



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 040 076
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET HOLSTAD B1
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Linda Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 27.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		788 784	766 478
Sum inntekter		788 784	766 478
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		489 488	347 430
Sum kostnader		535 128	393 070
Driftsresultat		253 656	373 408
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 492	135
Sum finansinntekter		1 492	135
Annen finanskostnad		68 316	59 238
Sum finanskostnader		68 316	59 238
Netto finans		-66 824	-59 103
Ordinært resultat før skattekostnad		186 832	314 304
Ordinært resultat etter skattekostnad		186 832	314 304
Årsresultat		186 832	314 304
Totalresultat		186 832	314 304
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		186 832	314 304
Sum overføringer og disponeringer		186 832	314 304



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		23 021	12 282
Sum fordringer		23 021	12 282
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		855 938	800 877
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		855 938	800 877
Sum omløpsmidler		878 959	813 159
SUM EIENDELER		878 959	813 159

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		476 028	662 860
Sum opptjent egenkapital		-476 028	-662 860
Sum egenkapital		-476 028	-662 860
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 306 062	1 451 530
Sum annen langsiktig gjeld		1 306 062	1 451 530
Sum langsiktig gjeld		1 306 062	1 451 530
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		448	318
Leverandørgjeld		36 759	5 972
Annen kortsiktig gjeld		11 718	18 199
Sum kortsiktig gjeld		48 925	24 489
Sum gjeld		1 354 987	1 476 019
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		878 959	813 159



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 495283

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 040 076
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET HOLSTAD B1
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Linda Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 919 040 076
SAMEIET HOLSTAD B1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		788 784	766 478
Sum inntekter		788 784	766 478
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		489 488	347 430
Sum kostnader		535 128	393 070
Driftsresultat		253 656	373 408
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 492	135
Sum finansinntekter		1 492	135
Annen finanskostnad		68 316	59 238
Sum finanskostnader		68 316	59 238
Netto finans		-66 824	-59 103
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		186 832	314 304
Årsresultat		186 832	314 304
Totalresultat		186 832	314 304
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		186 832	314 304
Sum overføringer og disponeringer		186 832	314 304



Organisasjonsnr: 919 040 076
SAMEIET HOLSTAD B1

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		23 021	12 282
Sum fordringer		23 021	12 282
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		855 938	800 877
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		855 938	800 877
Sum omløpsmidler		878 959	813 159
SUM EIENDELER		878 959	813 159
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		476 028	662 860
Sum opptjent egenkapital		-476 028	-662 860



Sum egenkapital	-476 028	-662 860
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 306 062	1 451 530
Sum annen langsiktig gjeld	1 306 062	1 451 530
Sum langsiktig gjeld	1 306 062	1 451 530
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	448	318
Leverandørgjeld	36 759	5 972
Annen kortsiktig gjeld	11 718	18 199
Sum kortsiktig gjeld	48 925	24 489
Sum gjeld	1 354 987	1 476 019
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	878 959	813 159



Organisasjonsnr: 919 040 076
SAMEIET HOLSTAD B1

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

7753 Sameiet Holstad B1





Til seksjonseierne i Sameiet Holstad B1

Velkommen til årsmøte, torsdag 27. april 2023 kl. 17:00 Bjerke Velhus.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. 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 Sameiet Holstad B1 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 Sameiet Holstad B1
avholdes torsdag 27. april 2023 kl. 17:00 i Bjerke Velhus.**

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 OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Husordensregler

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 28.03.2023
Styret i Sameiet Holstad B1

Magnus C Møller Jensen Henrik Møller Håland Rino Nordlien Schjetne

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Magnus C Møller Jensen	Myrsnipevegen 29 A
Styremedlem	Henrik Møller Håland	Myrsnipevegen 19 B
Styremedlem	Rino Nordlien Schjetne	Myrsnipevegen 37 A
Varamedlem	Frank Addy	Myrsnipevegen 47 D
Varamedlem	Glenn Wahlen	Myrsnipevegen 27 B

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post holstadb1@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Holstad B1

Sameiet består av 44 seksjoner.

