



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 115 678
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET HOLBERGSVEI 1
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 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: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2021

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, 24.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 455 661	2 186 044
Sum inntekter		2 455 661	2 186 044
Kostnader			
Lønnskostnad		82 575	85 575
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		20 528	20 528
Annen driftskostnad		2 092 172	2 532 703
Sum kostnader		2 195 275	2 638 806
Driftsresultat		260 386	-452 762
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 709	6 134
Sum finansinntekter		3 709	6 134
Annen finanskostnad		67 341	72 735
Sum finanskostnader		67 341	72 735
Netto finans		-63 632	-66 601
Ordinært resultat før skattekostnad		196 754	-519 363
Ordinært resultat etter skattekostnad		196 754	-519 363
Årsresultat		196 754	-519 363
Totalresultat		196 754	-519 363
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		196 754	-519 363
Sum overføringer og disponeringer		196 754	-519 363



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		706 547	727 075
Sum varige driftsmidler		706 547	727 075
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		706 547	727 075
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		7 693	245 636
Sum fordringer		7 693	245 636
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		871 703	897 388
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		871 703	897 388
Sum omløpsmidler		879 396	1 143 024
SUM EIENDELER		1 585 943	1 870 099

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		208 289	405 043
Sum opptjent egenkapital		-208 289	-405 043
Sum egenkapital		-208 289	-405 043
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 541 132	1 819 327
Sum annen langsiktig gjeld		1 541 132	1 819 327
Sum langsiktig gjeld		1 541 132	1 819 327
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		299	460
Leverandørgjeld		122 633	425 707
Annen kortsiktig gjeld		130 168	29 648
Sum kortsiktig gjeld		253 100	455 815
Sum gjeld		1 794 232	2 275 142
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 585 943	1 870 099



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 479229

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 115 678
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET HOLBERGSVEI 1
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 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: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2021

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, 13.07.2021



Organisasjonsnr: 976 115 678
BOLIGSAMEIET HOLBERGSVEI 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 455 661	2 186 044
Sum inntekter		2 455 661	2 186 044
Kostnader			
Lønnskostnad		82 575	85 575
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		20 528	20 528
Annen driftskostnad		2 092 172	2 532 703
Sum kostnader		2 195 275	2 638 806
Driftsresultat		260 386	-452 762
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 709	6 134
Sum finansinntekter		3 709	6 134
Annen finanskostnad		67 341	72 735
Sum finanskostnader		67 341	72 735
Netto finans		-63 632	-66 601
Ordinært resultat før skattekostnad		196 754	-519 363
Ordinært resultat etter skattekostnad		196 754	-519 363
Årsresultat		196 754	-519 363
Totalresultat		196 754	-519 363
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		196 754	-519 363
Sum overføringer og disponeringer		196 754	-519 363



Organisasjonsnr: 976 115 678
BOLIGSAMEIET HOLBERGSVEI 1

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		706 547	727 075
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		706 547	727 075
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		7 693	245 636
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		871 703	897 388
Sum omløpsmidler		871 703	897 388
Sum omløpsmidler		879 396	1 143 024
SUM EIENDELER		1 585 943	1 870 099
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	208 289	405 043
Sum opptjent egenkapital	-208 289	-405 043
Sum egenkapital	-208 289	-405 043
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 541 132	1 819 327
Sum annen langsiktig gjeld	1 541 132	1 819 327
Sum langsiktig gjeld	1 541 132	1 819 327
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	299	460
Leverandørgjeld	122 633	425 707
Annen kortsiktig gjeld	130 168	29 648
Sum kortsiktig gjeld	253 100	455 815
Sum gjeld	1 794 232	2 275 142
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 585 943	1 870 099



Organisasjonsnr: 976 115 678
BOLIGSAMEIET HOLBERGSVEI 1

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

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:

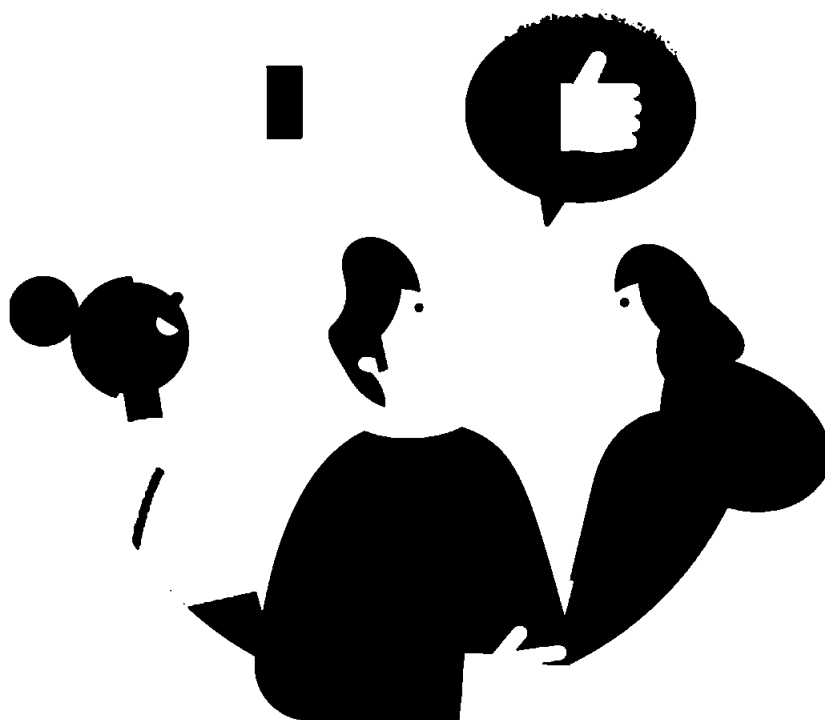
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

**Boligsameiet Holbergsvei 1
7. juni 2021**



Til seksjonseierne i Boligsameiet Holbergsvei 1

Velkommen til årsmøte, mandag 7. juni 2021 kl. 18:00 i Kolben, salong 1.

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 Boligsameiet Holbergsvei 1 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Boligsameiet Holbergsvei 1
avholdes mandag 7. juni 2021 kl. 18:00 i Kolben, salong 1.**

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) Installere enkel strømmåler i samtlige boenheter
 - B) Husordensregler - kopi av dokumentasjon ved rehabilitering
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av valgkomité

Kolbotn, 26.04.2021
Styret i Boligsameiet Holbergsvei 1

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

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret			Valgperiode
Leder	Kristina Lausund	Holbergs Vei 1	2020-2022
Styremedlem	Mette Rita Nordlie	Holbergsvei 1 Leil.312	2019-2021
Styremedlem	Monica Rambøl	Holbergsvei 1 Leil.102	2020-2022
Varamedlem	Ole Kristian Arvesen	Holbergsvei 1 Leil.209	2020-2022
Varamedlem	Per Egil Jonstad	Holbergsvei 1 Leil.311	2020-2022

Valgkomiteen

Siri Glomset Holbergsvei 1 Leil.211
Kjell Terjesen Holbergsvei 1 Leil.405

Styrets medlemmer består i dag av ingen menn og 3 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Boligsameiet Holbergsvei 1

Sameiet består av 52 seksjoner.

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

Holbergsvei 1

Gårds- og bruksnummer:
249 141

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

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.

Boligsameiet Holbergsvei 1 har ingen fast ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er Alfa Revisjon AS.

Styrets arbeid

- Fellesavtale for TV- og bredbånd ble oppgradert til Komplet 75.
- Fire videokameraer ble installert i garasjen; primært for å beskytte mot innbrudd, tyveri og hærværk.
- Dørlukkeren til hovedinngangen måtte byttes og ble oppgradert til dørautomatikk.

