



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 916 859 856  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET HOLMENVEIEN 7  
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: Kristoffer Olstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 11.06.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 099 740	1 099 810
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 099 740</b>	<b>1 099 810</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		34 230	33 030
Annen driftskostnad		1 193 044	967 874
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 227 274</b>	<b>1 000 904</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-127 534</b>	<b>98 906</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		334	1 166
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>334</b>	<b>1 166</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>334</b>	<b>1 166</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-127 200</b>	<b>100 072</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-127 200</b>	<b>100 072</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-127 200</b>	<b>100 072</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-127 200</b>	<b>100 072</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-127 200	100 072
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-127 200</b>	<b>100 072</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		26 727	26 565
Sum fordringer		26 727	26 565
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		338 169	367 926
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		338 169	367 926
Sum omløpsmidler		364 896	394 491
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>364 896</b>	<b>394 491</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		219 959	347 159
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>219 959</b>	<b>347 159</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>219 959</b>	<b>347 159</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		126 630	37 808
Annen kortsiktig gjeld		18 306	9 524
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>144 936</b>	<b>47 332</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>144 936</b>	<b>47 332</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>364 896</b>	<b>394 491</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 465839

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 916 859 856  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET HOLMENVEIEN 7  
Forretningsadresse: 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: Kristoffer Olstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 20.06.2022



Organisasjonsnr: 916 859 856  
SAMEIET HOLMENVEIEN 7

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 099 740	1 099 810
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 099 740</b>	<b>1 099 810</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		34 230	33 030
Annen driftskostnad		1 193 044	967 874
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 227 274</b>	<b>1 000 904</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-127 534</b>	<b>98 906</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		334	1 166
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>334</b>	<b>1 166</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>334</b>	<b>1 166</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-127 200</b>	<b>100 072</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-127 200</b>	<b>100 072</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-127 200</b>	<b>100 072</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-127 200</b>	<b>100 072</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-127 200	100 072
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-127 200</b>	<b>100 072</b>



Organisasjonsnr: 916 859 856  
SAMEIET HOLMENVEIEN 7

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		26 727	26 565
Sum fordringer		26 727	26 565
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		338 169	367 926
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		338 169	367 926
Sum omløpsmidler		364 896	394 491
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>364 896</b>	<b>394 491</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		219 959	347 159
Sum opptjent egenkapital		219 959	347 159



Sum egenkapital	219 959	347 159
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	126 630	37 808
Annen kortsiktig gjeld	18 306	9 524
Sum kortsiktig gjeld	144 936	47 332
Sum gjeld	144 936	47 332
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>364 896</b>	<b>394 491</b>



Organisasjonsnr: 916 859 856  
SAMEIET HOLMENVEIEN 7

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

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

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

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

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

Sameiet Holmenveien 7

Digitalt årsmøte avholdes 4. mai - 11. mai 2022

Selskapsnummer: 7524





## Velkommen til årsmøte i Sameiet Holmenveien 7

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 4. mai kl. 09:00 og lukker 11. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7524>

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

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

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner Lillevi Hopstad og Brit Urenholdt Jacobsen
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Godtgjørelse for styret.
5. Utbedring av porttelefoner
6. Utbedring av dørautomatikken inn til bodene
7. Dårlig mobildekning i garasjen
8. Viftestøy i garasjen
9. Styreverv

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sameiet Holmenveien 7**



Sak 1

## Godkjenning av møteinnkallingen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

## Valg av protokollvitner Lillevi Hopstad og Brit Urenholdt Jacobsen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

### Forslag til vedtak

Lillevi Hopstad og Brit Urenholdt Jacobsen er valgt.

Sak 3

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

### Vedlegg

1. 7524 Årsrapport 2021.pdf



Sak 4

## Godtgjørelse for styret.

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000.

### Styrets innstilling

Styret har godkjent godtgjørelse.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 30 000

Sak 5

## Utbedring av porttelefoner

### Forslag fremmet av:

Karl Iver Hanvold

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Med dagens system er det kun mulig å åpne inngangsdøren på bakkeplan fra leiligheten.

For å åpne garasjeporten og døren fra garasje inn i trappeoppgang må beboere enten gå ned i garasjen, eller dele ut koden til de som kommer på besøk. Dette er uheldig.

