



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 506 630
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: HOLMENTUNET SAMEIE
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: Bettyna Yunhua Zhai
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2022

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, 02.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 759 302	2 390 223
Sum inntekter		2 759 302	2 390 223
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 358	10 358
Annen driftskostnad		2 592 749	2 349 971
Sum kostnader		2 740 027	2 497 249
Driftsresultat		19 275	-107 026
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		476	2 685
Sum finansinntekter		476	2 685
Annen finanskostnad		87 597	102 098
Sum finanskostnader		87 597	102 098
Netto finans		-87 121	-99 413
Ordinært resultat før skattekostnad		-67 846	-206 439
Ordinært resultat etter skattekostnad		-67 846	-206 439
Årsresultat		-67 846	-206 439
Totalresultat		-67 846	-206 439
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-67 846	-206 439
Sum overføringer og disponeringer		-67 846	-206 439



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		55 249	65 607
Sum varige driftsmidler		55 249	65 607
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		55 249	65 607
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		28 379	
Andre fordringer		60 924	107 388
Sum fordringer		89 303	107 388
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		347 484	393 358
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		347 484	393 358
Sum omløpsmidler		436 787	500 746
SUM EIENDELER		492 036	566 353

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 650 920	1 583 074
Sum opptjent egenkapital		-1 650 920	-1 583 074
Sum egenkapital		-1 650 920	-1 583 074
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 715 204	1 913 113
Sum annen langsiktig gjeld		1 715 204	1 913 113
Sum langsiktig gjeld		1 715 204	1 913 113
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		23 773	-1
Leverandørgjeld		362 373	80 937
Annen kortsiktig gjeld		41 606	155 377
Sum kortsiktig gjeld		427 751	236 313
Sum gjeld		2 142 955	2 149 426
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		492 036	566 353



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 499868

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 506 630
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: HOLMENTUNET SAMEIE
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: Bettyna Yunhua Zhai
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2022

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, 23.06.2022



Organisasjonsnr: 975 506 630
HOLMENTUNET SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 759 302	2 390 223
Sum inntekter		2 759 302	2 390 223
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 358	10 358
Annen driftskostnad		2 592 749	2 349 971
Sum kostnader		2 740 027	2 497 249
Driftsresultat		19 275	-107 026
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		476	2 685
Sum finansinntekter		476	2 685
Annen finanskostnad		87 597	102 098
Sum finanskostnader		87 597	102 098
Netto finans		-87 121	-99 413
Ordinært resultat før skattekostnad		-67 846	-206 439
Ordinært resultat etter skattekostnad		-67 846	-206 439
Årsresultat		-67 846	-206 439
Totalresultat		-67 846	-206 439
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-67 846	-206 439
Sum overføringer og disponeringer		-67 846	-206 439



Organisasjonsnr: 975 506 630
HOLMENTUNET SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		55 249	65 607
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		55 249	65 607
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
		28 379	
Andre fordringer			
		60 924	107 388
Sum fordringer		89 303	107 388
Investeringer			
Sum investeringer			
		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		347 484	393 358
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			
		347 484	393 358
Sum omløpsmidler		436 787	500 746
SUM EIENDELER		492 036	566 353
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital			
		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	1 650 920	1 583 074
Sum opptjent egenkapital	-1 650 920	-1 583 074
Sum egenkapital	-1 650 920	-1 583 074
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 715 204	1 913 113
Sum annen langsiktig gjeld	1 715 204	1 913 113
Sum langsiktig gjeld	1 715 204	1 913 113
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	23 773	-1
Leverandørgjeld	362 373	80 937
Annen kortsiktig gjeld	41 606	155 377
Sum kortsiktig gjeld	427 751	236 313
Sum gjeld	2 142 955	2 149 426
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	492 036	566 353



Organisasjonsnr: 975 506 630
HOLMENTUNET SAMEIE

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

1296 Holmentunet Bs





Til seksjonseierne i Holmentunet Bs

**Velkommen til årsmøte, Ordinært årsmøte i Holmentunet Bs
avholdes Torsdag 09 Juni 2022 kl. 18:00 Ready-huset(Gressbanen)**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Holmentunet Bs det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Holmentunet Bs
avholdes Torsdag 09 Juni 2022 kl. 18:00 Ready-huset(Gressbanen)