- Vibbo ble etablert som den primære kommunikasjonskanalen mellom styret og beboere samt mellom beboere.
- HMS-modulen ble oppdatert - egenkontrollskjema og branninstruks for sameiet ble utarbeidet. Egenkontroll av elektrisk anlegg og brannvernutstyr ble gjennomført – totalt 46 av 52 boenheter leverte utfylt egenkontrollskjema.
- Handicap-plass nr. 307 (50023) ble tilrettelagt for at beboere kan benytte plassen til dekkomlegging, innvendig støvsuging av bil (ikke vask) samt lading av tre rullestoler.
- Dør til utvendig branntrapp ble bestilt og skal monteres i nær fremtid. Foruten opprettholdelse av brannforskrifter, vil døren begrense tilgang til bygget.
- I tillegg ble diverse daglige oppgaver gjennomført: Påse at sameiet oppfyller sine forpliktelser, følge opp leverandører, følge med og følge opp evt. nærområdesaker, håndtere uforutsette hendelser, HMS (helse-miljø-sikkerhet) mm.
- Med bakgrunn i koronasituasjonen og offentlige helsemyndigheters smittebegrensende tiltak, ble dugnaden løst litt annerledes. Beboerne ble oppfordret til å bidra til fellesoppgaver utvendig og innvendig på eget initiativ med gjennomføring i begynnelsen av mai.
- Foruten uformelle arbeidsmøter etter behov, har det vært gjennomført 7 formelle styremøter i perioden.

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.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 455 540.

Andre inntekter kr. 67 121 består i hovedsak leieinntekter fra garasje.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 195 275.

Dette er kr 145 288 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kostnader til drift og vedlikehold, konsulenthonorar som blant annet var en rapport fra Ski Boligventilasjon samt elektro kr. 245 000 som var utskifting av inne- og utebelysning av fellesområder for å redusere strømforbruket, bedre lysforhold i garasjen samt redusere utgifter til lypærer & lypæreskifte. Samtidig var kostnader til energi/fyring og andre driftskostnader som renhold, lavere enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat på kr 196 754 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til 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 626 296.

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 765 000 til ordinær drift og vedlikehold samt større vedlikehold som omfatter brannvern, rens av ventilasjonsrør, oppgradering av el-anlegg inkludert installasjon av enkel strømmåler i samtlige boenheter samt vedlikehold av fasade (vegg mot rekkehusene, Holbergsvei og Sønsterudveien).

Kommunale avgifter i NORDRE FOLLO kommune

Budsjettert med samme kostnader som for 2020.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 8 600. Premiendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Holbergsvei 1.

Lån

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

Lånet er et serielån med flytende rente, og rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,55 % og løpetiden er 10 år.

Lån 1 er et annuitetslån med flytende rente, og rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,55 % og løpetiden er 17 år.

Lån 2 er et annuitetslån med flytende rente, og rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,55 % og løpetiden er 20 år.

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

Styret ønsker foreløpig å beholde nivået på felleskostnadene inntil vi har fått kontroll på forbruksdelen på strøm (ref. forslag A – installere enkel strømmåler i samtlige boenheter) og de kommunale avgiftene. Forbruksdelen på de kommunale avgiftene (vann & renovasjon) belastes sameiet direkte som tidligere, og fordeles til den enkelte via fellesutgiftene. Kommunen har sagt det er påbudt med egen vannmåler, men har ikke avklart hvilken type (fjernavlesbar eller liten, manuell). Dette har en betydning for installasjonskostnaden som må dekkes av seksjonseier.

Budsjettet er basert på 2,71 % økning av felleskostnadene grunnet oppgradering av TV- og bredbåndsavtalen fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til årsmøtet i Boligsameiet Holbergsvei 1

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Boligsameiet Holbergsvei 1' årsregnskap som viser et overskudd på kr 196.754. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende 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 regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (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.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av informasjon i årsrapporten, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen. I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. 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 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.

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

Q166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 mva



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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om øvrige 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 sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 11. mai 2021
Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
Statsautorisert revisor
(signert elektronisk)

...

