



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 365 918
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET HERREGÅRDSVEIEN 1 M.FL.
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mateusz Bielaj
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 27.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 452 844	1 420 995
Sum inntekter		1 452 844	1 420 995
Kostnader			
Lønnskostnad		17 115	30 141
Annen driftskostnad		1 289 043	1 289 577
Sum kostnader		1 306 158	1 319 718
Driftsresultat		146 686	101 277
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		271	296
Sum finansinntekter		271	296
Annen finanskostnad		70 941	81 163
Sum finanskostnader		70 941	81 163
Netto finans		-70 670	-80 867
Ordinært resultat før skattekostnad		76 017	20 410
Ordinært resultat etter skattekostnad		76 017	20 410
Årsresultat		76 017	20 410
Totalresultat		76 017	20 410
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		76 017	20 410
Sum overføringer og disponeringer		76 017	20 410



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		35 346	37 707
Sum fordringer		35 346	37 707
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		302 512	212 489
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		302 512	212 489
Sum omløpsmidler		337 859	250 196
SUM EIENDELER		337 859	250 196

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 870 292	1 946 308
Sum opptjent egenkapital		-1 870 292	-1 946 308
Sum egenkapital		-1 870 292	-1 946 308
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 969 535	2 039 705
Sum annen langsiktig gjeld		1 969 535	2 039 705
Sum langsiktig gjeld		1 969 535	2 039 705
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		399	384
Leverandørgjeld		207 152	97 697
Annen kortsiktig gjeld		31 064	58 718
Sum kortsiktig gjeld		238 615	156 799
Sum gjeld		2 208 150	2 196 504
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		337 859	250 196



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 886829

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 365 918
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET HERREGÅRDSVEIEN 1 M.FL.
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mateusz Bielaj
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 20.08.2022



Organisasjonsnr: 979 365 918
SAMEIET HERREGÅRDSVEIEN 1 M.FL.

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 452 844	1 420 995
Sum inntekter		1 452 844	1 420 995
Kostnader			
Lønnskostnad		17 115	30 141
Annen driftskostnad		1 289 043	1 289 577
Sum kostnader		1 306 158	1 319 718
Driftsresultat		146 686	101 277
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		271	296
Sum finansinntekter		271	296
Annen finanskostnad		70 941	81 163
Sum finanskostnader		70 941	81 163
Netto finans		-70 670	-80 867
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		76 017	20 410
Årsresultat		76 017	20 410
Totalresultat		76 017	20 410
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		76 017	20 410
Sum overføringer og disponeringer		76 017	20 410



Organisasjonsnr: 979 365 918
SAMEIET HERREGÅRDSVEIEN 1 M.FL.

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		35 346	37 707
Sum fordringer		35 346	37 707
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		302 512	212 489
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		302 512	212 489
Sum omløpsmidler		337 859	250 196
SUM EIENDELER		337 859	250 196
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 870 292	1 946 308
Sum opptjent egenkapital		-1 870 292	-1 946 308



Sum egenkapital	-1 870 292	-1 946 308
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 969 535	2 039 705
Sum annen langsiktig gjeld	1 969 535	2 039 705
Sum langsiktig gjeld	1 969 535	2 039 705
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	399	384
Leverandørgjeld	207 152	97 697
Annen kortsiktig gjeld	31 064	58 718
Sum kortsiktig gjeld	238 615	156 799
Sum gjeld	2 208 150	2 196 504
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	337 859	250 196



Organisasjonsnr: 979 365 918
SAMEIET HERREGÅRDSVEIEN 1 M.FL.

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



Sameiet Herregårdsveien 1. m.fl., Ljan 1168 Oslo Årsmøte 2022

Møtet holdes i Nordstrandhuset, Nordstrandveien 30. 1163 Oslo, onsdag 1. juni kl. 18-20

Dagsorden:

1. Registrering av deltakere
2. Godkjenning av innkalling og dagsorden
3. Valg av møteleder, referent og to sameiere til å undertegne protokollen
4. Styrets årsberetning for 2021 (vedlagt)
Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner styrets årsberetning
5. Årsregnskap for 2021 og budsjett 2022 (vedlagt)
Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner sameiets årsregnskap for 2021 og forslag til budsjett for 2022
6. Revisjonsberetning for 2021 (vil eventuelt bli ettersendt eller fremlagt på møtet)
Forslag til vedtak: Revisjonsberetningen for 2021 tas til etterretning
7. Installasjon av brannvarslingsanlegg med sentral. Firmaet Brannstrategi AS ble i 2019 engasjert av styret i sameiet for å gi en brannteknisk vurdering av brannsikkerheten i sameiet. Rapporten konkluderte med at det forelå flere branntekniske avvik bl.a. manglede brannvarslingsanlegg som er koplet til en sentral som viser hvor/i hvilken seksjon alarmen er utløst. Det nåværende styret har i tillegg kontaktet firmaet Firesafe AS som også har påpekt at sameiet er pliktig til å ha et slikt anlegg montert. Firmaet har gitt en pris på en samlet og samkjørt installasjon i både Herregårdsveien 1 Gladvollveien 41-45 på kr. 263.000 + mva. Firmaet har også en opsjon på årlig kontrollavtale med kr. 11.700 + mva., Det er i tillegg mulig å fordele kostnadene ved å inngå en leasingavtale på kr. 5.371 + mva per. måned over 5 år, (60 måneder) tilsvarende en totalpris på kr. 322.260 + mva sammenliknet med 263.000 + mva ved kontant betaling ved levering. Ved avslutning av leasingperioden kan sameiet overta anlegget mot betaling av én månedsleje.
Styret har også innhentet et pristilbud fra firmaet SFTY på et liknende anlegg som angir en kostnad på kr. 269 059 inkl. mva. Styret har ikke fått sett nærmere på dette tilbudet og sammenliknet tilbudene, men kostnad for et godkjent brannvarslingsanlegg synes å ligge et sted mellom kr, 250-335 tusen kroner
Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner at styret inngår kontrakt med et brannsikringsfirma for å oppfylle kravene til brannvarslingsanlegg i sameiet. Årsmøtet forutsetter at styret nøye overveier pris i forhold til funksjon. Selv om det dreier seg om å lukke et brannteknisk avvik, forutsetter årsmøtet at installasjon innpasses i sameiets økonomiske situasjon.
8. Måling av vannforbruk i den enkelte seksjon. Tidligere styret har fått en vurdering av mulighetene for å kutte i sameiets utgifter til oppvarming (sentralvarme) og tappevann. Samtlige forslag som installasjon av jordvarme og overgang til elektrisk fyring og varianter av dette har blitt forkastet pga kostnadene og teknisk inngripen i sameiet. Styret har derfor bestemt seg for å anbefale at sameiet anskaffer seksjonsbasert måling av vannforbruk til oppvarming og tappevann etter tilbud fra firmaet Smartly/Brunata. Dette innebærer installasjon av forbruksmålere på alle

radiatorer og varmtvanninntak i alle seksjoner, trådløs avlesing til firmaet og fakturering av forbruk direkte til sameier eller leietaker. Selv om det innebærer etableringskostnader, vil heretter utgifter til oppvarming og varmtvann tas ut av felleskostnadene. Etableringskostnaden per boligseksjoner angitt til kr. 392 per seksjon, avhengig av antall radiatorer som likevel ikke er mye forskjellig, og som faktureres den enkelte sameier. Måling av forbruk av varmtvann og radiatorvann og utegning av kostnad per seksjon ut fra seksjonens vannforbruk og sameiets utgifter til oppvarming av vannet (drift av fyrkjelen) skjer automatisk og koster kr. 110 per seksjon per måned. Dette kan faktureres eier eller beboer etter ønske. Denne kontrakten vil løpe i 10 år som er den garanterte varigheten for disse målerne, og man må deretter skifte målere og inngå en ny avtale.

Styreleder har vært i kontakt med styreformann i sameiet Hovinbekken som har installert et slikt anlegg (som også flere andre boligsameier/boligbyggelag). De er svært fornøyd med anlegget og firmaet, og har oppnådd en reduksjon i fyringsutgifter på opp mot 30%. Styret forventer å oppnå en liknende besparing i Herregårdsveien 1 m.fl., som forventes å kunne medføre en betydelig reduksjon i fellesutgiftene.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner forslaget om installasjon av seksjonsbasert måling av kostnad til oppvarming og varmtvann. Årsmøtet ber styret om også å undersøke med flere leverandører for å få et best mulig tilbud og innpasse denne etableringen i sameiets økonomiske situasjon.

