



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 975 611 558  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET HELGESENS  
GATE 17  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Vidar Turi  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 22.05.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 041 435	1 037 052
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 041 435</b>	<b>1 037 052</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		1 063 969	839 632
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 121 019</b>	<b>896 682</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-79 584</b>	<b>140 370</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 171	18 922
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 171</b>	<b>18 922</b>
Annen finanskostnad		9 425	14 261
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>9 425</b>	<b>14 261</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 746</b>	<b>4 661</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-76 838</b>	<b>145 031</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-76 838</b>	<b>145 031</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-76 838</b>	<b>145 031</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-76 838</b>	<b>145 031</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-76 838	145 031
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-76 838</b>	<b>145 031</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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		210	340
Andre fordringer		176 771	171 300
Sum fordringer		176 981	171 640
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		138 464	366 453
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		138 464	366 453
Sum omløpsmidler		315 445	538 093
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>315 445</b>	<b>538 093</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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>			
Annen egenkapital		122 046	198 884
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>122 046</b>	<b>198 884</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>122 046</b>	<b>198 884</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		170 666	260 447
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>170 666</b>	<b>260 447</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>170 666</b>	<b>260 447</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 236	7 962
Leverandørgjeld		9 315	60 467
Annen kortsiktig gjeld		9 182	10 333
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>22 733</b>	<b>78 762</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>193 399</b>	<b>339 209</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>315 445</b>	<b>538 093</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 535408

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 975 611 558  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET HELGESENS  
GATE 17  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**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: Vidar Turi  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 26.07.2021



Organisasjonsnr: 975 611 558  
EIERSEKSJONSSAMEIET HELGESENS  
GATE 17

## RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 041 435	1 037 052
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 041 435</b>	<b>1 037 052</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		1 063 969	839 632
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 121 019</b>	<b>896 682</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-79 584</b>	<b>140 370</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 171	18 922
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 171</b>	<b>18 922</b>
Annen finanskostnad		9 425	14 261
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>9 425</b>	<b>14 261</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 746</b>	<b>4 661</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-76 838</b>	<b>145 031</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-76 838</b>	<b>145 031</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-76 838</b>	<b>145 031</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-76 838</b>	<b>145 031</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-76 838	145 031
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-76 838</b>	<b>145 031</b>



Organisasjonsnr: 975 611 558  
EIERSEKSJONSSAMEIET HELGESENS  
GATE 17

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2020** **2019**

### 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
<b>Sum anleggsmidler</b>	0	0
<b>Omløpsmidler</b>		
<b>Varer</b>		
Sum varer	0	0
<b>Fordringer</b>		
Kundefordringer	210	340
Andre fordringer	176 771	171 300
Sum fordringer	176 981	171 640
<b>Investeringer</b>		
Sum investeringer	0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	138 464	366 453
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	138 464	366 453
<b>Sum omløpsmidler</b>	315 445	538 093
<b>SUM EIENDELER</b>	315 445	538 093

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>		
<b>Innskutt egenkapital</b>		
Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	122 046	198 884



Sum opptjent egenkapital	122 046	198 884
Sum egenkapital	122 046	198 884
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	170 666	260 447
Sum annen langsiktig gjeld	170 666	260 447
Sum langsiktig gjeld	170 666	260 447
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 236	7 962
Leverandørgjeld	9 315	60 467
Annen kortsiktig gjeld	9 182	10 333
Sum kortsiktig gjeld	22 733	78 762
Sum gjeld	193 399	339 209
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	315 445	538 093



Organisasjonsnr: 975 611 558  
EIERSEKSJONSSAMEIET HELGESENS  
GATE 17

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

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

5

### 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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

## Note

6

### Ytelser til andre ledende personer

## Note

7

### Ytelser til revisjon



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

**Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:**

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## **Til seksjonseierne i Eierseksjons. Helgesens Gate17**

**Velkommen til årsmøte, 24. Mars 2021 kl. 18:00 på Teams.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. 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 Eierseksjons. Helgesens Gate17 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 Eierseksjons. Helgesens Gate17  
avholdes 24. Mars 2021 kl. 18:00 på Teams.  
Link til Teams møte blir sendt ut på egen epost fra styreleder.**

---

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 2020

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Sykkelskur og finansiering
  - B) Fornyelse av fullmakt til låneramme
  - C) Vedtektsendring
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 08.03.2021

Styret i Eierseksjons. Helgesens Gate17

Haakon Agerup-Faxvaag/s/      Jostein Austvik Jacobsen/s/      Marian Olsen/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Haakon Agerup-Faxvaag	Helgesens Gate 17
Styremedlem	Jostein Austvik Jacobsen	Helgesens Gate 17
Styremedlem	Marian Olsen	Helgesens Gate 17
Varamedlem	Martine Aasbryn Kasta	Helgesens Gate 17

### Valgkomiteen

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Eierseksjons. Helgesens Gate17

Sameiet består av 25 seksjoner.

