



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 933 545 199
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS HERMAN FOSS GATE 1
Forretningsadresse: c/o 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: Anne-Cathrine Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2022

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, 25.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		887 072	891 196
Sum inntekter		887 072	891 196
Kostnader			
Lønnskostnad		25 102	34 191
Annen driftskostnad		616 166	587 015
Sum kostnader		641 268	621 206
Driftsresultat		245 804	269 990
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		230	910
Sum finansinntekter		230	910
Annen finanskostnad		102 221	123 846
Sum finanskostnader		102 221	123 846
Netto finans		-101 991	-122 936
Ordinært resultat før skattekostnad		143 813	147 054
Ordinært resultat etter skattekostnad		143 813	147 054
Årsresultat		143 813	147 054
Totalresultat		143 813	147 054
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		143 813	147 054
Sum overføringer og disponeringer		143 813	147 054



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		175 000	175 000
Sum varige driftsmidler		175 000	175 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		175 000	175 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		140	140
Andre fordringer		53 093	68 039
Sum fordringer		53 233	68 179
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		269 662	213 445
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		269 662	213 445
Sum omløpsmidler		322 895	281 624
SUM EIENDELER		497 895	456 624

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		100 080	100 080
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		100 080	100 080
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 623 897	3 767 710
Sum opptjent egenkapital		-3 623 897	-3 767 710
Sum egenkapital		-3 523 817	-3 667 630
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 984 031	4 096 655
Sum annen langsiktig gjeld		3 984 031	4 096 655
Sum langsiktig gjeld		3 984 031	4 096 655
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		589	559
Leverandørgjeld		25 294	7 463
Skyldige offentlige avgifter			115
Annen kortsiktig gjeld		11 798	19 463
Sum kortsiktig gjeld		37 681	27 600
Sum gjeld		4 021 712	4 124 255
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		497 895	456 624



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 239081

Enheten

Organisasjonsnummer: 933 545 199
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS HERMAN FOSS GATE 1
Forretningsadresse: c/o 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: Anne-Cathrine Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2022

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, 19.05.2022



Organisasjonsnr: 933 545 199
AS HERMAN FOSS GATE 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		887 072	891 196
Sum inntekter		887 072	891 196
Kostnader			
Lønnskostnad		25 102	34 191
Annen driftskostnad		616 166	587 015
Sum kostnader		641 268	621 206
Driftsresultat		245 804	269 990
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		230	910
Sum finansinntekter		230	910
Annen finanskostnad		102 221	123 846
Sum finanskostnader		102 221	123 846
Netto finans		-101 991	-122 936
Ordinært resultat før skattekostnad			
		143 813	147 054
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		143 813	147 054
Årsresultat		143 813	147 054
Totalresultat		143 813	147 054
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		143 813	147 054
Sum overføringer og disponeringer		143 813	147 054



Organisasjonsnr: 933 545 199
AS HERMAN FOSS GATE 1

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		175 000	175 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		175 000	175 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		140	140
Andre fordringer		53 093	68 039
Sum fordringer		53 233	68 179
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		269 662	213 445
Sum omløpsmidler		322 895	281 624
SUM EIENDELER		497 895	456 624
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		100 080	100 080
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		100 080	100 080



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	3 623 897	3 767 710
Sum opptjent egenkapital	-3 623 897	-3 767 710
Sum egenkapital	-3 523 817	-3 667 630
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 984 031	4 096 655
Sum annen langsiktig gjeld	3 984 031	4 096 655
Sum langsiktig gjeld	3 984 031	4 096 655
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	589	559
Leverandørgjeld	25 294	7 463
Skyldige offentlige avgifter		115
Annen kortsiktig gjeld	11 798	19 463
Sum kortsiktig gjeld	37 681	27 600
Sum gjeld	4 021 712	4 124 255
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	497 895	456 624



Organisasjonsnr: 933 545 199
AS HERMAN FOSS GATE 1

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

7791 AS Herman Foss Gate 1





Til aksjonærene i A/S Herman Foss Gate 1

Digital generalforsamling A/S Herman Foss Gate 1 avholdes med oppstartsdato 23.03.2022 avsluttes 26.03.2022

Grunnet coronaviruset avholdes årets generalforsamling digitalt.