Sameiet Holstad B1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 919040076, og ligger i NANNESTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:

149 85

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

Sameiet Holstad B1 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er ERNST & YOUNG AS.



Styrets arbeid

- Avtale med selskap om klipping av plen i sommerperiodene.
- Opprettet plantekomite.
- Avholdt to dugnader, en vår og en høst.
- Opprettet et system for fakturering av strømforbruk i carporter.
- Byttet lås i utstyrsbod til en smartlås.
- Fikset ødelagte takrenner.(pågående sak).
- Klippet ned ugress foran den fremst hus rekken.
- Begynt sak mot BW angående takplattform, nedløpsrør og piper.
- Behandling av innkommende beboer saker og mailer.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak avtale om gressklipping som ikke var budsjettert for i 2022.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at renten sameiets lån i OBOS-banken har økt ved flere anledninger i 2022.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 830 034.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 47 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Nannestad kommune

Seksjonseierne betaler kommunale avgifter direkte til Nannestad kommune og det er dermed ikke budsjettert for 2022

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Holstad B1.

Lån

Sameiet Holstad B1 har lån i OBOS-banken.

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Holstad B1

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Holstad B1 som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 24. mars 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: AEJYE-WKJNO-ALMOK-U5GFJ-T550U-7YC2G



SAMEIET HOLSTAD B1
ORG.NR. 919 040 076, KUNDENR. 7753

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTÆKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	755 784	755 784	756 000	756 000
Ladeinntekter EL-bil		33 000	10 694	0	10 000
SUM DRIFTSINNTÆKTER		788 784	766 478	756 000	766 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 640	-5 640	-5 640	-5 640
Styrehonorar	4	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	5	-6 408	-6 525	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-94 760	-92 088	-95 000	-99 000
Konsulenthonorar	6	-3 960	-22 925	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-38 289	-27 768	-47 000	-47 000
Forsikringer		-84 271	-77 106	-81 000	-92 423
Energi/fyring		-65 453	-37 075	-30 000	-60 000
Andre driftskostnader	8	-196 348	-83 944	-82 500	-175 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-535 128	-393 070	-398 140	-536 063
DRIFTSRESULTAT		253 656	373 408	357 860	229 937
FINANSINNTÆKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	1 492	135	0	0
Finanskostnader	10	-68 316	-59 238	-56 000	-74 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-66 824	-59 103	-56 000	-74 000
ÅRSRESULTAT		186 832	314 304	301 860	155 937
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		186 832	314 304		



SAMEIET HOLSTAD B1
ORG.NR. 919 040 076, KUNDENR. 7753

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		92	1 588
Andre kortsiktige fordringer	11	22 929	10 694
Driftskonto OBOS-banken		855 938	800 877
SUM OMLØPSMIDLER		878 959	813 159
SUM EIENDELER		878 959	813 159
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-476 028	-662 860
SUM EGENKAPITAL		-476 028	-662 860
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 306 062	1 451 530
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 306 062	1 451 530
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 718	18 199
Leverandørgjeld		36 759	5 972
Påløpte renter		448	318
SUM KORTSIKTIG GJELD		48 925	24 489
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		878 959	813 159
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nannestad, 22.03.2023
Styret i Sameiet Holstad B1

Magnus C Møller Jensen/S/ Henrik Møller Håland/S/ Rino Nordlien Schjetne/S/

NOTE: 1



REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	755 784
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	755 784

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

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: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 40 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 408.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 960
SUM KONSULENTHONORAR	-3 960

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-399
Drift/vedlikehold VVS	-6 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-30 746
Kostnader dugnader	-1 144
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-38 289

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 890
Driftsmateriell	-3 727
Snørydding	-95 031
Gressklipping	-86 625
Andre fremmede tjenester	-1 181
Bank- og kortgebyr	-2 942
Velferdskostnader	-1 952
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-196 348

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 325
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	167
SUM FINANSINNTEKTER	1 492

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-68 316
SUM FINANSKOSTNADER	-68 316

NOTE: 11**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsatt ladestrøm inntekter 2.halvår 2022, utfakturert i 2023	22 929
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	22 929

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 AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,25 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020	-1 690 000
Nedbetalt tidligere	238 470
Nedbetalt i år	145 468
	-1 306 062
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 306 062



INNKOMNE FORSLAG

A) Husordensregler

Saksfremstiller: Styret

Saksbeskrivelse: Sameiet har i dag ikke husordensregler og styret ønsker derfor å fremme et forslag for årsmøtet. Husordensreglene er bygget på forslag fra OBOS og er generelle regler som styret mener kan være fint å ha i sameiet.