Eierseksjons. Helgesens Gate17 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975611558, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Helgesens Gate 17

Gårds- og bruksnummer :  
228 79

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Eierseksjons. Helgesens Gate17 har ingen ansatte.

### Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS. Sameiets revisor er BDO AS.

### **Styrets arbeid**

Styret jobber med en rekke store og mindre oppgaver gjennom året. Her følger en oversikt over hovedsakene styret har jobbet med i 2020.

#### **Nytt brannvarslingsanlegg**

I Mai 2020 fikk vi installert felles sentralt brannvarslingsanlegg i sameiet. Det gamle anlegget dekket kun fellesarealer. Brannvarslingsanlegget vi har nå dekker både fellesarealer og hver enkelt leilighet i bygget og brannsikkerheten er dermed økt betraktelig.

#### **Avløpsledning**

Høsten 2019 fikk vi varsel om pålegg fra Vann og avløpsetaten i Oslo Kommune (VAV)). De hadde inspisert avløpsledningen som kobler sameiets avløp til det kommunale nettet. Denne avløpsledningen som er sameiet sin eiendom og ansvar viste seg å være i dårlig forfatning. Etter mye vurderinger av både leverandører og løsningsforslag landet vi på firmaet TT teknikk. Arbeidet ble utført våren 2020. Styret er meget fornøyd med at vi fant en leverandør som lykkes med å utbedre ledningen uten graving.

#### **Spyling av rør**

Under inspeksjon av avløpsledningen nevnt ovenfor så vi at det var behov for å rense og spyle rørene i sameiet for øvrig. Dette ble også gjort våren 2020.

#### **Skuring og polering av gulv**

Skuring og polering av gulv ble utført våren 2020

#### **Vask av garasjelegget**

Garasjelegget ble feiet og vasket sommeren 2020

#### **Sykkelskur**

Styret har gjennom 2020 jobbet med anskaffelse av sykkelkur. Sameiet får 20% av kostnaden som støtte fra Oslo Kommune. Forslaget blir lagt frem til årsmøtet i mars 2021.

#### **Videoovervåking**

Videoovervåking av postkasseområdet ble vedtatt på årsmøtet i 2020. Kamera ble installert høsten 2020.

#### **Rens og tilstandsvurdering av ventilasjonsanlegg**

Vi har høsten 2020 fått rensert og vurdert ventilasjonsanlegget i sameiet. Ventilasjonsanlegget i sameiet er dessverre lite effektivt og styret har blitt fortalt at dette har vært et problem omtrent siden bygget var nytt. Det bekreftes av leverandør at det er rom for forbedringer. Styret vurderer å bytte eller utbedre viftene på taket. Vurdering av dette pågår.

#### **Tvangssalg garasjeplasser**

Sameiet har i lengre tid hatt en eier av garasjeplasser som ikke betaler felleskostnader ved forfallsdato. Sameiet har begrenset med likviditet tilgjengelig og slike fordringer skaper problemer for oss. Dette er en prosess som har pågått i lang tid, men høsten 2020 vant sameiet frem i Borgarting lagmannsrett og tvangssalg ble besluttet. Advokatfirmaet SGB Storløkken AS forestår nå salget av garasjeplassene på vegne av sameiet. Salget forventes gjennomført 1. januar første halvår 2021.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 966 235,-.

Dette er kr 2 235,- høyere enn budsjettert.

Andre inntekter består i hovedsak av strøm inntekter fra elbilladere.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 121 019,-.

Dette er kr 92 019,- høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak utskifting av brannalarmanlegg som ikke var budsjettert.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 76 838,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 292 712

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 508 500,- til normalt vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høst 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Eierseksjons. Helgesens Gate17.

### Lån

Eierseksjons. Helgesens Gate17 har lån i Nordea. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

### 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 2021.

Det er budsjettert med underskudd i 2021, som har sammenheng med at styret har lagt inn kr 350.000 under posten drift og vedlikehold til nytt sykkelskur og utskifting av avtrekksvifter. Når det gjelder sykkelskur og finansiering av det, er det egen sak som skal stemmes over på årsmøtet.