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21

0166 Oslo Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro: Organisasjonsnr:

8397 05 05914 975 800 679 mva



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 388 540	2 186 044	2 413 000	2 471 000
Andre inntekter	3	67 121	0	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		2 455 661	2 186 044	2 413 000	2 471 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 575	-10 575	-11 000	-11 000
Styrehonorar	5	-75 000	-75 000	-75 000	-75 000
Avskrivninger	13	-20 528	-20 528	-21 887	-21 887
Revisjonshonorar	6	-4 063	-7 063	-6 000	-7 500
Forretningsførerhonorar		-109 710	-106 930	-110 000	-113 000
Konsulenthonorar	7	-33 626	-25 038	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-384 418	-805 184	-155 000	-765 000
Forsikringer		-126 464	-118 190	-122 400	-131 000
Kommunale avgifter	9	-641 634	-474 294	-600 000	-642 000
Energi/fyring		-398 803	-593 573	-500 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-178 254	-167 853	-173 000	-243 000
Andre driftskostnader	10	-215 201	-234 578	-265 700	-252 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 195 275	-2 638 806	-2 049 987	-2 772 087
DRIFTSRESULTAT		260 386	-452 762	363 013	-301 087
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 709	6 134	5 000	6 000
Finanskostnader	12	-67 341	-72 735	-117 000	-93 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-63 632	-66 601	-112 000	-87 000
ÅRSRESULTAT		196 754	-519 363	251 013	-388 087
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-114 320		
Udekket tap		0	-352 043		
Reduksjon udekket tap		196 754	0		



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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	706 547	727 075
SUM ANLEGGSMIDLER		706 547	727 075
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		7 693	3 930
Forskuddsbetalte kostnader		0	241 706
Driftskonto OBOS-banken		437 683	96 409
Sparekonto OBOS-banken		434 020	800 980
SUM OMLØPSMIDLER		879 396	1 143 024
SUM EIENDELER		1 585 943	1 870 099
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-208 289	-405 043
SUM EGENKAPITAL		-208 289	-405 043
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 541 132	1 819 327
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 541 132	1 819 327
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		67 746	29 648
Leverandørgjeld		122 633	425 707
Påløpte renter		299	460
Annen kortsiktig gjeld	16	62 422	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		253 100	455 815
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 585 943	1 870 099
Pantstillelse		3 050 000	3 050 000
Garantiansvar		0	0

Nordre Follo, 26.04.2021

Styret i Boligsameiet Holbergsvei 1

Kristina Lausund/s/

Mette Rita Nordlie/s/

Monica Rambøl/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Fellesutgifter	2 304 336
Garasje	103 920
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 408 256

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-19 716
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 388 540

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Garasje	67 085
Korrigeringer på reskontro	35
Skilt	1
SUM ANDRE INNETEKTER	67 121

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 575
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 575



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 75 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 098, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 063.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-223
Andre konsulentonorarer	-33 403
SUM KONSULENTHONORAR	-33 626

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-29 306
Drift/vedlikehold elektro	-289 198
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 721
Drift/vedlikehold heisanlegg	-55 536
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 825
Kostnader dugnader	-833
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-384 418

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-641 634
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-641 634

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-6 359
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 959
Driftsmateriell	-1 249
Lyspærer og sikringer	-263
Vaktmestertjenester	-151 066
Renhold ved firmaer	-21 320
Kontor- og datarekvisita	-206
Trykksaker	-653
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 098
Andre kontorkostnader	-10 754



Telefon/bredbånd	-6 036
Porto	-1 040
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-3 150
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-215 201

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	54
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 040
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	615
SUM FINANSINNTEKTER	3 709

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-67 341
SUM FINANSKOSTNADER	-67 341

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg	
Avgang 1900	-212 000
Tilgang 2003	1 222 149
Avskrevet tidligere	-283 074
Avskrevet i år	-20 528
	706 547
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	706 547

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-20 528
--------------------------------	----------------

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

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

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

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

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**



15

Boligsameiet Holbergsvei 1

OBOS-banken AS		
Lånet er et serielån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,55 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2019	-500 000	
Nedbetalt tidligere	12 500	
Nedbetalt i år	50 000	
		-437 500
OBOS-banken 1		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,55 %. Løpetiden er 17 år.		
Opprinnelig 2009	-3 050 000	
Nedbetalt tidligere	1 969 327	
Nedbetalt i år	158 107	
		-922 566
OBOS-banken 2		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,55 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2003	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 748 846	
Nedbetalt i år	70 088	
		-181 066
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-1 541 132
NOTE: 16		
ANNEN KORTSIKTIG GJELD		
Gebyrer		70
Påløpte kostnader		-62 492
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-62 422