Forslag til vedtak: Vedlagte husordensregler godkjennes.



HUSORDENSREGLER

For Sameiet Holstad B1

Vedtatt på ordinært årsmøte xx.xx.xxxx

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Banking og bruk av støyende verktøy skal ikke utføres mellom kl. 20:00 og 08:00 på hverdager og kl. 20:00 og 10:00 i helger/ helligdager. Skal oppussing foregå utenom disse tidene, må øvrige beboere og seksjonsbrukere varsles i god tid.

§ 3. Fellesareal

Fellessarealet er til glede for alle beboere i sameiet. Ved benyttelse av fellesarealer ute skal man ta hensyn til andre beboere, ha et moderat støynivå og forlat det i den stand du selv ønsker å finne det.

§ 4. Dugnad

Styret arrangerer dugnad hver vår og høst. Sameiet har ingen fast vaktmesteravtale og det er derfor viktig at sameiet jevnlig avholder dugnader. Styret oppfordrer derfor alle seksjonseierne om å delta på dugnadene slik at man sørger for at sameiets fellesarealer og bomiljø ivaretas. De som deltar på dugnader vil kunne få utbetalt en godtgjørelse for å ha deltatt, og styret fastsetter beløpet i tråd med det sameiet sparer på å ikke leie inn ekstern tjeneste.

§ 5. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder.



Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 6. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer rørlegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 7. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 8. Bruk av grill

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 9. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§ 10. Snømåking/tepperisting

Ved snømåking av terrasser må det vises hensyn til de som bor under slik at det blir til minst mulig sjenanse og ikke hindrer fremkommelighet.

Risting av tepper, dyner, puter ol må ikke skje over hagene til de som bor i første etasje

§ 11. Parkering og el-billading

1. Parkering inne på boområdet skal ikke forekomme. Parkering defineres ved at bilen står i ro, er uten fører og forlatt i mer enn 30 minutter. Kun tillat ved særskilt behov for av og på lasting.
2. Det kan benyttes én gjesteparkering per bolig, i tillegg til carport. Det vil si at det ikke er lov og parkere mer en to biler i sameiet.
3. Uregistrerte kjøretøyer kan kun etter avtale med styret plasseres på tildelt plass i et begrenset tidsrom.
4. Feilparkerte biler kan taues bort for eiers regning og/eller ilegges parkeringsgebyr fastsatt av styret eller en ekstern tredjepart i oppdrag fra styret.
4. Brudd på parkeringsbestemmelsene håndheves av styret, eller av en ekstern tredjepart i oppdrag fra styret.
5. Ladning av El-bil/hybrid skal kun lades på godkjente og tildelte plasser.
6. Egen carport skal benyttes om den står ledig, før man benytter gjesteparkeringen.

§ 12. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom.

Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.



§13. Henvendelser til styret

Henvendelser kan rettes til styret gjennom epost: holstadb1@styrerrommet.no
Eventuell klage på nabo for brudd av husordensreglene eller på grunn av andre spesielle forhold bør først rettes til naboen selv. Fører ikke dette frem skal styret kontaktes.

Det er seksjonseiers ansvar at styret og forretningsfører til enhver tid har korrekt personopplysninger, e-post og annen kontakinformasjon.

§ 14. Erstatningsansvar

Seksjonseiere blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Den/de som har forårsaket skaden(e) på sameiets eiendeler eller er ansvarlig for dette, skal raskest mulig sørge for at dette utbedres forskriftsmessig.

§ 15. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1447373. 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.



7753 Sameiet Holstad B1

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oeif@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.