En terrasse har feil helning på gulv, som gjør at vann ikke renner riktig. Det har vært jobbet i flere år med å innhente tilbud på utbedring. Eventuell utbedringskostnad for dette er ikke budsjettert, det er en kostnad som kan komme i 2021.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vikta  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Helgesens Gate 17

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eierseksjonssameiet Helgesens Gate 17.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Styret og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god



regnskapskikk 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 mistligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

#### Uttalelse om andre lovmessige krav

##### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000

«Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

#### BDO AS

Johan Henrik Lorange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



## EIERSEKSJONSSAMEIET HELGESENS GATE 17 ORG.NR. 975 611 558, KUNDENR. 7691

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	966 235	890 532	964 000	964 000
Garasjer	10	70 800	146 320	78 900	78 900
Andre inntekter	3	4 400	200	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 041 435</b>	<b>1 037 052</b>	<b>1 042 900</b>	<b>1 042 900</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-7 050	-7 050	-7 000	-7 000
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-5 638	-7 278	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-52 618	-51 135	-55 000	-55 000
Konsulenthonorar	7	-14 706	-44 741	-12 000	-12 000
Drift og vedlikehold	8	-483 986	-278 664	-368 500	-508 500
Forsikringer		-84 140	-73 176	-90 000	-98 000
Kommunale avgifter	9	-187 141	-173 923	-188 000	-190 000
Garasjer	10	-21 934	-21 118	-20 000	-20 000
Energi/fyring		-8 872	-17 221	-42 000	-42 000
TV-anlegg/bredbånd		-112 142	-108 424	-100 000	-112 000
Andre driftskostnader	11	-92 794	-63 954	-90 500	-90 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 121 019</b>	<b>-896 682</b>	<b>-1 029 000</b>	<b>-1 191 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-79 584</b>	<b>140 370</b>	<b>13 900</b>	<b>-148 100</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	12 171	18 922	500	500
Finanskostnader	13	-9 425	-14 261	-10 000	-6 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>2 746</b>	<b>4 661</b>	<b>-9 500</b>	<b>-5 500</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-76 838</b>	<b>145 031</b>	<b>4 400</b>	<b>-153 600</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	145 031		
Fra opptjent egenkapital		-76 838	0		



## BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	1 914
Kundefordringer		210	340
Forskuddsbetalte kostnader		176 771	169 386
Driftskonto OBOS-banken		33 637	182 417
Sparekonto OBOS-banken		104 827	184 036
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>315 445</b>	<b>538 093</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>315 445</b>	<b>538 093</b>
<hr/>			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		122 046	198 884
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>122 046</b>	<b>198 884</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	170 666	260 447
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>170 666</b>	<b>260 447</b>
<hr/>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 182	10 333
Leverandørgjeld		9 315	60 467
Påløpte renter		266	547
Påløpte avdrag		3 970	7 415
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>22 733</b>	<b>78 762</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>315 445</b>	<b>538 093</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.03.2021

Styret i Eierseksjonssameiet Helgesens Gate 17

Haakon Agerup-faxvaag

Jostein Austvik Jacobsen Marian Olsen

**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.

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

Felleskostnader	820 584
Kabel-tv	110 124
Felleskostnader	33 660
MC-plass	8 100
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>972 468</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

MC-plass	-6 233
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>966 235</b>

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

Nøkler	4 400
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>4 400</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-7 050
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 050</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 2019/2020, og er på kr 50 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 638.

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

Juridisk bistand	-6 915
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 791
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-14 706</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-66 705
Drift/vedlikehold VVS	-85 794
Drift/vedlikehold elektro	-7 399
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-21 544
Drift/vedlikehold heisanlegg	-26 522
Drift/vedlikehold brannsikring	-192 648
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-63 375
Egenandel forsikring	-20 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-483 986</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-104 765
Feieavgift	-2 889
Renovasjonsavgift	-79 487
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-187 141</b>

**NOTE: 10  
GARASJER****INNETEKTER GARASJER**

Leieinntekter	70 800
<b>SUM INNETEKTER GARASJER</b>	<b>70 800</b>

**KOSTNADER GARASJER**

Forsikring	-4 465
Drift/vedl.hold	-11 539
Elektrisk energi	-5 930
<b>SUM KOSTNADER GARASJER</b>	<b>-21 934</b>

<b>SUM GARASJER</b>	<b>48 866</b>
---------------------	---------------

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 875
Verktøy og redskaper	-220
Driftsmateriell	-6 241
Vaktmestertjenester	-21 400
Renhold ved firmaer	-57 784
Andre fremmede tjenester	-185
Trykksaker	-588
Porto	-765
Bank- og kortgebyr	-2 735
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-92 794</b>