9. Utleie av parkeringsplasser tilknyttet seksjoner. Sameiets økonomi har de siste årene vært anstrengt og styret har vurdert ulike muligheter til å bedre økonomien uten å måtte øke felleskostnadene. Styret har derfor vurdert å leie ut parkeringsplassene på området til sameiets eiere (seksjoner), slik at de som ønsker å ha en "egen" garantert parkeringsplass kan få merket denne til sin seksjon og derfor reservert. Styret har gjort en uformell vurdering av arealet og funnet at det kan tilpasses i underkant av én parkeringsplass per seksjon, enda flere dersom "firkanten" mellom Gladvollveien 45 og Herregårdsveien 1 blir ryddet. Styret har tenkt at plassene leies ut for kr. 250/måned på ett-års basis, og forbeholdes seksjonseiere med én plass til hver seksjon. Styret vil også vurdere utleie av overskytende plasser til mere markedstilpasset pris og til andre interessenter også utenfor sameiet. Styret ber de som ønsker å leie en reservert plass om å ta kontakt.

Forslag til vedtak: Årsmøtet støtter styrets forslag om utleie av parkeringsplasser tilknyttet de seksjonene som skulle ønske det.

10. Garasjeanlegget under næringsseksjonene. Det har i flere år vært uklare forhold omkring bruken av garasjeanlegget, bl.a. med ureglementert "verkstedaktivitet" i regi av leietakere i sameiet utenom næringsseksjonene. Det har fra næringsseksjonenes side også vært misnøye med sameiets "drift" av arealene, og det synes som styrene opp gjennom årene har hatt liten oversikt over bruken av, betalinen for og utnyttelsen av dette fellesarealet. Styret ønsker nå å rydde opp i dette forholdet, og ber om Årsmøtets tilslutning til nedsettelse av et utvalg med representanter for næringsseksjonene og styret og med spesifisert mandat til vurdere ulike sider av bruken og utnyttelsen av arealene.

Forslag til vedtak: Årsmøtet støtter styrets forslag om å la et utvalg med representanter for næringsseksjonene og styret vurdere drift og utnyttelse av garasjearealet.



11. Styrets godtgjørelse. Styrets godtgjørelse ble på årsmøtet 2021 økt til kr. 25.000. Det nye styret mener sameiet har så mange uløste oppgaver å arbeide med i tiden fremover at godtgjørelsen bør økes til kr. 32.000, dvs. kr. 1000 per seksjon

Forslag til vedtak: Styrets godtgjørelse for 2022 fastsettes til kr. 32.000,-

12. Valg av styre

Styremedlem Even Hall Torgersen har gått ut av styret i 2021 og varamedlem Hege Kolberg har fungert som styremedlem i hans sted, men ønsker ikke plass i styret.

Styret foreslår at Martin Brogeland Rønning, eier og beboer av seksjon 31 i Gladvollveien 41 blir valgt inn som nytt styremedlem, i tillegg til Dag Bratlid, Olav Dalen Zahl og Kari Mette Almskog.

Forslag til vedtak: Årsmøtet velger Martin Brogeland Rønning som nytt styremedlem for perioden 2022 og 2023.

13. Saker meldt inn fra sameierne

Det har ikke blitt meldt inn saker fra sameierne.

14. Eventuelle orienteringssaker

Dag Bratlid
styreleder
(sign)



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 452 844.
Dette er som budsjettert.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 306 158.
Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak energi/fyring.

Resultat

Årets resultat på kr 76 017 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 99 244.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



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 Herregårdsveien 1 M.FL.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Herregårdsveien 1 M.FL. som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for 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, 1. juli 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Benny Hansen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: K1627-M3034-1WWWL-EEM4E-OBW8Q-ANKYL



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Benny Robert Hansen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-312316

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-07-01 07:56:14 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: K1627-M3034-1WWW5L-EEM4E-OBW8Q-NKYGL