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styreleder honoreres med kr 40.000 og kr.80.000 til fordeling til øvrige styremedlemmer/varamedlemmer. De 80.00 fordeles av styrets leder. Det vil i denne perioden ikke utbetales timehonorar

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag til endring av husordensregler
 - B) Bilbruk og bileierskap og modeller for tilgang til bil
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 2 år
- D) Valg av valgkomité
- E) Valg av andre utvalg/komiteer

Oslo, 03.05.2022
Styret i Holmentunet Bs

Edvard Chr. Dahl Ute Falck Victor Micu

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



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 2 759 302**.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning i andre inntekter.

Andre inntekter består i hovedsak av ekstra innbetaling av felleskostnader, leie av vaktmesterleilighet og vaskeri.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen **kr 2 740 027**.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostnader for energi og fyring, samt drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på **kr 67 846** 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 9 036**.

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 139 000** til 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 samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert med en økning. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Holmentunet Bs.

Lån

Holmentunet Bs har lån i DNB.

Lånet har en flytende rente på 4,7%, lånet er nedbetalt 23.08.2030

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 uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Styrets arbeid

Styret har i perioden avholdt 10 ordinære styremøter, alle digitale av smittevernhensyn. Styret har løpende dialog, både pr telefon og gjennom elektronisk kommunikasjon for å løse daglig drift av sameie. Det har også vært gjennomført uformelle møter samt et signifikant antall befaringer, både angående fyren og vedlikehold samt andre tjenester. Disse befaringene fordeles blant styremedlemmer, da de i hovedsak må foregå på dagtid. Styret deltok med styreplass i fellesarealet i Holmen. Styret har gått over til full digitalisering av innkallelser, signering og styreprotokoller gjennom «styrerommet.no»

Uteområder

Det har i perioden vært utført vanlig stell av grøntområder, også i forbindelse med dugnad. Grunnet smittevern har styret tonet ned de tradisjonelle arrangementene som flaggheising 17.mai og julegrantenning 1. des. Selskapet Grønt og Rent har kontrakt på stell av våre grøntområder. For å samordne utvikling og bruk av våre grønne områder er det opprettet en «hagegruppe» bestående av 7 sameiere, ledet av Ute Falck.

Kommunikasjon

Styret bruker websidene <http://holmentunet.wordpress.com/>.

Vi oppfordrer også til å gi tillatelse til elektronisk kommunikasjon med OBOS, da dette forenkler og senker kostnader til kommunikasjon, samtidig gjøre vi alle oppmerksom på at Facebook ikke er en kanal som skal brukes for å kontakte styret med større eller mindre saker.

Styret er i ferd med å se på en ny kommunikasjonsløsning for felles informasjon til dagens og potensielle nye sameiere.

Fyren

Den nye el-kjelen har virket som ønsket, med 100% oppetid gjennom sesongen 2021-2022

Vi har vært igjennom en sesong med unormalt høye strømpriser. Det kom raskt en tilskuddsordning på plass for eneboliger, mens tilskudd til sameie lot vente på seg før den kom på plass. Styret har tatt opp en kassakreditt på 800.000 kr gjennom OBOS for å avhjelpe «toppene» i strømreregninger (som alternativ til å hente inn kapital fra sameiere). Majoriteten av denne summen står fortsatt ubrukt.

Det har også i år (som i fjor) vært noen nedetid på varmetilførsel lokalt i enkelte bygg, hovedsakelig på grunn av håndverkere som har skrudd av kraner/tilførsler. Styret ber alle sameiere meddele rørlegger o.a om å ikke stenge kraner de ikke vet hva er.

Re-seksjonering av sameiet

En ny oppmåling av samtlige seksjoner i sameiet høsten 2017, avdekket flere avvik mellom den opprinnelige seksjoneringen i 1976 og det som faktisk ble bygget på 50-tallet.



Styret ønsker å re-seksjonere sameiet for å bringe den formelle organiseringen av sameiet i samsvar med den faktiske utførelsen.

