



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 983 762 395  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: HERKULESVEIEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frida Kvelle  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.05.2022



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                 | Note | 2020             | 2019             |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |      |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                             |      |                  |                  |
| Annen driftsinntekt                          |      | 1 427 537        | 1 338 776        |
| <b>Sum inntekter</b>                         |      | <b>1 427 537</b> | <b>1 338 776</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |      |                  |                  |
| Lønnskostnad                                 |      | 82 725           | 79 870           |
| Annen driftskostnad                          |      | 910 573          | 1 458 019        |
| <b>Sum kostnader</b>                         |      | <b>993 298</b>   | <b>1 537 889</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>434 239</b>   | <b>-199 113</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |      |                  |                  |
| Annen renteinntekt                           |      | 15 266           | 14 401           |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |      | <b>15 266</b>    | <b>14 401</b>    |
| Annen finanskostnad                          |      | 110 201          | 123 509          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |      | <b>110 201</b>   | <b>123 509</b>   |
| <b>Netto finans</b>                          |      | <b>-94 935</b>   | <b>-109 108</b>  |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |      | <b>339 304</b>   | <b>-308 221</b>  |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |      | <b>339 304</b>   | <b>-308 221</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                           |      | <b>339 304</b>   | <b>-308 221</b>  |
| <b>Totalresultat</b>                         |      | <b>339 304</b>   | <b>-308 221</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |      |                  |                  |
| Utbytte                                      |      | 0                | 0                |
| Overføringer til/fra annen egenkapital       |      | 339 304          | -308 221         |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |      | <b>339 304</b>   | <b>-308 221</b>  |



### Balanse

| Beløp i: NOK                               | Note | 2020           | 2019           |
|--|------|----------------|----------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                 |      |                |                |
| <b>Anleggsmidler</b>                       |      |                |                |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>              |      |                |                |
| Sum immaterielle eiendeler                 |      | 0              | 0              |
| <b>Varige driftsmidler</b>                 |      |                |                |
| Sum varige driftsmidler                    |      | 0              | 0              |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>           |      |                |                |
| Sum finansielle anleggsmidler              |      | 0              | 0              |
| Sum anleggsmidler                          |      | 0              | 0              |
| <b>Omløpsmidler</b>                        |      |                |                |
| <b>Varer</b>                               |      |                |                |
| Sum varer                                  |      | 0              | 0              |
| <b>Fordringer</b>                          |      |                |                |
| Kundefordringer                            |      | 5 688          |                |
| Andre fordringer                           |      | 51 594         | 204 746        |
| Sum fordringer                             |      | 57 282         | 204 746        |
| <b>Investeringer</b>                       |      |                |                |
| Sum investeringer                          |      | 0              | 0              |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      |                |                |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |      | 650 850        | 576 732        |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |      | 650 850        | 576 732        |
| Sum omløpsmidler                           |      | 708 132        | 781 478        |
| <b>SUM EIENDELER</b>                       |      | <b>708 132</b> | <b>781 478</b> |

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

| Beløp i: NOK                      | Note | 2020              | 2019              |
|-----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>Egenkapital</b>                |      |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>       |      |                   |                   |
| Annen innskutt egenkapital        |      | 0                 | 0                 |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   |      | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |      |                   |                   |
| Udekket tap                       |      | 1 995 153         | 2 334 457         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |      | <b>-1 995 153</b> | <b>-2 334 457</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>            |      | <b>-1 995 153</b> | <b>-2 334 457</b> |
| <b>Gjeld</b>                      |      |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |      |                   |                   |
| Sum avsetninger for forpliktelser |      | 0                 | 0                 |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    |      | 2 662 097         | 2 931 100         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |      | <b>2 662 097</b>  | <b>2 931 100</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |      | <b>2 662 097</b>  | <b>2 931 100</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    |      | 517               | 739               |
| Leverandørgjeld                   |      | 11 032            | 173 146           |
| Annen kortsiktig gjeld            |      | 29 639            | 10 950            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |      | <b>41 188</b>     | <b>184 835</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                  |      | <b>2 703 285</b>  | <b>3 115 935</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |      | <b>708 132</b>    | <b>781 478</b>    |



## Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Herkulesveien Boligsameie vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

### Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

### Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 19.04.21.
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 27.04.21.