INNKOMNE FORSLAG

FORSLAG A). Installere enkel strømmåler i samtlige boenheter

Forslagstiller: Styret

Saksinformasjon: I forbindelse med oppgradering av el-anlegget, ønsker styret å installere en enkel strømmåler i samtlige boenheter. Per i dag er strømutfgiftene estimert via brøk (per kvadratmeter). Forslaget vil innebære at faktisk strømforbruk blir avlest & rapportert til styret en gang per år. Seksjoner som har brukt mindre strøm enn estimert får tilbakebetalt, mens de som har bruk mer får en tilleggsregning. Styret mener forslaget er et viktig tiltak for å stimulere til redusert energiforbruk/-kostnad i sameiet, og vil gi en riktigere fordeling av strømkostnadene.

Dette vil også tas inn i vedtektene våre under kapitel 6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform; (2) *Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.*

Forslag til nytt punkt (2): Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Strøm fordeles etter forbruk.

Forslag til vedtak: Godkjennes

Krever 2/3 flertall

FORSLAG B) Husordensregler - kopi av dokumentasjon ved rehabilitering

Forslagstiller: Styret

Saksinformasjon: Ved rehabilitering (vann, avløp og strøm) skal kopi av dokumentasjon fra autoriserte fagfolk sendes styret. Styret foreslår derfor at det tas inn som et nytt punkt i Husordensreglene som da blir:

10. Dokumentasjon ved rehabilitering

Ved rehabilitering (vann, avløp og strøm) skal kopi av dokumentasjon fra autoriserte fagfolk sendes styret.

Forslag til vedtak: Godkjennes



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Mette Rita Nordlie Holbergsvei 1 leil. 312

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Kristina Lausund, styreleder Holbergsvei 1 Leil.213

Monica Rambøl Holbergsvei 1 Leil.102

B. Som valgkomité for 1 år foreslås:

1.

2.

I valgkomiteen for Boligsameiet Holbergsvei 1

Siri Glomset
Kjell Terjesen



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

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

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

Renhold

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

Parkering

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

Nøkler/skilt

Systemnøkler bestilles ved skriftlig henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning på e-post til: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) Systemnummer og nøkkelnummer må oppgis ved bestillingen og hvor mange nøkler som skal bestilles.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 564694. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å



sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Boligsameiet Holbergsvei 1 er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Kabel-TV

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



INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2021

Ordinær generalforsamling i Garasjesameiet Holbergsvei 1, avholdes etter det ordinære sameiermøtet i Boligsameiet Holbergsvei 1 mandag 7. juni 2021 i Kolben, salong 1.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING FOR 2020

Viser til sameiets årsrapport for 2020 som også styret i garasjesameiet har godkjent.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Det er ikke satt opp eget regnskap for Garasjesameiet Holbergsvei 1 for 2020. Inntekter og kostnader er satt opp og splittet i egne noter i Boligsameiet Holbergsvei 1's regnskap per 31.12.2020. Av sameiets 42 garasjeplasser er det fortsatt til sammen 17 garasje-plasser som leies ut.

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

Garasjelaget har samme styrerepresentanter som i Boligsameiet.

Sofiemyr, 26.04.2021
Styret i Boligsameiet Holbergsvei 1

Kristina Lausund/s/

Mette Rita Nordlie/s/

Monica Rambøl/s/

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Husnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.

Dersom De benytter Dem av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....

.....

(Eierens underskrift)

(Dato)





STEMMESEDDEL 1 STEMMESEDDEL 2

STEMMESEDDEL 3 STEMMESEDDEL 4

STEMMESEDDEL 5 STEMMESEDDEL 6

STEMMESEDDEL 7 STEMMESEDDEL 8