Videre er det et ønske i sameiet om å selge den tidligere vaktmesterboligen som en egen boligseksjon. For å gjennomføre dette, må vaktmesterleiligheten re-seksjoneres fra fellesareal til boligseksjon.

Re-seksjoneringen vil medføre at sameiebrøkene endres og sameiet utvides med en ny seksjon (Den 57. seksjon)

Status pr mai 2022 er at det fortsatt mangler underskrifter fra 13 sameiere og 9 panthavere. Vår juridiske partner DLA Piper holder på å samle inn siste underskrifter.

Etter tinglysning setter styret i gang arbeidet med å selge vaktmesterleiligheten.

Vedlikehold

Gjennom 2021 har det vært utført vedlikehold.

Som presentert på ekstraordinært sameiermøte 11 juni 2018, foreslo styret å finansiere første runde av vedlikehold gjennom kapitalinnhenting fra sameierne. Følgende vedlikehold er nå utført;

- Alle piper er sjekket, og rehabilitert etter behov
- Nye B-jordfeilbrytere på lade/motorvarme anlegg
- Drenering i #59 (osmose-metoden uten graving)
- Semi-automatiske vifter (mot fukt) er installert i bomberommet (#59).
- Ny el-kjel er installert og satt i drift
- Balkonger i #47, #49, #59, #61 og endevegg i #63 er total-rehabilitert.
- Samtidig er «balkongvegg» malt (siden stillas allerede var montert).
- Kloakkrør er skiftet i #53
- Drenering/graving på baksiden av #65

Salg av vaktmesterleilighet vi gi sameiet kapital til å gjennomføre ytterligere vedlikehold

Lading av elbil/hybridbil

Sameiets opplegg for lading av elbil/hybridbil oppfyller ikke dagens krav. Styret(Gjennom arbeidsgruppen for lading) Har kontaktet 5 leverandører og mottatt 2 tilbud, og ser nå på et forslag der sameiet bekoster og bygger infrastruktur for montering av moderne ladebokser. Ladebokser kjøpes av den enkelte sameier etter behov, og fakturering av forbruk håndteres gjennom ladeboks-leverandør. Styret har søkt Oslo Kommune og fått godkjent ca 20% av kostnad som tilskudd (tilsvarer ca 100.000 kr) Styret planlegger for å lånefinansiere resten av kostnadene.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Holmentunet Sameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Holmentunet Sameie.

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

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: W75U6-4ZHAZ-VLZNL-CTXVL-ABJMM-67GBO



HOLMENTUNET SAMEIE ORG.NR. 975 506 630, KUNDENR. 1296

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 349 843	2 329 749	2 355 000	2 359 000
Ladepunkt		1 375	0	0	0
Andre inntekter	3	408 084	60 474	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		2 759 302	2 390 223	2 355 000	2 359 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-16 920	-17 000	-17 000
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Avskrivninger	14	-10 358	-10 358	-11 000	-11 000
Revisjonshonorar	6	-9 494	-9 159	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-102 348	-99 513	-102 500	-107 000
Konsulenthonorar	7	-54 249	-152 640	-40 000	-40 000
Kontingenter		-1 490	-1 490	-1 000	-1 500
Drift og vedlikehold	8	-301 147	-676 443	-172 000	-139 000
Forsikringer		-193 564	-162 299	-171 000	-178 000
Kommunale avgifter	9	-479 880	-432 012	-437 100	-535 500
Energi/fyring	10	-1 203 683	-527 106	-523 000	-575 000
TV-anlegg/bredbånd		-159 687	-156 903	-162 000	-165 000
Andre driftskostnader	11	-87 208	-132 409	-132 000	-135 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 740 027	-2 497 249	-1 897 600	-2 033 500
DRIFTSRESULTAT		19 275	-107 026	457 400	325 500
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	476	2 685	0	0
Finanskostnader	13	-87 597	-102 098	-78 000	-77 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-87 121	-99 413	-78 000	-77 000
ÅRSRESULTAT		-67 846	-206 439	379 400	248 500
Overføringer:					
Udekket tap		-67 846	-206 439		