**NOTE: 12****FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	127
Renter av sparekonto i OBOS-banken	791
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	512
Kundeutbytte fra Gjensidige	10 741
<b>SUM FINANSINNETEKTER</b>	<b>12 171</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Nordea	-9 425
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-9 425</b>



**NOTE: 14**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Nordea

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,65 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2007

-1 100 000

Nedbetalt tidligere

839 553

Nedbetalt i år

89 781

-170 666

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-170 666**

**Innkomne forslag****Sak A: Sykkelskur og finansiering** (se også vedlegg side 18)

På sist årsmøte ble det vedtatt at styret skulle hente inn tilbud på sykkelskur. Etter å ha sett på flere alternativer og tilbud, har vi kommet fram til et sykkelskur vi mener passer bra inn hos oss.

Sykkelskuret vi har fått tilbud på leveres av Suveren Rørmøbelfabrikk AS. Det har tak, og er låsbart. Taket er grønt og belagt med sedum. Veggene består av hele aluminiumsplater.

Vi har fått støtte fra Oslo Kommune til å sette opp sykkelskuret, ved at de refunderer 20% av kostnaden i etterkant. Totalpris når vi inkluderer støtten fra Oslo Kommune er på 286.056,-

Merk at låsesylinder ikke er priset inn. Det er i utgangspunktet heller ikke belysning i sykkelskuret.

Se vedlegg for illustrasjon og mer informasjon.

**Forslag til Vedtak:**

Årsmøte godkjenner de fremlagte planer for sykkelskur fra Suveren Rørmøbelfabrikk AS, og at dette finansieres ved nytt låneopptak. Årsmøte godkjenner også at det installeres lås og belysning i sykkelskuret

**Sak B: Fornyelse av fullmakt til låneramme**

Årsmøtet 2020 ga styret fullmakt til å ta opp inntil NOK 500 000 lån. Denne fullmakten og lånerammen ble ikke benyttet i 2020. Styret ønsker nå å forlenge fullmakten til å ta opp lån. For å finansiere nytt sykkelskur og eventuelle utbedringer av ventilasjonsanlegg er det sannsynlig at sameiet må ta opp lån.

**Forslag til vedtak:**

Årsmøtet gir styret fullmakt til å ta opp lån på inntil NOK 500 000.

**Sak C. Vedtektsendring**

Styret vil foreslå en vedtektsendring for å gjøre det enklere for eksisterende seksjonseiere å kjøpe garasjeplasser i garasjeanlegget tilknyttet Helgesens gate 17. Styret foreslår å legge inn forkjøpsrett for eksisterende seksjonseiere ved omsetning av garasjeplasser. Forslaget er som følger:

*«Ved omsetning av ideelle andeler av seksjon nr 1 - garasjeanlegget Helgesens gate 17, har eksisterende seksjonseiere i sameiet Helgesensgate 17 forkjøpsrett forutsatt at andelen selges som eget separat objekt. »*

**Forslag til Vedtak:**

Årsmøtet godkjenner vedtektsendringen



Styreleder Haakon Agerup-Faxvaag trer ved årsmøtet 2021 ut av styret.

**Styret innstiller følgende personer:**

- A. Som styreleder for 2 år foreslås: Marian Olsen**
- B. Som styremedlem for 2 år foreslås: Tine Marie Lund**
- C. Som varamedlem for 1 år foreslås: Martine Aasbryn Kasta**

Styret vil etter dette bestå av følgende personer: Marian Olsen, Jostein Austvik Jacobsen og Tine Marie Lund. Martine Aasbryn Kasta (vara)



## **Annen informasjon om sameiet**

### **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.

### **Parkering**

Sameiet har 17 parkeringsplasser i seksjon 1 Garasjelaget, disse plasser disponeres av dem som har kjøpt plasser.

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 76353776. 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 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.