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for aksjeselskapet ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte A/S Herman Foss Gate 1 det kommende året.

Det digitale møtet holdes åpent i en periode på åtte dager. I løpet av disse åtte dagene kan dere avgi deres stemme på følgende; godkjenning av årsregnskap for 2021, fastsettelse av styrehonorar for perioden 2021-2022 og valg av tillitsvalgte. Stemme kan avgis digitalt, men også på papir (leveres til styreleder, som sendes disse til forretningsfører for registrering). Ikke avgitt stemme telles som blank. Alle stemmer kan endres underveis, frem til møtet avsluttes. Det er også mulig å se foreløpig resultat på alle saker, med unntak av valg av tillitsvalgte.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare én har stemmerett.



Innkalling til generalforsamling

Digital generalforsamling A/S Herman Foss Gate 1 avholdes med oppstartsdato
23.03.2022 avsluttes 26.03.2022.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av en møtedeltaker som protokollvitne
- B) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 03.03.2022

Styret i A/S Herman Foss Gate 1

Øivind Geir Kjøllesdal Bård Ole Ek Ann Marit Fjærli

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Øivind Geir Kjøllesdal	Herman Foss' Gate 1
Styremedlem	Bård Ole Ek	Herman Foss' Gate 1
Styremedlem	Ann Marit Fjærli	Herman Foss' Gate 1
Varamedlem	Julie Lødrup	Herman Foss' Gate 1

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om A/S Herman Foss Gate 1

Aksjeselskapet består av 16 leiligheter knyttet til aksjer.

A/S Herman Foss Gate 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 933545199, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Gårds- og bruksnummer:

219 106

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

A/S Herman Foss Gate 1 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.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret ble valgt på digital generalforsamling den 23. til 31. mars 2021. Det er avholdt 5 styremøter og 3 dugnader.

FUKT PÅ LOFT

Den 5. januar 2021 ble alle beboere informert om fukt og muggforekomster i enkelte loftsboder.

IF (aksjelagets forsikringsselskap) var på befaring og konkluderte med at skader som skyldes kondens ikke dekkes av forsikringen, med mindre det skjer en «plutselig» utstrømming av kondensvann. City Taktekking (entreprenøren som la nytt tak i 2019/2020) eller OBOS Prosjekt (innleid av styret som prosjektleder) ville heller ikke påta seg ansvaret.



Styret søkte derfor juridisk bistand hos Huseiernes Landsforbund som anbefalte oss å engasjere en advokat (utgifter til advokat refunderes i henhold til aksjelagets rettshjelpsforsikring).

Styret engasjerte deretter takstmann og byggeteknisk rådgiver for å konstatere- og vurdere årsaken til fukt/lokal soppvekst. De ble også bedt om å bistå med forslag til utbedring (se evt. Vedlegg 1 og Vedlegg 2 for rapporter).

Det ble videre rettet krav mot City Taktekking. Medio februar 2022 aksepterte City Taktekking våre krav om utbedring, som går ut på å installere lufthing (luffehatter på tak, luffehull i boder etc.) for egen regning.

Vi merker oss at byggeteknisk rådgiver også påpeker at høy luftfuktighet- og manglende/for dårlig ventilasjon i enkelte leiligheter også kan være en medvirkende årsak til fuktproblemet. Styret vil utrede/arbeide videre med dette i 2022.

FUKT I KJELLER

I 2020 ble Tørr Bolig AS engasjert til å montere en rotoravfukter med fuktsensor i kjelleren, for å redusere luftfuktigheten. Det ble videre lagt rør i kjellergangen (mot HF gate) for å bedre luftsirkulasjonen.

For å sikre at leveransen har vært iht. avtale, har styret i 2021 utført løpende oppfølging av prosjektet, samt målt fuktighetsnivået ved hjelp av innkjøpte hygrometer. Tørr Bolig AS har gjort mindre justeringer underveis som en konsekvens av dette arbeidet. Det har blitt en klar bedring av luftfuktigheten i kjelleren etter at vi fikk avfukter installert, og luftfuktighetsnivået er ikke lenger å regne som kritisk mtp. Soppvekst og forringelse.

