



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 038 763  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET HOLMENHAGEN  
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: Berit Gunneriussen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2022

### 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, 25.06.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 330 647	2 211 209
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 330 647</b>	<b>2 211 209</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		120 946	120 946
Annen driftskostnad		2 258 756	2 162 115
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 379 702</b>	<b>2 283 061</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-49 055</b>	<b>-71 853</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		151	1 228
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>151</b>	<b>1 228</b>
Annen finanskostnad		37 051	44 353
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>37 051</b>	<b>44 353</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-36 900</b>	<b>-43 125</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-85 955</b>	<b>-114 978</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-85 955</b>	<b>-114 978</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-85 955</b>	<b>-114 978</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-85 955</b>	<b>-114 978</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-85 955	-114 978
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-85 955</b>	<b>-114 978</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 001 995	1 001 995
Sum varige driftsmidler		1 001 995	1 001 995
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 001 995	1 001 995
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		786	70
Andre fordringer		71 862	68 554
Sum fordringer		72 648	68 624
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		163 748	274 740
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		163 748	274 740
Sum omløpsmidler		236 396	343 364
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 238 391</b>	<b>1 345 359</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		142 997	228 952
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>142 997</b>	<b>228 952</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>142 997</b>	<b>228 952</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		922 576	961 660
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>922 576</b>	<b>961 660</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>922 576</b>	<b>961 660</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		202	202
Leverandørgjeld		150 048	138 074
Skyldige offentlige avgifter		7 220	
Annen kortsiktig gjeld		15 347	16 470
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>172 817</b>	<b>154 746</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 095 393</b>	<b>1 116 406</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 238 391</b>	<b>1 345 359</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 355064

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 921 038 763  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET HOLMENHAGEN  
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: Berit Gunneriussen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2022

**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, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 921 038 763  
SAMEIET HOLMENHAGEN

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 330 647	2 211 209
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 330 647</b>	<b>2 211 209</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		120 946	120 946
Annen driftskostnad		2 258 756	2 162 115
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 379 702</b>	<b>2 283 061</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-49 055</b>	<b>-71 853</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		151	1 228
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>151</b>	<b>1 228</b>
Annen finanskostnad		37 051	44 353
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>37 051</b>	<b>44 353</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-36 900</b>	<b>-43 125</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-85 955</b>	<b>-114 978</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-85 955</b>	<b>-114 978</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-85 955</b>	<b>-114 978</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-85 955</b>	<b>-114 978</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-85 955	-114 978
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-85 955</b>	<b>-114 978</b>



Organisasjonsnr: 921 038 763  
SAMEIET HOLMENHAGEN

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		1 001 995	1 001 995
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 001 995	1 001 995
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		786	70
Andre fordringer		71 862	68 554
Sum fordringer		72 648	68 624
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		163 748	274 740
Sum omløpsmidler		236 396	343 364
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 238 391</b>	<b>1 345 359</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	142 997	228 952
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>142 997</b>	<b>228 952</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>142 997</b>	<b>228 952</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	922 576	961 660
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>922 576</b>	<b>961 660</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>922 576</b>	<b>961 660</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	202	202
Leverandørgjeld	150 048	138 074
Skyldige offentlige avgifter	7 220	
Annen kortsiktig gjeld	15 347	16 470
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>172 817</b>	<b>154 746</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 095 393</b>	<b>1 116 406</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 238 391</b>	<b>1 345 359</b>



Organisasjonsnr: 921 038 763  
SAMEIET HOLMENHAGEN

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

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

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

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

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





# Årsmøte 2022

Sameiet Holmenhagen

Digitalt årsmøte avholdes 18. mai - 21. mai 2022

Selskapsnummer: 7646





## Velkommen til årsmøte i Sameiet Holmenhagen

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 18. mai kl. 09:00 og lukker 21. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7646>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sameiet Holmenhagen**



Sak 1

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

**Styrets innstilling**

Som møteleder/moderator foreslås Kenneth Halvorsen fra OBOS

**Forslag til vedtak**

Kenneth Halvorsen velge som møteleder

Sak 3

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Eiliv Hellum velges som protokollvitne



Sak 4

## **Årsrapport og årsregnskap**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

### **Vedlegg**

1. 7646 Sameiet Holmenhagen.pdf

Sak 5

## **Fastsettelse av honorarer**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til [sum]



Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kent Fagerjord
- Terje Rognlien

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Erik Tjørstad
- Ida Kvernebo Mackenzie



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Magnus Kolstad	Stasjonsveien 55 B
Styremedlem	Kent Roger B Fagerjord	Stasjonsveien 55 A
Styremedlem	Cecilie Johansen	Stasjonsveien 55 A
Styremedlem	Terje Rognlien	Stasjonsveien 55 B
Varamedlem	Ida Kvernebo Mackenzie	Stasjonsveien 55 A
Varamedlem	Erik Tjørstad	Stasjonsveien 55 A

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om Sameiet Holmenhagen

Sameiet består av 53 seksjoner.

Sameiet Holmenhagen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921038763, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Stasjonsveien 55 A, B

Gårds- og bruksnummer:

32 626

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

Sameiet Holmenhagen har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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



### Styrets arbeid 2021/2022

Styret har sittende periode hatt følgende arbeider:

- Vært delaktige i gjennomføringen av utbedringer etter 1.årsbefaring i fellesarealer.
- Hatt løpende dialog med Consto, Stor-Oslo Eiendom og entreprenører vedr utbedringer.
- Styret har håndtert flere reklamasjoner rettet mot Stor Oslo Eiendom på fellesarealer.
- Gjennomført sosial dugnad for beboerne.
- Utbedret skråningen mot nabo og sådd plen på ny.
- Hjulpet seksjonseiere med reklamasjonssak knyttet til eltilsyns rapporter.
- Jobbet med muligheter for energibesparende tiltak.
- Ellers generelt styrearbeid.