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



SAMEIET HERREGÅRDSVEIEN 1 M.FL
ORG.NR. 979 365 918, KUNDENR. 1091

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 430 320	1 395 180	1 466 000	1 466 000
Garasjer	9	22 524	25 260	0	0
Andre inntekter		0	555	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 452 844	1 420 995	1 466 000	1 466 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 115	-4 141	-5 600	-3 500
Styrehonorar	4	-15 000	-26 000	-25 000	-25 000
Revisjonshonorar	5	-6 150	-5 875	-6 100	-6 200
Andre honorarer		-1 000	-15 000	-15 000	0
Forretningsførerhonorar		-63 898	-62 128	-64 300	-65 750
Konsulenthonorar	6	-7 706	-197 789	-35 000	-25 000
Drift og vedlikehold	7	-23 682	-144 793	-126 000	-66 000
Forsikringer		-179 901	-149 917	-157 400	-187 500
Kommunale avgifter	8	-216 767	-215 395	-216 850	-219 205
Energi/fyring	10	-547 811	-260 483	-356 000	-375 000
TV-anlegg/bredbånd		-131 006	-128 816	-135 000	-135 000
Andre driftskostnader	11	-111 121	-109 382	-107 000	-115 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 306 158	-1 319 718	-1 249 250	-1 223 155
DRIFTSRESULTAT		146 686	101 277	216 750	242 845
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	271	296	0	0
Finanskostnader	13	-70 941	-81 163	-84 000	-67 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-70 670	-80 867	-84 000	-67 000
ÅRSRESULTAT		76 017	20 410	132 750	175 845
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		76 017	20 410		

SAMEIET HERREGÅRDSVEIEN 1 M.FL
ORG.NR. 979 365 918, KUNDENR. 1091

BALANSE

Note 2021 2020

**EIENDELER****OMLØPSMIDLER**

Restanser på felleskostnader	1 439	4 955
Forskuddsbetalte kostnader	33 907	32 752
Driftskonto OBOS-banken	286 609	196 620
Sparekonto OBOS-banken	15 903	15 869
SUM OMLØPSMIDLER	337 859	250 196

SUM EIENDELER	337 859	250 196
----------------------	----------------	----------------

EGENKAPITAL OG GJELD**EGENKAPITAL**

Udekket tap	14	-1 870 292	-1 946 308
SUM EGENKAPITAL		-1 870 292	-1 946 308

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 969 535	2 039 705
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 969 535	2 039 705

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader	31 064	16 638
Leverandørgjeld	207 152	97 697
Påløpte renter	399	384
Annen kortsiktig gjeld	0	42 080
SUM KORTSIKTIG GJELD	238 615	156 799

SUM EGENKAPITAL OG GJELD	337 859	250 196
---------------------------------	----------------	----------------

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, __. __. 2022

Styret i Sameiet Herregårdsveien 1 M.FI

Dag Bratlid/s/

Kari Mette Berg Almskog/s/

Even Hall Torgersen/s/

Olav Dalen Zahl/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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

FELLESUTG	1 276 744
Kabel-tv og bredbånd	126 684
Dugnad	31 872
Garasje	5 472
Refusjon dugnad	-4 980
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 435 792

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-5 472
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 430 320

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 115
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 115

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 15 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 150.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 706
SUM KONSULENTHONORAR	-7 706

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-6 029
Drift/vedlikehold VVS	-17 653
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-23 682

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-96 370
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-120 183
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-216 767

NOTE: 9**GARASJER****INNTEKTER GARASJER**

Leieinntekter	22 524
SUM INNTEKTER GARASJER	22 524

SUM GARASJER**22 524****NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-15 966
Olje/Biomasse	-25 412
Strøm oljefyr el.bereeder	-506 433
SUM ENERGI / FYRING	-547 811

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

Container	-3 116
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 006
Renhold ved firmaer	-63 392
Snørydding	-27 800
Andre fremmede tjenester	-990
Trykksaker	-1 398
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 000
Andre kontorkostnader	-1 680
Porto	-870
Bank- og kortgebyr	-2 870
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-111 121

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	34
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	237
SUM FINANSINNTEKTER	271

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-70 671
Renter på leverandørgjeld	-270
SUM FINANSKOSTNADER	-70 941

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

PANT- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,70 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2020	-2 104 858	
Nedbetalt tidligere	65 153	
Nedbetalt i år	70 170	
		-1 969 535
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-1 969 535