HOLMENTUNET SAMEIE ORG.NR. 975 506 630, KUNDENR. 1296

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Boder	14	55 249	65 607
SUM ANLEGGSMIDLER		55 249	65 607
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 412	58
Kundefordringer		28 379	0
Forskuddsbetalte kostnader		57 512	107 330
Driftskonto OBOS-banken		236 116	182 305
Sparekonto OBOS-banken		111 369	211 053
SUM OMLØPSMIDLER		436 787	500 746
SUM EIENDELER		492 036	566 353
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-1 650 920	-1 583 074
SUM EGENKAPITAL		-1 650 920	-1 583 074
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 715 204	1 913 113
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 715 204	1 913 113
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		41 606	49 648
Leverandørgjeld		362 373	80 937
Påløpte renter		7 280	0
Påløpte avdrag		16 492	0
Annen kortsiktig gjeld		0	105 729
SUM KORTSIKTIG GJELD		427 751	236 313
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		492 036	566 353
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 04. mars. 2022
Styret i Holmentunet Sameie

Edvard Chr. Dahl /s/

Ute Falck /s/

Victor Micu
/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 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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 233 404
Husleie	168 000
Garasjeleie	69 960
Ekstra kjellerbod	34 314
Strøm motorvarmer	20 920
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 526 598

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Husleie	-168 000
Strøm motorvarmer	-6 139
Ekstra kjellerbod	-2 176
Garasjeleie	-440



SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER **2 349 843**

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Ekstra innbetaling fakt 05.07.21	192 671
Ekstra innbetaling fakt 25.11.21	186 117
Leie vaktmesterleilighet og vaskeri	29 296
SUM ANDRE INNTEKTER	408 084

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 920

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 2020/2021, og er på kr 120 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 494.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand, Adv.firma Ola Piper Norway	
DA	-46 344
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning	
AS	-7 905
SUM KONSULENTHONORAR	-54 249

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-86 513
Drift/vedlikehold VVS	-9 597
Drift/vedlikehold elektro	-19 291
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-174 578
Egenandel forsikring	-11 169
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-301 147

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-280 620
-----------------------	----------



Feieavgift	-11 970
Renovasjonsavgift	-187 290
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-479 880

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-93 976
Strøm oljefyr el.bereder	-1 109 707
SUM ENERGI / FYRING	-1 203 683

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-6 500
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 894
Driftsmateriell	-1 729
Lyspærer og sikringer	-4 418
Snørydding	-47 106
Trykksaker	-2 539
Andre kontorkostnader	-1 050
Porto	-2 819
Bank- og kortgebyr	-3 153
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-87 208

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	316
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	160
SUM FINANSINTEKTER	476

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-87 405
Renter på leverandørgjeld	-43
Andre rentekostnader	-149
SUM FINANSKOSTNADER	-87 597

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER****BODER**

Tilgang 2007	207 163
Avskrevet tidligere	-141 557
Avskrevet i år	-10 358
	55 249
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	55 249

Årets avskrivninger	-10 358
---------------------	---------



SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-10 358
--------------------------------	----------------

NOTE:15**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: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DNB Bank ASA

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,70 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2015

-3 006 500

Nedbetalt tidligere

1 093 387

Nedbetalt i år

197 909

-1 715 204**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-1 715 204**



Innkommende saker:

Sak A)

Forslag fremmet av: **Andreas og Anne Rødven, A63**

Forslag til endring av husordensregler

Omfattende ombygging/oppussing av leilighetene er blitt er stadig mer vanlig i sameiet vårt. Dagens husordensregler tar ikke helt hensyn til dette, bl.a kan all slags støy skje mellom 07.00 og 23.00 (mellom 09.00 og 23.00 på søn- og helligdager). Vi har derfor laget et forslag til ny tekst når det gjelder oppussing.

Nattero

Dagens tekst:

Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 (09.00 i helg/helligdager) skal det være nattero i seksjonene/fellesarealene. Det betyr at støyende aktiviteter som kjøring av vaskemaskin, bading, oppussingsarbeider og lignende ikke må foregå i dette tidsrommet. Vis hensyn, det er lytt mellom seksjonene.

Skal det ved spesielle anledninger foregå selskapelighet ut over kl. 23.00, – gi naboene beskjed i god tid.