For at løsningen skal fungere optimalt, også i de mest utsatte kjellerbodene, må beboerne sikre at dørene inn til bodene ikke er tette. Styret har derfor igangsatt tiltak med boring av luffehull i boddørene (som vender ut mot HF gate).

Det bes om at hver enkelt beboer undersøker sine respektive boder for åpne ventiler/vinduer og lukker disse for å unngå «falsk luft». «Falsk luft» vil redusere effekten av rotoravfukteren.

RYDDET LOFT

Container ble leid i november 2021, med det formål å bedre luftsirkulasjonen på loft. Alle beboere fikk tilgang til container med oppfordring om å rydde sine private lofts-boder. Med veldig god hjelp fra noen beboere, ryddet styret hele loftets fellesområder.

DIVERSE DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Service brannalarm

Årlig service ble gjennomført i oktober 2021. Alt fungerte som det skulle. Vi ble påminnet å notere i loggen (henger ved hovedanlegget) når anlegget kobles ut og inn igjen.



Det er viktig at alle beboerne merker seg at brannalarmen ikke er tilkoblet brannvesen.

Skiftet sensorlamper i begge baktrapper

For å redusere kostandene, kjøpte styret selv inn 10 stk. sensorlamper og annonserte monteringsarbeidet på Mittanbud. 10 stk. sensorlamper ble skiftet i begge baktrapper og det ble montert en stikkontakt i bakgård med egen kurs. Arbeidet ble utført av Ampere Installasjon & Service AS.

Annet

I løpet av perioden har styret bl.a.:

- Bestilt nye avfallsbeholdere for restavfall og papp & papir.
- Kjøpt inn oppladbar kantklipper.
- Kjøpt inn og montert nye sykkelstativ til sykkelbod.
- Deltatt i Nabolagsgruppa som søker regulering av støynivået i parken. Av sesongmessige grunner er ikke dette et problem nå.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets 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.

Aksjeselskapet 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 879 444 mot budsjett kr 887 000

Andre inntekter består i hovedsak innkreving av ubetalt husleie.

Totale inntekter er kr 887 072.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 641 268 mot budsjett kr 729 902.

Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak mindre vedlikeholdsbehov enn budsjettert for.

Resultat

Årets resultat på kr 143 813 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 285 214.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".



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 generalforsamlingen 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 153 0000 ordinært vedlikehold. Det er ikke planlagt noen større vedlikeholdsprosjekter i 2022.

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 en økning på kr 10 000 fra fjorårets budsjett.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er satt til kr 128 500. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i A/S Herman Foss Gate 1.

Lån

A/S Herman Foss Gate 1 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 aksjeselskapet 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.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS Herman Foss Gate 1

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Herman Foss Gate 1.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Grunnlag for 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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 Dokumentnøkkel: KYV1D-KTUPU-ZQUCK-JFSZE-3W82T-0GN20



AS HERMAN FOSS GATE 1
ORG.NR. 933 545 199, KUNDENR. 7791

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	879 444	827 320	887 000	887 000
Andre inntekter	3	7 628	63 876	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		887 072	891 196	887 000	887 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-3 102	-12 191	-3 102	-3 102
Styrehonorar	5	-22 000	-22 000	-22 000	-22 000
Revisjonshonorar	6	-7 208	-7 750	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-72 908	-70 888	-73 000	-75 000
Konsulenthonorar	7	-43 594	-13 855	-5 000	-10 000
Kontingenter		-1 490	0	0	-1 500
Drift og vedlikehold	8	-43 376	-93 427	-205 000	-153 000
Forsikringer		-133 901	-107 947	-114 500	-128 500
Kommunale avgifter	9	-157 025	-149 215	-149 000	-162 500
Energi/fyring		-41 435	-23 943	-20 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-87 957	-86 486	-88 000	-89 000
Andre driftskostnader	10	-27 273	-33 505	-42 300	-33 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-641 268	-621 206	-729 902	-716 502
DRIFTSRESULTAT		245 804	269 990	207 098	170 498
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	230	910	0	0
Finanskostnader	12	-102 221	-123 846	-102 000	-107 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-101 991	-122 936	-102 000	-107 000
ÅRSRESULTAT		143 813	147 054	105 098	63 498
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		143 813	147 054		



