 000.

Sak 5

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Alban Musliu

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Milos Vidovic
- Nahed Gafari



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Alban Musliu	Herkulesveien 81 C
Nestleder	Inger Lise Schjølberg	Herkulesveien 77 C
Styremedlem	Kurt Steffen Arntsen	Herkulesveien 81 E
Styremedlem	Idun Randi Haugen	Herkulesveien 77 F
Varamedlem	Marko Zenovic	Nils Knudsens Veg 7

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner.

### Generelle opplysninger om Herkulesveien Boligsameie

Sameiet består av 54 seksjoner.

Herkulesveien Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983762395, og ligger i NES kommune med følgende adresse:

Herkulesveien 77 - 83

Gårds- og bruksnummer: 79/130

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

Herkulesveien Boligsameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er PWC.



## Styrets arbeid

Styret har bestilt asfalt i Herkulesvegen 79.  
Bytte treverk i inngangen til 77.  
Bli mye bytting takrør, vi hatt dårlig service fra Toma.

## 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 1 450 694.

Dette er 22 306 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det har vært fakturert mindre for lading av el-bil enn tidligere.

Andre inntekter består av lading av el-bil.

## Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 111 496.

Dette er 28 079 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift/vedlikehold og snørydding enn antatt.

## Resultat

Årets resultat på kr 262 823 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til (Kr 282 784 i 2021).

## 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 646 984.

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.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med ca. kr 13 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Herkulesveien Boligsameie.

### Lån

Herkulesveien Boligsameie har lån i Obos-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 13 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 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Herkulesveien Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Herkulesveien Boligsameies årsregnskap som 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende 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 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 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. 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 den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt 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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

5401 årsberetning 2021.pdf



Uavhengig revisors beretning - Herkulesveien Boligsameie

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 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>.

Oslo, 01. Mars 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 447 944	1 379 328	1 448 000	1 582 000
Andre inntekter	3	2 750	48 209	25 000	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 450 694</b>	<b>1 427 537</b>	<b>1 473 000</b>	<b>1 582 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-14 100	-7 725	-10 575	-14 500
Styrehonorar	5	-100 000	-75 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-6 045	-4 750	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-106 208	-103 265	-105 000	-108 000
Konsulenthonorar	7	-8 762	-3 138	-6 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-117 626	-81 303	-150 000	-300 000
Forsikringer		-136 117	-120 707	-127 000	-142 500
Kostnader sameie		-12 803	-19 530	-15 000	0
Energi/fyring		-76 313	-51 929	-40 000	-65 000
TV-anlegg/bredbånd		-331 807	-313 445	-330 000	-338 000
Andre driftskostnader	9	-201 715	-212 506	-250 000	-224 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 111 496</b>	<b>-993 298</b>	<b>-1 139 575</b>	<b>-1 308 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>339 198</b>	<b>434 239</b>	<b>333 425</b>	<b>274 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	15 692	15 266	7 000	0
Finanskostnader	11	-92 067	-110 201	-91 000	-87 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-76 375</b>	<b>-94 935</b>	<b>-84 000</b>	<b>-87 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>262 823</b>	<b>339 304</b>	<b>249 425</b>	<b>187 000</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		262 823	339 304		



## BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	1 706
Kundefordringer		0	5 688
Forskuddsbetalte kostnader		9 233	49 888
Driftskonto OBOS-banken		232 118	193 590
Sparekonto OBOS-banken		453 979	453 246
Sparekonto OBOS-banken II		4 022	4 014
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>699 352</b>	<b>708 132</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>699 352</b>	<b>708 132</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	12	-1 732 330	-1 995 153
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 732 330</b>	<b>-1 995 153</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	2 379 313	2 662 097
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 379 313</b>	<b>2 662 097</b>
<hr/>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		39 009	22 940
Leverandørgjeld		3 039	11 032
Påløpte renter		496	517
Annen kortsiktig gjeld	14	9 825	6 699
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>52 369</b>	<b>41 188</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>699 352</b>	<b>708 132</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nes, 28.02.2022

Styret i Herkulesveien Boligsameie

Alban Musliu/s/ Kurt Steffen Arntsen/s/ Idun Randi Haugen/s/ Inger Lise Schjølberg/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.

**SKATTETREKKSkonto**

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

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

Felleskostnader	1 129 776
Tv/internett	318 168
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 447 944</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

ELBIL	2 750
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>2 750</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-14 100
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-14 100</b>

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 100 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 045.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 762
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-8 762</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-10 064
Drift/vedlikehold VVS	-78 638
Drift/vedlikehold elektro	-12 872
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-16 053
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-117 626</b>

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

Skadedyrarbeid	-8 805
Verktøy og redskaper	-11 892
Lyskilder	-610
Vaktmestertjenester	-55 115
Snørydding	-52 226
Gressklipping	-64 705
Trykksaker	-3 818
Porto	-1 484
Bankgebyr	-3 060
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-201 715</b>

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	741
Kundeutbytte fra Gjensidige	14 951
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>15 692</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-7 008
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-85 059
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-92 067</b>

**NOTE: 12****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: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,80 %. Løpetiden er 7 år.

Opprinnelig 2015	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	748 098	
Nedbetalt i år	157 437	
		-94 465

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,80 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2019	-2 573 248	
Nedbetalt tidligere	163 053	
Nedbetalt i år	125 347	
		-2 284 848

---

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-2 379 313</b>
------------------------------------	--	-------------------

---

**NOTE: 14****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte strømkostnader	-9 825
------------------------	--------

---

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-9 825</b>
-----------------------------------	---------------

---



## 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.

### Vaktmester

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 53238165. 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](mailto: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 sløkkeutstyr 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. Herkulesveien Boligsameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://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](http://www.telenor.no).



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 30.03.22 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 2.04.22

**Selskapsnummer:** 5401 **Selskapsnavn:** Herkulesveien Boligsameie

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 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Alban Musliu og Idun Randi Haugen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



**Sak 4 Fastsettelse av styrehonorar**

Styrets godtgjørelse settes til 100 000.

For

Mot

**Sak 5 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (1 skal velges)

Alban Musliu

**Styremedlem** (2 skal velges)

Milos Vidovic

Nahed Gafari

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.