### Hvordan deltar du?

#### Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgj din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

#### Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



## Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

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

Årsmøtet åpnes 19.04.21 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 27.04.21.

**Selskapsnummer:** 5401 **Selskapsnavn** Herkulesveien Boligsameie

**Leilighetsnummer :** \_\_\_\_\_

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

**Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no**

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

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

*Eksempel:*

|     |   |     |  |
|-----|---|-----|--|
| For | X | Mot |  |
|-----|---|-----|--|

### Saker til behandling:

#### Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

|     |  |     |  |
|-----|--|-----|--|
| For |  | Mot |  |
|-----|--|-----|--|

#### Valg av protokollvitner:

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

Anita Eng Halvorsen og Jørgen Håkeli velges som protokollvitner

|     |  |     |  |
|-----|--|-----|--|
| For |  | Mot |  |
|-----|--|-----|--|

#### Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

|     |  |     |  |
|-----|--|-----|--|
| For |  | Mot |  |
|-----|--|-----|--|

#### Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 100 000.

|     |  |     |  |
|-----|--|-----|--|
| For |  | Mot |  |
|-----|--|-----|--|



## Saker til behandling:

### Vedtektsendringer

#### Saksfremstilling:

Fra 01.01.2020 trådte flere ny bestemmelse i kraft i eierseksjonsloven. Eierseksjonsloven er ufravikelig, og bestemmelsene vil gjelde for vårt sameie uansett om de tas inn i vedtektene eller ikke. I samarbeid med forretningsfører har styret identifisert det vi mener er de viktigste og mest relevante endringene i loven for vårt sameie, og styret anbefaler at disse bestemmelsene tas inn i våre vedtekter. De anbefalte endringene er som følger:

#### Forslag til vedtak:

Ny bestemmelse om ervervsbegrensning, under § 2-1 om rettslig disposisjonsrett, etter følgende setning i dagens vedtekter «Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner»:

«Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.»

Ny bestemmelse om korttidsutleie som nytt og eget avsnitt under bestemmelsen om rettslig disposisjonsrett:

«Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.»

Ny siste setning i vedtektsbestemmelsen om «Pålegg om salg av seksjonen»:

«Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.»

|     |     |
|-----|-----|
| For | Mot |
|-----|-----|

## Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges 1 styreleder, 3 styremedlemmer, og 2 varamedlemmer.

| Verv             | Navn på kandidat            | For |
|------------------|-----------------------------|-----|
| Styreleder 1 år  | Alban Musliu                |     |
| Styremedlem 2 år | Elisabeth Malmfjord Sandnes |     |
| Styremedlem 2 år | Kurt Steffen Arntsen        |     |
| Styremedlem 1 år | Idun Randi Haugen           |     |
| Varamedlem 1 år  | Inger Lise Schjølberg       |     |
| Varamedlem 1 år  | Marko Zenovic               |     |

Skjemaet leveres/sendes til styremedlem Idun Randi Haugen innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

|             |                      |             |
|-------------|----------------------|-------------|
| Leder       | Anita Eng Halvorsen  | 2020 - 2021 |
| Nestleder   | Jørgen Håkelien      | 2019 - 2021 |
| Styremedlem | Susanne Høitomt      | 2020 - 2022 |
| Styremedlem | Idun Randi Haugen    | 2019 - 2021 |
| Varamedlem  | Kurt Steffen Arntsen | 2020 - 2021 |
| Varamedlem  | Tove Hagen           | 2020 - 2021 |

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 3 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Herkulesveien Boligsameie

Sameiet består av 54 seksjoner.

Herkulesveien Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983 762 395, og ligger i NES kommune med følgende adresse:

Herkulesveien 77 - 83

Gårds- og bruksnummer: 79/130

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Herkulesveien Boligsameie 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 PWC.