AS HERMAN FOSS GATE 1
ORG.NR. 933 545 199, KUNDENR. 7791

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	175 000	175 000
SUM ANLEGGSMIDLER		175 000	175 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		10 145	10 342
Kundefordringer		140	140
Forskuddsbetalte kostnader		42 948	50 369
Andre kortsiktige fordringer		0	7 328
Driftskonto OBOS-banken		137 493	111 506
Skattetrekkskonto OBOS-banken		7	7
Sparekonto OBOS-banken		132 162	101 932
SUM OMLØPSMIDLER		322 895	281 624
SUM EIENDELER		497 895	456 624
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	14	100 080	100 080
Udekket tap	15	-3 623	-3 767
		897	710
SUM EGENKAPITAL		-3 523	-3 667
		817	630
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	3 984 031 4 096 655	
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 984 031 4 096 655	
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 798	13 254
Leverandørgjeld		25 294	7 463
Skyldige offentlige avgifter	17	0	115
Påløpte renter		589	559
Annen kortsiktig gjeld		0	6 209
SUM KORTSIKTIG GJELD		37 681	27 600



SUM EGENKAPITAL OG GJELD **497 895 456 624**

Pantstillelse	18	4 500 000	4 500 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 01.03.2022

Styret i AS Herman Foss Gate 1

	Bård	Ann
	Ole	Marit
Øivind Geir Kjøllesdal	Ek	Fjærli

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	470 616
Nytt lån	207 124
TV/bredbånd	96 000
Vedlikeholdsinnbetaling	69 132
Eiendomsskatt	22 172
Balkonginnbetaling	14 400
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	879 444

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

Utfakturerte felleskostnader	7 328
Utfakturert innflyttingsgebyr	300
SUM ANDRE INNTEKTER	7 628

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 102
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 102

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 22 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 208.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand ¹	-27 950
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-644
JB Eiendom AS	-15 000
SUM KONSULENTHONORAR	-43 594

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold elektro	-16 781
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 749
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 054
Kostnader dugnader	-12 792
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-43 376

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9

¹ Utgifter refunderes iht. egenandel: 20 % av totale utgifter, minimum 10 000 kr.

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-22 186
Vann- og avløpsavgift	-91 815
Feieavgift	-3 420
Renovasjonsavgift	-39 604
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-157 025

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-1 538
Renhold ved firmaer	-23 100
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-283
Bank- og kortgebyr	-2 303
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-27 273

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	230
SUM FINANSINNTEKTER	230

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-102 221
SUM FINANSKOSTNADER	-102 221

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	175 000
SUM BYGNINGER	175 000

Tomten er kjøpt.

Gnr.219/bnr.106

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 100 080,- fordelt på 834 aksjer á kr 120,-.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.



Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,70 %. Løpetiden er 30 år.

	-4	
Opprinnelig 2019	500000	
Nedbetalt tidligere	403 345	
Nedbetalt i år	112 624	
		-3 984
		031
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-3 984
		031

NOTE: 17**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift 0

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER 0**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	3 984 031
TOTALT	3 984 031

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	175 000
TOTALT	175 000

Annen informasjon om aksjeselskapet**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

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 732584. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær 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 aksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs 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 aksjeselskapet 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 aksjeselskapet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dognad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.



Energimerking

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



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her Dette gjelder kun de som ikke avgir digital stemme.

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil det ordinære årsmøte i vårt boligselskap bli avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjema er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt. Innkallelse med regnskap er tidligere sendt ut.

Selskapsnummer: 7791 **Selskapsnavn** Herman Foss Gate 1 AS

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

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

Signatur: _____

Saker til behandling:

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

Godkjenning av innkallelse

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Valg av protokollvitne

Øivind G. Kjøllesdal

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Fastsettelse av honorarer (22 000,-)

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Valg av tillitsvalgte –

Stemmer:	Verv	Navn på kandidat	For	Mot
	Styreleder	Øivind Geir Kjøllesdal	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Styremedlem	Petter Nordbø	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Styremedlem	Ann Marit Fjærli	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Varamedlem	Julie Lødrup	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen slik at din deltagelse blir registrert.