



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 515 087
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET HOLMBOESGATE 4-6
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 13.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 021 936	1 936 861
Sum inntekter		2 021 936	1 936 861
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		2 787 076	1 906 140
Sum kostnader		2 901 176	2 020 240
Driftsresultat		-879 241	-83 379
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 902	2 557
Sum finansinntekter		5 902	2 557
Annen finanskostnad		286	
Sum finanskostnader		286	0
Netto finans		5 616	2 557
Ordinært resultat før skattekostnad		-873 625	-80 822
Ordinært resultat etter skattekostnad		-873 625	-80 822
Årsresultat		-873 625	-80 822
Totalresultat		-873 625	-80 822
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-873 625	-80 822
Sum overføringer og disponeringer		-873 625	-80 822



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 603	
Andre fordringer		86 529	225 529
Sum fordringer		89 132	225 529
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		446 319	1 351 547
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		446 319	1 351 547
Sum omløpsmidler		535 451	1 577 077
SUM EIENDELER		535 451	1 577 077

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		251 641	1 125 266
Sum opptjent egenkapital		251 641	1 125 266
Sum egenkapital		251 641	1 125 266
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		157 872	255 198
Annen kortsiktig gjeld		125 938	196 612
Sum kortsiktig gjeld		283 810	451 811
Sum gjeld		283 810	451 811
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		535 451	1 577 077



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 393886

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 515 087
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET HOLMBOESGATE 4-6
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 22.05.2023



Organisasjonsnr: 980 515 087
SAMEIET HOLMBOESGATE 4-6

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 021 936	1 936 861
Sum inntekter		2 021 936	1 936 861
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		2 787 076	1 906 140
Sum kostnader		2 901 176	2 020 240
Driftsresultat		-879 241	-83 379
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 902	2 557
Sum finansinntekter		5 902	2 557
Annen finanskostnad		286	
Sum finanskostnader		286	0
Netto finans		5 616	2 557
Ordinært resultat før skattekostnad		-873 625	-80 822
Ordinært resultat etter skattekostnad		-873 625	-80 822
Årsresultat		-873 625	-80 822
Totalresultat		-873 625	-80 822
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-873 625	-80 822
Sum overføringer og disponeringer		-873 625	-80 822



Organisasjonsnr: 980 515 087
SAMEIET HOLMBOESGATE 4-6

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 603	
Andre fordringer		86 529	225 529
Sum fordringer		89 132	225 529
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		446 319	1 351 547
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		446 319	1 351 547
Sum omløpsmidler		535 451	1 577 077
SUM EIENDELER		535 451	1 577 077
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		251 641	1 125 266
Sum opptjent egenkapital		251 641	1 125 266



Sum egenkapital	251 641	1 125 266
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	157 872	255 198
Annen kortsiktig gjeld	125 938	196 612
Sum kortsiktig gjeld	283 810	451 811
Sum gjeld	283 810	451 811
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	535 451	1 577 077



Organisasjonsnr: 980 515 087
SAMEIET HOLMBOESGATE 4-6

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

5430 Sameiet Holmboesgate 4-6





Til seksjonseierne i Sameiet Holmboesgate 4-6

Velkommen til årsmøte, onsdag 3. mai 2023 kl. 17.00 i Sankta Katarinahjemmet, Gjørstadsgate 9.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. 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 Sameiet Holmboesgate 4-6 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 Sameiet Holmboesgate 4-6
avholdes onsdag 3. mai 2023 kl. 17.00 i Sankta Katarinahjemmet, Gjørstadsgate 9.**

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 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne saker

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 12.04.2023
Styret i Sameiet Holmboesgate 4-6

Christian Conradi/s/ Janicke Falch/s/ Sidsel Meyer Heum/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Christian Conradi	Birgitte Hammers Vei 10 A
Styremedlem	Janicke Falch	Holmboes Gate 4 A
Styremedlem	Sidsel Meyer Heum	Holmboes Gate 6 B
Varamedlem	Armilda Kerkenberg	Holmboes Gate 6 A

Kontaktinformasjon

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.

Generelle opplysninger om Sameiet Holmboesgate 4-6

Sameiet består av 56 seksjoner.

Sameiet Holmboesgate 4-6 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 980515087, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 214/112

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

Sameiet Holmboesgate 4-6 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets Årsrapport 2022 Holmboesgate 4-6

Møtevirksomhet

Drift av sameiet har vært håndtert med felles styremøter, via mail og telefon kontakt mellom styremedlemmene samt jevnlig dialog med OBOS Forvaltning og sameiets vaktmester.