## Styrets arbeid fra 2020-2021

- Styret består av 4 medlemmer og 2 vara. Vara velger selv om de ønsker å være med på styremøter.
- Styret har gjennomført 6 stk. styremøter med nytt styret.
- Vi har totalt godkjent 43 saker.
- Felleskostnader er økt i henhold til prisindeksen med 5% fra 01.01.21
- Arbeidet har vært som før om årene, fokusert på sikkerhet og vedlikehold av boligmassen. I tillegg kommer spørsmål og klager fra eiere.  
I korte trekk:
  - Innlegg og svar på Facebook
  - Helse Miljø og sikkerhet. Gjennomgang av brannforskrifter. Gått 4 brannrunder og sjekket fellesareal og rømningsveier.
  - Rapporteringer av brannforskrifter og brev til enkelte eiere i forhold til brudd på forskriftene. Spesielt frie veier i fellesareal/rømningsveier.
  - Vedlikehold av bygningsmassen. Det ble oppdaget noe råte på panel i 1 etasje. Styret leide inn RobyVent for sjekk av bygningsmassen. Og alle større punkt er rettet opp og reparert. Det ble oppdaget også råte på tak over inngangspartiet. Dette ble byttet ut.
  - Vedlikeholdet av bygningsmassen løper videre og Robyvent hjelper oss og ta alt som kommer og dukker opp. Det er satt av vedlikeholdsmidler til dette.
  - Rapporter på Skadedyr utvendig fra Anticimex er veldig bra. Men har fått melding fra flere eiere om skjeggkre og sølvkre. Vi har brukt Anticimex inne i disse leilighetene og sjekket ut om dette kan medføre skader og feil mot naboer. Hver enkelt eier betales sin andel inne i egen leilighet.
  - Budsjettering og betaling av faktura
  - Container, Sameie har i alle år hatt felles container 2 ganger per år. I mai ble det satt opp container. Denne ble misbrukt og det ble kastet mye ulovlig skrap, som bildekk, bildeler elektriske komponenter mm. Styret mottok en faktura på over kr 25.000 for tømning og levering av dette. Det gikk ut rundskriv men ingen meldte fra. Derfor ble container stoppet høsten 2020. Inntil videre må hver enkelt eier kjøre bort sitt eget søppel til Esva.
  - Parkering, vi er i gang med merking av plasser på vårt område, men været har ikke vært på vår side så dette er ikke ferdig. Vi fortsetter sommeren 2021
  - El Bil lading. Per dags dato har Sameie kun 4 biler som ønsker å lade el bil på plass. Vi har i dag ikke strømkapasitet for å sette opp egne ladere. Derfor inntil videre blir kontakter utvendig brukt. Alle som lader må ha signert kontrakt for lading med styret. Dette betaler de for. Det blir fortløpende vurdert om oppsetting av el bil ladere. Men med dagens system trenger vi å bygge om i alle fall en el tavle som kommer å koste oss ca kr 100.000,-
  - Rensing av ventilasjonsanlegget. I løpet av april 2021 skal vårt ventilasjonsanlegg renses. Alle vil bli kontaktet av Aktiv Ventilasjonsrens. De må inn i hver enkelt leilighet på dagtid .



- Styret gjør oppmerksom på at de trenger sårt medlemmer til styret. På Generalforsamling 2021 så går halve styre ut. Styreformann og nestformann er på valg og de ønsker ikke fortsette.  
Er det ingen som ønsker å sitte i styret , ser vi oss nøtt til å leie inn advokat for denne jobbe. Jobben er pålagt av myndighetene og må gjøres. Ett slik arbeid er prises veldig høyt. Vi ser en merkostnad per leilighet per mnd på kr 2000,00. Møt opp på Generalforsamling og gjør deres plikt.  
Styret har hatt god kjennskap til all arbeid det siste året og har gode samarbeidspartnere.  
Alt av styrearbeid er lagt inn på data via Styreommet.no i Obos. Slik at arbeidet er lett og lesbart. Og skal ikke være uoverkommelig.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 427 537.  
Innkrevde felleskostnader er i samsvar med budsjett.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 993 298.  
Dette er kr 60 277 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mindre kostnader knyttet til drift og vedlikehold av bygninger enn antatt.

### Resultat

Årets resultat på kr 339 304 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til (se note 13).

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 666 944.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.  
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 150 000 til ordinært vedlikehold.