Forslag til vedtak:

«oppussingsarbeider» tas bort fra dagens tekst og erstattes med et nytt avsnitt:

Oppussingsarbeider

Alle store ombygninger av leiligheter skal, før de påbegynnes, godkjennes av styret. I tillegg må det tas hensyn til naboene ved oppussing.

Banking og boring må ikke skje før kl 09.00 eller etter kl 20.00, på hverdager. På lørdager skal dette skje mellom kl 09.00 og kl 16.00. På søndager og helligdager skal dette ikke forekomme.

Store oppussingsarbeider med pigging av gulv, riving av vegger osv som medfører ekstra mye støy, må kun skje mellom kl 09.00 og kl 16.00, på hverdager. Husk å varsle alle naboer i huset.

Sak B) Bilbruk og bileierskap og modeller for tilgang til bil

Forslag fremmet av :Andreas Krohg Stabell

Bilbruk og bileierskap og modeller for tilgang til bil er i endring og det har kommet mange gode løsninger for tilgang til bil uten å måtte eie sin egen. Bildeling i form av bilkollektiv er en av løsningene som har blitt veldig populære og praktiske og det er nå mange profesjonelle aktører som leverer bilkollektivløsninger. Bildeling kan for mange medføre reduserte kostnader til transport og samtidig god tilgang på bil ved behov. Og på grunn av den økte interessen for bildeling er det flere sameier og borettslag som etablerer tilbud for bildeling. En av hindringene for å benytte bildeling er avstand til nærmeste ledige bil og for bilkollektivene er det en utfordring å finne parkeringsplasser med riktig mengde brukere i nærheten. Derfor foreslås det følgende:



1. Etablere en parkeringsplass til bildelingsbil på eiendommen til Holmentunet Bs og tilby en bildelingsaktør å la en av sine biler stå på plassen.
2. For å avklare hvilken aktør som skal få benytte plassen foreslås det å invitere aktuelle aktører til å komme med tilbud. Vesentlige faktorer for å avgjøre hvilken aktør som får benytte plassen kan være hva de kan tilby sameiet, pris og prismodell for bruk, type biler som er tilgjengelige.

Forslag til vedtak:

Avstemming om det er interesse for å hente inn tilbud og utforske mulighetene for å etablere løsning for bildeling.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Nicolas Neumann Arnebråtveien 53

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Kåre Johan Haarr Arnebråtveien 53

Ute Falck Arnebråtveien 55

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Felix Skaraa Arnebråtveien 65

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Hedvig Krogsbøl Arnebråtveien 55

I valgkomiteen for Holmentunet Bs

Nathalie Dahlby Hansen
Christine Kleppe



Annen informasjon om sameiet

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.

Parkering

Sameiet har definerte parkeringsbestemmelser. Hver seksjon har rett til 1 biloppstillingsplass.

Nøkler/skilt

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos Jernia på Røa, hvor de også har fargekodene til alle sameiets farger (står på Arnebråtveien 57)

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 2135671. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringssselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringssselskapet.

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.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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



Avtale om oljeleveranse

Holmentunet Bs er tilsluttet OBOS' avtale med Statoil Norge AS om levering av olje, gass og andre fyringsrelaterte produkter.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2021-2022	Drenering nr 65	
2020	Ny EI-kjel	
2020	Kloakkrør nr 53	
2019 - 2019	Balkong og fasaderehabilitering	
2018 - 2018	Rehabilitering av piper	
2017 - 2017	Ombygging av varmeanlegg	Skifte eksisterende ekspansjonskar og ren av rør og radiatorer i varmeanlegget
2015 - 2016	Nytt varmeopplegg	Igangsatt høst 2015 ved Boligenergi som konsulent
2011 - 2012	Balkongrehabilitering i nr. 63 og 55	Utbedret balkonger i Arnebråveien 63. Oslo kommune har gitt ferdigattest. Balkongene i #55 er rettet opp og beboerne gjorde selv siste del av jobben - prisverdig! I #51 har det lenge vært et misforhold mellom slukene på balkongene i 2. etg. og selve avløpet. Den avrenning som fant sted har over flere år ført til fuktskader i 1. etg. Balkongdekket i 2 etg. er byttet ut, diameter på avrenning ble økt og vannskader reparert. .



1296 Holmentunet Bs

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [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.