Ventilasjon

Den mest omfattende og utfordrende oppgaven i 2022 har vært rehabilitering og ombygging av ventilasjonsanlegget/takhattene på taket i Sameiet.

Konstruksjonen er fra byggetiden og ikke tilrettelagt for inspeksjon og vedlikehold av ventilasjons kanalene. Problemet med utformingen av kassene har vært at topplokket er montert fast i betongrøret. Det var derfor nødvendig å bygge om takhattene på anlegget.

Etter rådføring med OBOS Prosjekt ble Kanalrens AS valg til å utføre arbeidet med basis i pris og deres kjennskap til eiendommen/ventilasjons anlegget gjennom mange år.

Styret takker T. Heggedal som ga tilgang til taket via sin veranda, slik at de nye kassene og utstyr som var nødvendig for arbeidene kunne løftes opp uten å bruke utvendige kraner.

Styret minner igjen om at Holmboes gate 4-6 har et felles ventilasjons system.

Manglende ventilasjon fører til usunt inneklima, muggsoppvekst og fare for råte i vinduer og dører. For å opprettholde et godt inneklima og for å unngå matlukt til eller fra naboer og kondensskader i leiligheten, må kjøkkenviften aldri stenges helt av.

Trinn 2 er normal ventilasjon.

Frisk luftventilene i vinduene og ventilene i yttervegg mot stue og soverom må alltid stå åpne. Dette er nødvendig for å sørge for frisk luft tilførsel.

For de som har den original kjøkken hetten fra byggetiden, minner vi om at fettfilteret bør rengjøres en gang i måneden eller etter behov. Det samme gjelder antagelig også for de som har installert ny kjøkken hette.

Fettfilteret på de originale kjøkken hettene tas ut ved å felle ned bunndekslet og trekke filteret løs fra de to fjærklemmene. Bunndekslet løsnes ved å bruke skrutrekker eller mynt og skru en kvart omdreining på de to svarte plast skruene rett innenfor glasset. Bunndekslet festes ved å trykke de to plastskruene rett inn.



Filteret kan vaskes for hånd eller i oppvask maskin.
De leiligheter som har kraftig lagerlyd fra avtrekksviften anbefales å skifte viften.

Garasje

Alle brukere av garasjen må kontrollere at rulleporten lukkes etter inn -og utkjøring, slik at uvedkommende ikke får adgang til garasjeanlegget.

Garasjen kan ikke brukes til vask av biler, sykler eller motorsykler, da det ikke er avløp eller sluk i anlegget. Det legges opp til vask av garasjen våren 2023.

Det er pt. stasjonert fire handicap scootere i garasjen.

Styret påpeker at garasjeseksjonen ikke er utformet for å dekke mulige parkerings behov for handicap scooter. Styret anbefaler eiere av snr. 1 om å etablere et styre som kan håndtere fremtidige behov for handicap scooter i garasjen.

EI- bil lading

Det er kun Mer AS sin lader som kan benyttes i infrastruktur i garasjen. Styret minner om at man må kontakte Mer AS for etterbestilling av ladeboks.

Nøkkelsystem:

Styret minner om at dersom en nøkkelbrikke mistes, er det viktig å melde fra til Styret eller vaktmester.

Styret minner også om at det er viktig å påse at ingen uvedkommende følger etter inn i oppganger/garasje – og/eller at man ikke åpner ytterdøren via callingen for personer man ikke kjenner. Beboerne er ansvarlig for sine gjester så lenge de befinner seg i eiendommen.

Telia

Eiendommen har TV og internett tilgang gjennom kollektiv avtale opprinnelig med Get.

Styret minner om at det er opp til den enkelte om de ønsker å øke hastigheten på bredbåndet på individuell basis.

Video overvåking

Sameiet har video overvåking av inngangspartier og garasjen.



Heis

Det har som vanlig vært noen heisstanser, uten klar årsak. Styret minner om at man ikke må sperre heisdøren ved evt. inn/utflytting og at man påser at det ikke kommer sten eller andre gjenstander i sporet for heisdøren.

Heiskontrollen har gjennomført vanlig heiskontroll med noen få anmerkninger som blir håndtert av Kone AS. Det har ikke vært noen store reparasjoner av heisene i 2022. Kone AS uttaler at heisen er av god kvalitet, men viktig med jevnlig vedlikehold.