### Energikostnader

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

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med ca. kr 15 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Herkulesveien Boligsameie.

### Lån

Herkulesveien Boligsameie har 2 lån i OBOS banken.

Det ene lånet er et annuitetslån, flytende rente og nedbetalingstid frem til 30. juli. 2022.

Det andre lånet er et annuitetslån, flytende rente og nedbetalingstid frem til 30. okt. 2035.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 13 i regnskapet.

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

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01. jan. 2021. Dette innebærer også Fiber/ Telenor.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Herkulesveien Boligsameie

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Herkulesveien Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

#### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

---

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Herkulesveien Boligsameie



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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

---

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

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 8. april 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## RESULTATREGNSKAP

|                                    | Note | Regnskap<br>2020 | Regnskap<br>2019  | Budsjett<br>2020  | Budsjett<br>2021  |
|------------------------------------|------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINNEKTER:</b>             |      |                  |                   |                   |                   |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 1 379 328        | 1 326 276         | 1 379 000         | 1 448 000         |
| Andre inntekter                    | 3    | 48 209           | 12 500            | 30 000            | 25 000            |
| <b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>          |      | <b>1 427 537</b> | <b>1 338 776</b>  | <b>1 409 000</b>  | <b>1 473 000</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                  |                   |                   |                   |
| Personalkostnader                  | 4    | -7 725           | -9 870            | -10 575           | -10 575           |
| Styrehonorar                       | 5    | -75 000          | -70 000           | -75 000           | -100 000          |
| Revisjonshonorar                   | 6    | -4 750           | -4 625            | -6 000            | -6 000            |
| Forretningsførerhonorar            |      | -103 265         | -100 355          | -105 000          | -105 000          |
| Konsulenthonorar                   | 7    | -3 138           | -5 553            | -6 000            | -6 000            |
| Drift og vedlikehold               | 8    | -81 303          | -690 014          | -170 000          | -150 000          |
| Forsikringer                       |      | -120 707         | -98 076           | -121 000          | -127 000          |
| Kostnader sameie                   |      | -19 530          | -11 648           | -15 000           | -15 000           |
| Energi/fyring                      |      | -51 929          | -38 171           | -40 000           | -40 000           |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -313 445         | -296 165          | -305 000          | -330 000          |
| Andre driftskostnader              | 9    | -212 506         | -213 414          | -200 000          | -250 000          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-993 298</b>  | <b>-1 537 889</b> | <b>-1 053 575</b> | <b>-1 139 575</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>434 239</b>   | <b>-199 113</b>   | <b>355 425</b>    | <b>333 425</b>    |
| <b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>  |      |                  |                   |                   |                   |
| Finansinntekter                    | 10   | 15 266           | 14 401            | 13 000            | 7 000             |
| Finanskostnader                    | 11   | -110 201         | -123 509          | -123 000          | -91 000           |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>-94 935</b>   | <b>-109 108</b>   | <b>-110 000</b>   | <b>-84 000</b>    |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>339 304</b>   | <b>-308 221</b>   | <b>245 425</b>    | <b>249 425</b>    |
| Overføringer:                      |      |                  |                   |                   |                   |
| Udekket tap                        |      | 0                | -308 221          |                   |                   |
| Reduksjon udekket tap              |      | 339 304          | 0                 |                   |                   |