## 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.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2.330.647. Beløpet er høyere enn budsjettet og skyldes økning av felleskostnadene fra 1.7.2022.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2.379.702. Beløpet er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere energikostnader.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -85.955 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 63.579.

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 240.000 til ordinært vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med kr. 600.000 i energikostnader for 2022.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Holmenhagen.

### Lån

Sameiet Holmenhagen 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 2022.

Budsjettet er basert på 20 % økning av kategori «fjernvarme» fra 1.2.2022 av

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Holmenhagen

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Holmenhagen.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av 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>

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: NJHX-MHSPF-M621N-TTON1-SOCSY-QDXAP





**SAMEIET HOLMENHAGEN**  
**ORG.NR. 921 038 763, KUNDENR. 7646**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 322 822	2 196 912	2 244 000	2 409 000
Ladepunkt		5 740	0	0	0
Andre inntekter	3	2 085	14 297	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 330 647</b>	<b>2 211 209</b>	<b>2 244 000</b>	<b>2 409 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-14 946	-14 946	-14 946	-14 946
Styrehonorar	5	-106 000	-106 000	-106 000	-106 000
Revisjonshonorar	6	-7 323	-9 863	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-92 203	-89 648	-92 000	-95 000
Konsulenthonorar	7	-3 226	-4 601	-5 000	-5 000
Kontingenter		0	-2 050	-2 050	0
Drift og vedlikehold	8	-262 854	-212 118	-235 000	-240 000
Forsikringer		-123 718	-114 968	-120 000	-130 000
Kommunale avgifter	9	-460 032	-813 090	-458 000	-472 000
Energi/fyring		-844 444	-393 333	-550 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-230 600	-212 918	-215 000	-230 000
Andre driftskostnader	10	-234 357	-309 527	-288 700	-278 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 379 702</b>	<b>-2 283 061</b>	<b>-2 096 696</b>	<b>-2 180 946</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-49 055</b>	<b>-71 853</b>	<b>147 304</b>	<b>228 054</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	151	1 228	0	0
Finanskostnader	12	-37 051	-44 353	-37 000	-37 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-36 900</b>	<b>-43 125</b>	<b>-37 000</b>	<b>-37 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-85 955</b>	<b>-114 978</b>	<b>110 304</b>	<b>191 054</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-85 955	-114 978		



**SAMEIET HOLMENHAGEN**  
**ORG.NR. 921 038 763, KUNDENR. 7646**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	13	1 001 995	1 001 995
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 001 995</b>	<b>1 001 995</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		9 817	13 244
Kundefordringer		786	70
Forskuddsbetalte kostnader		62 045	55 310
Driftskonto OBOS-banken		157 359	271 756
Skattetrekkskonto OBOS-banken		4 400	0
Sparekonto OBOS-banken		1 989	2 984
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>236 396</b>	<b>343 364</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 238 391</b>	<b>1 345 359</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		142 997	228 952
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>142 997</b>	<b>228 952</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	922 576	961 660
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>922 576</b>	<b>961 660</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 347	16 470
Leverandørgjeld		150 048	138 074
Skyldige offentlige avgifter	15	7 220	0
Påløpte renter		202	202
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>172 817</b>	<b>154 746</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 238 391</b>	<b>1 345 359</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 4.4.2022  
Styret i Sameiet Holmenhagen

Magnus Kolstad

Kent Roger B Fagerjord

Styrets leder

Cecilie Johansen

Terje Rognlien

## **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 KLASIFISERING 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**

Felleskostnader	1 485 408
Oppvarming	467 238
Garasje	187 200
TV/bredbånd	186 576
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 326 422</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-3 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 322 822</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	35
Viderefakturering 2020	2 050
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>2 085</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-14 946
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-14 946</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 106 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 323.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 226
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-3 226</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-74 013
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-56 432
Drift/vedlikehold heisanlegg	-32 633
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 983
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-54 225
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-39 478
Kostnader dugnader	-90
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-262 854</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-262 679
Renovasjonsavgift	-197 353
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-460 032</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-35 651
Renhold ved firmaer	-190 263
Snørydding	-495
Andre kontorkostnader	-1 881
Porto	-780
Bank- og kortgebyr	-3 132
Velferdskostnader	-2 155
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-234 357</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	5
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	146
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>151</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-36 776
Renter på leverandørgjeld	-275
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-37 051</b>

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg, 5 plasser	
Tilgang 2018, 7 pl	1 402 795
Salg 2018, 2 pl	-400 800
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>1 001 995</b>



**NOTE: 14**

**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

**OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018	-1 400 000	
Nedbetalt tidligere	438 340	
Nedbetalt i år	39 084	
		-922 576
<b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-922 576</b>

**NOTE: 15**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-4 400
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 820
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-7 220</b>



## Annen informasjon om sameiet

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6655028. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

### Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 18.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 21.05.22

**Selskapsnummer:** 7646 **Selskapsnavn:** Sameiet Holmenhagen

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av møteleder</b></p> <p>Kenneth Halvorsen velge som møteleder</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Eiliv Hellum velges som protokollvitne</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (2 skal velges)

Kent Fagerjord

Terje Rognlien

**Varamedlem** (2 skal velges)

Erik Tjørstad

Ida Kvernebo Mackenzie

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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