Brannvarslings anlegg

Styret minner om at det nye brannvarslingssystemet er ømfintlig for støv/forurenset luft - i tillegg til varme og røyk. Dersom man skal pusse opp/rehabiliterer leiligheten, er det viktig å tildekke detektoren i leiligheten i byggeperioden. F.eks med et plastomslag, gummihandske eller annet egnet produkt for tildekning.

Renovasjon

Styret minner om at avfall og papir skal legges i bestemte søppelcontainere og pakkes godt inn, i henhold til kommunens retningslinjer for avfallshåndtering.

Spesialavfall, større gjenstander etc tas ikke med av Renholdsetaten. Hver enkelt beboer må selv sørge for å ta dette til gjenvinningsstasjoner.

Enkelte beboere praktiserer hensetning av søppel utenfor søppelcontainer med sjenerende lukt som resultat. Det gjelder i særlig grad leietagere. Styret ber eierne av leilighetene bidra til at det ikke skjer, ettersom det også øker kostnadene for Sameiet.

Sykkelstativ

Det er etablert sykkelstativ i bakgården.

Dugnad og etablering av bord og benk i bakgården.

Våren 2022 ble det gjennomført dugnad, blant annet med nye planter i bedene i bakgården, opprydding i beplantningen på framsiden av huset og vedlikehold av bord og benk i bakgården.



HMS

Styret har gjennomgått HMS sammen med vaktmester og har hatt hovedfokuset på brannsikring. Det ble ikke påvist mangler ved brannsikring.

Styret minner igjen om at det er viktig en gang i året å skifte batterier i røykvarslere.

Husk også

- Rens sluket på badet for å unngå tette sluk og større skader
- Vask/skift filter i kjøkkenvifte

Husordensregler

Det har i år som tidligere vært tilfeller av brudd på husordens regler. Styret minner om at det til enhver tid - også mellom kl. 07.00 og kl. 23.00 skal vises hensyn, slik at man ikke er til sjenanse for andre beboere.

Særs støyende aktivitet som boring i betong osv. må ikke utføres før kl 07:00 og etter kl 19:00 på hverdager. Det er ikke tillatt med banking og boring i betong på lørdager etter kl 16:00 og på søn- og helligdager.

Vi minner om at dersom leiligheten skal renoveres, skal dette varsles de andre beboere på info tavlen og heisen skal ikke okkuperes under prosessen med ut/inn levering av materialer.

Overdragelse/utleie

For at Styret til enhver tid har oversikt over hvem som eier og/eller leier den enkelte seksjon og/eller garasje plass, minner vi igjen om at Styret skal underrettes skriftlig om alle overdragelse og leieforhold av leilighet eller garasje.

Kontakt med styret

Styret har egen postkasse i Oppg. 6A og 6B. Kontaktinfo for alle styrets medlemmer finnes på oppslagstavlene i 1. etasje.

Styret
Holmboesgate 4-6



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak utbedring av ventilasjonsanlegget.

Årets resultat på kr – 873 625 vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 251 641.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Forsikringspremien har økt med ca kr 12 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Holmboesgate 4-6.

Lån

Sameiet Holmboesgate 4-6 har ikke lån.

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 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Holmboesgate 4-6

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Holmboesgate 4-6.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetttallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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 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 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemso Dokumentnøkkel: CHZEF-WO7SC-P1HEF-S6LHM-Y4GIU-0V3IX



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 976 284	1 925 132	1 973 000	2 152 000
Ladeinntekter EL-bil		20 696	11 729	0	0
Andre inntekter	3	24 956	0	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		2 021 936	1 936 861	1 973 000	2 152 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-8 641	-7 550	-8 500	-8 500
Forretningsførerhonorar		-108 993	-105 918	-109 500	-115 000
Konsulenthonorar	7	-24 607	-23 322	-30 000	-25 000
Kontingenter		-2 650	0	0	0
Drift og vedlikehold	8	-1 183 542	-380 299	-902 000	-265 000
Forsikringer		-155 086	-142 449	-152 000	-167 500
Kommunale avgifter	9	-376 305	-358 391	-370 600	-433 500
Energi/fyring		-379 300	-364 857	-250 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-293 422	-269 975	-278 500	-302 000
Andre driftskostnader	10	-254 531	-253 381	-266 000	-285 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 901 176	-2 020 240	-2 481 200	-2 116 400
DRIFTSRESULTAT		-879 241	-83 379	-508 200	35 600
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	5 902	2 557	0	0
Finanskostnader	12	-286	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		5 616	2 557	0	0
ÅRSRESULTAT		-873 625	-80 822	-508 200	35 600
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-873 625	-80 822		



BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		494	214
Kundefordringer		2 603	0
Forskuddsbetalte kostnader		86 035	225 315
Driftskonto OBOS-banken		179 107	338 965
Sparekonto OBOS-banken		267 213	1 012 583
SUM OMLØPSMIDLER		535 451	1 577 077
<hr/>			
SUM EIENDELER		535 451	1 577 077
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		251 641	1 125 266
SUM EGENKAPITAL		251 641	1 125 266
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		123 356	118 254
Leverandørgjeld		157 872	255 198
Annen kortsiktig gjeld	13	2 582	78 358
SUM KORTSIKTIG GJELD		283 810	451 811
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		535 451	1 577 077
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.04.2023
Styret i Sameiet Holmboesgate 4-6

Christian Conradi/s/

Janicke Falch/s/

Sidsel Meyer Heum/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 652 716
Garasje	219 456
Seksjonert lokale	104 112
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 976 284

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Gebyrer	106
Refusjon fra IF Forsikring	24 850
SUM ANDRE INNETEKTER	24 956

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

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 641.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-2 250
OBOS Prosjekt AS	-13 665
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 692
SUM KONSULENTHONORAR	-24 607

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-105 754
Drift/vedlikehold VVS	-7 843
Drift/vedlikehold elektro	-35 863
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 349
Drift/vedlikehold heisanlegg	-219 512
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 553
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-797 087
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 231
Kostnader dugnader	-350
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 183 542

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-265 029
Feieavgift	-428
Renovasjonsavgift	-110 848
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-376 305

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

Lokalleie	-1 050
Container	-2 263
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 710
Vaktmestertjenester	-149 800
Renhold ved firmaer	-89 075
Andre fremmede tjenester	-614
Trykksaker	-955
Porto	-1 360
Bankgebyr	-2 628
Velferdskostnader	-2 076
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-254 531

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	381
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 630
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	891
SUM FINANSINTEKTER	5 902

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-286
SUM FINANSKOSTNADER	-286

NOTE: 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fakturagebyr	-49
Gebyrer	70
Fakturert inntekt- gjelder 2023	-2 603
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 582



Innkomne forslag

Ingen innkomne forslag

Valg av tillitsvalgte

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Som ny styreleder foreslås Karianne Hammer. Hun er 72 år og bor i Uranienborg Terrasse 19. Hun har arbeidet som eiendomsmegler fra 1998, den gangen sammen med sin mann som var advokat.

I 1998 startet hun egen meglervirksomhet, som hun avviklet i 2016. Ble den gangen anmodet om å fortsette i Privatmegleren med spesialitet som prosjektmegler, senere i Sem & Johnsen hvor hun gikk av som pensjonist i fjor.

I tillegg til sin kunnskap om fast eiendom har hun mange års erfaring fra styrearbeid i boligsameier, bl.a i Bygdøy Alle 45 og Sophus Liesgt. 10.

Styret foreslår honorer fra ekstern styreleder til kr. 75.000,-.
Øvrige styremedlemmer deler som tidligere kr. 50.000,-

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Sidsel Meyer Heum	Holmboesgate 6A
Terje Heggedal	Holmboesgate 4
Chr. Conradi	Birgitte Hammersvei 10

C. Som varamedlem for 1 år foreslås:

1. Armilda Kerkenberg Holmboesgate 6B



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 589218. 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 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2019	Nytt brannvarslingssystem	
2018	Nytt kopsikkert nøkkelssystem	
2018	Oppgradert videoovervåkning	
2018	Ny garasjeportmotor med åpner	
2018	Rehabiliterert fasade i oppgang 4	
2017	Rehabiliterert fasader	
2017	Rehabiliterert takterrasse i 6A	
2016	Nytt porttelefonanlegg i nr. 4	
2015	Fasaderehabilitering	
2013	Nytt porttelefonanlegg	
2012	Fasaderehabilitering	Treverk på balkonger, terrasser, dører og vinduer er malt. Arbeidet er utført av Kaasa Malermestere AS.
2010	Garasjen pusset opp.	
2007	Trappeoppganger pusset opp.	



5430 Sameiet Holmboesgate 4-6

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.