| <b>BALANSE</b>                   |             |                   |                   |
|----------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
|                                  | <b>Note</b> | <b>2020</b>       | <b>2019</b>       |
| <b>EIENDELER</b>                 |             |                   |                   |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>              |             |                   |                   |
| Restanser på felleskostnader     |             | 1 706             | 4 028             |
| Kundefordringer                  |             | 5 688             | 0                 |
| Forskuddsbetalte kostnader       |             | 49 888            | 200 718           |
| Driftskonto OBOS-banken          |             | 193 590           | 171 327           |
| Sparekonto OBOS-banken           |             | 453 246           | 401 411           |
| Sparekonto OBOS-banken II        |             | 4 014             | 3 994             |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>          |             | <b>708 132</b>    | <b>781 478</b>    |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |             | <b>708 132</b>    | <b>781 478</b>    |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |             |                   |                   |
| <b>EGENKAPITAL</b>               |             |                   |                   |
| Udekket tap                      | 12          | -1 995 153        | -2 334 457        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>           |             | <b>-1 995 153</b> | <b>-2 334 457</b> |
| <b>GJELD</b>                     |             |                   |                   |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>          |             |                   |                   |
| Pante- og gjeldsbrevlån          | 13          | 2 662 097         | 2 931 100         |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>      |             | <b>2 662 097</b>  | <b>2 931 100</b>  |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>          |             |                   |                   |
| Forskuddsbetalte felleskostnader |             | 22 940            | 10 950            |
| Leverandørgjeld                  |             | 11 032            | 173 146           |
| Påløpte renter                   |             | 517               | 739               |
| Annen kortsiktig gjeld           | 14          | 6 699             | 0                 |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>      |             | <b>41 188</b>     | <b>184 835</b>    |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>  |             | <b>708 132</b>    | <b>781 478</b>    |
| Pantstillelse                    |             | 0                 | 0                 |
| Garantiansvar                    |             | 0                 | 0                 |

Nes, 26.03.2021

Styret i Herkulesveien Boligsameie

Anita Eng Halvorsen/s/    Susanne Høitomt/s/    Idun Randi Haugen/s/    Jørgen Håkelien/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.

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

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

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader                      | 1 076 064        |
| Tv/internett                         | 303 264          |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>1 379 328</b> |

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

|  |               |
|--|---------------|
| Refusjon egenandel kostnadsført tidligere år | 10 000        |
| Fordeling vei og vedlikehold                 | 13 000        |
| Korrigeringer på reskontro                   | 1             |
| Lading elbil                                 | 25 208        |
| <b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>                  | <b>48 209</b> |

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

|   |               |
|---|---------------|
| Arbeidsgiveravgift                                  | -10 575       |
| Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak | 2 850         |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>                        | <b>-7 725</b> |

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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 75 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 750.

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

|  |               |
|--|---------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -3 138        |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-3 138</b> |

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

|                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger       | -76 965        |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -4 338         |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>   | <b>-81 303</b> |

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Container                        | -22 300         |
| Skadedyrarbeid                   | -8 313          |
| Merkespray, hengelås             | -2 666          |
| Lyskilder                        | -610            |
| Vaktmestertjenester              | -55 506         |
| Snørydding                       | -52 542         |
| Gressklipping                    | -63 548         |
| Trykksaker                       | -994            |
| Porto                            | -2 957          |
| Bankgebyr                        | -3 070          |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-212 506</b> |

**NOTE: 10****FINANSINNETEKTER**

|   |               |
|---|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken           | 53            |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken            | 1 855         |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 339           |
| Kundeutbytte fra Gjensidige                   | 13 019        |
| <b>SUM FINANSINNETEKTER</b>                   | <b>15 266</b> |

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

|                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -13 680         |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -96 521         |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b>           | <b>-110 201</b> |

**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 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: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

## OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,55 %. Løpetiden er 7 år.

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Opprinnelig 2015    | -1 000 000 |
| Nedbetalt tidligere | 596 813    |
| Nedbetalt i år      | 151 285    |
|                     | -251 902   |

## OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,55 %. Løpetiden er 16 år.

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Opprinnelig 2019    | -2 573 248 |
| Nedbetalt tidligere | 45 335     |
| Nedbetalt i år      | 117 718    |



13

Herkulesveien Boligsameie

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
|                                    | -2 410 195        |
| <b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b> | <b>-2 662 097</b> |

**NOTE: 14**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

|                   |        |
|-------------------|--------|
| Påløpte kostnader | -6 699 |
|-------------------|--------|

|                                   |               |
|-----------------------------------|---------------|
| <b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b> | <b>-6 699</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.

### **Vaktmester**

Vaktmester Toma Eiendomsdrift ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i sameiet i henhold til stillingsbeskrivelse. Beboere varsler behov for vedlikeholdsarbeid til styrets e-postadresse/postkasse i 79.

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 53238165. 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 slokkeutstyr 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.

## **Kabel-TV**

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