### **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.

## Sykkelskur

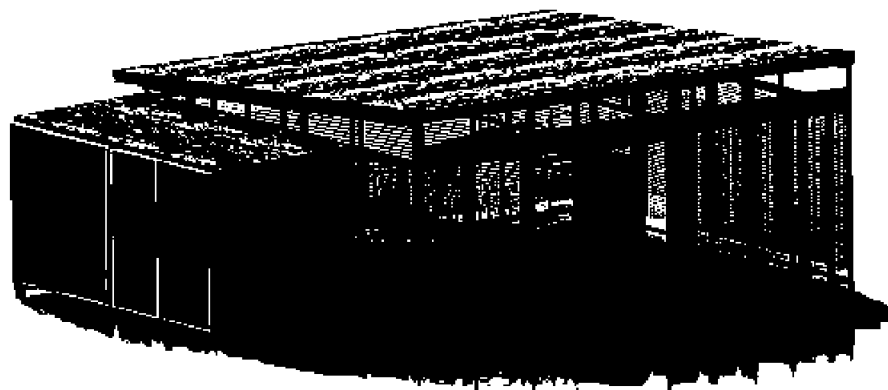
Leverandør: Suveren Rørmøbelfabrikk AS

Produkt: SR Aktiv Borettsgarasje

Nettside: <https://www.suveren.no/sr-sykelhotell-modul>

Totalpris: 286.056,-

*Illustrasjon (vi skal ikke ha tilbygget i denne illustrasjonen, kun sykkelskuret):*



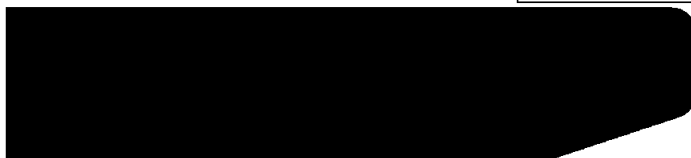
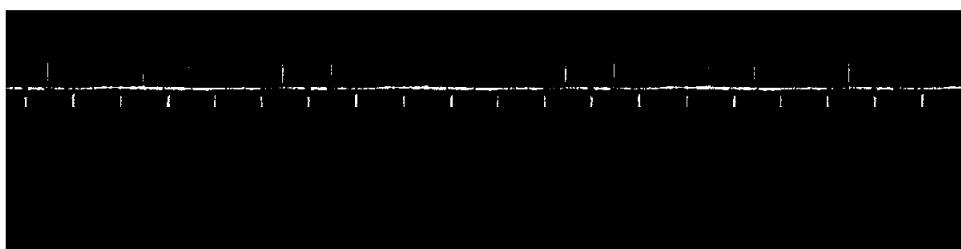
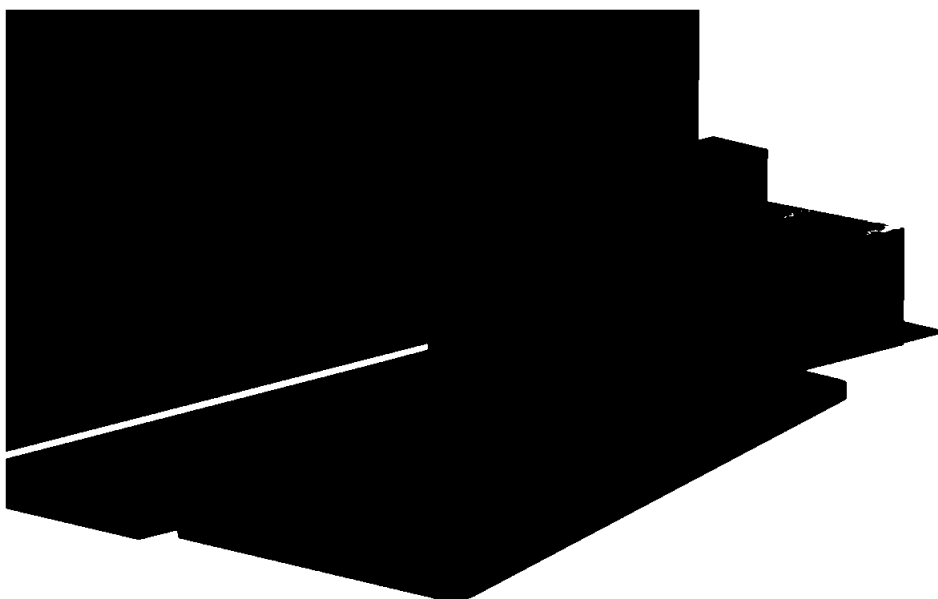
### Detaljer

- Pris inkludert mva i tilbudet fra Suveren: 357.570,-
- Støtte fra Oslo Kommune: 71.514,- (20% av kostnaden)
- Størrelse: 6,5m x 7m
- Innvendig høyde: 2,5m på det laveste
- Sykkelstativ over to plan for 30 sykler
- Vegger i hele aluminiumsplater
- Sedumtak
- Låsesylinder er ikke inkludert
- Belysning er ikke inkludert



## Plassering i bakgård







## Vegger i hele aluminiumsplater