Det fins løsninger på dette, f.eks. er det mulig å installere digitale adgangskontroll med porttelefon (se f. eks.

[https://www.getdefigo.com/no/overview?utm\\_term=dørtelefon&utm\\_campaign=NO+%7C+Search+%7C+Inte](https://www.getdefigo.com/no/overview?utm_term=dørtelefon&utm_campaign=NO+%7C+Search+%7C+Inte)

### Styrets innstilling

På grunn av dagens økonomiske situasjon kan vi ikke gjøre om på dagens system.

### Forslag til vedtak

Styret skal finne en løsning på dagens utfordringen med at kun én av tre dører kan åpnes fra leilighetene via porttelefonen.



Sak 6

## Utbedring av dørautomatikken inn til bodene

**Forslag fremmet av:**

Karl Iver Hanvold

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Dørautomatikken inn til bodene har vært defekt i lengre tid, og det er hengt opp lapp om dette.

**Styrets innstilling**

Ny lås er bestilt. Den vil bli utbedret om kort tid.

**Forslag til vedtak**

Styret skal kontakte servicetekniker for å få utbedret problemet med at dørautomatikken på døren inn til bodene i garasjen ikke lenger virker.

Sak 7

## Dårlig mobildekning i garasjen

**Forslag fremmet av:**

Karl Iver Hanvold

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det er svært dårlig mobildekning i garasjen, og samtaler blir ofte brutt.

**Styrets innstilling**

Styret har behandlet saken og på grunn av vår økonomiske situasjon må vi nok leve med forholdene.

**Forslag til vedtak**

Styret skal undersøke alternativer for å forbedre mobildekningen i garasjen, og sørge for utbedring av problemet dersom prisen for dette er akseptabel.



Sak 8

## Viftestøy i garasjen

### Forslag fremmet av:

Karl Iver Hanvold

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er mye støy fra viftene i garasjen.

### Styrets innstilling

Styret har behandlet saken. Bygget er ferdigstilt 2016 og oppført etter gjeldende forskrifter. Vi anerkjenner at det er støy fra ventilasjonsanlegg og vifter, men garasjen er ikke et oppholdsrom og har egne normer for støy. Vi kan derfor ikke prioritere dette før vi får økonomien under kontroll.

### Forslag til vedtak

Styret skal kontakte servicetekniker som undersøker om viftestøyen er innfor det som anses å være normalt.

Sak 9

## Styreverv

Mette Malka, representant for Holmenveien 7 Borettslag, fratrer sin rolle som styremedlem i sameiet.

Det er foreslått at Ingrid Wirum trer inn i rollen som styremedlem.

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ingrid Wirum



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Else Gine Hultgren	Holmenveien 7 A
Styremedlem	Lillevi Hopstad	Holmenveien 7
Styremedlem	Britt Uhrenholdt Jacobsen	Holmenveien 7
Styremedlem	Mette Margareth R Malka	Nydalen Alle 23

Styrets medlemmer består i dag av ingen menn og 4 kvinner.

### Generelle opplysninger om Sameiet Holmenveien 7

Sameiet består av 27 seksjoner.

Sameiet Holmenveien 7 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 916859856, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Holmenveien 5 G,h,j  
Holmenveien 7 A

Gårds- og bruksnummer:

41 203

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

Sameiet Holmenveien 7 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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



## Styrets arbeid

Styret har i 2021 avholdt 4 møter.

11.02.2021 , 08.06.2021. 29,09,2021 Og 02,11,2021.

Vi har hatt fokus på HMS og Økonomi og å behandle innkomne forespørsler / saker,

**HMS:** Dårlig lukt mellom garasje og inngang til 7a. Vi har hatt takstmann til å sjekke muligheter for fukt . det ble ikke funnet noe uregelmessig. Vi må nok leve med det da det av regler for brannsikkerhet ikke er avlufting fra rommet.

Døra inn til bod området for 7a har vært et problem lenge. Vi har nå bestilt ny lås.

Vi foretok tilsyn med fellesareal i november. Vi ser det er avskalling av maling enkelte steder. Ellers fant vi ikke noe .

Vi har fulgt opp og utbedret alle pålegg som ble pålagt oss av utført tilsyn. Vaktmester gjør en fantastisk jobb.

## AVTALER OG KONTRAKTER:

Vi har inngått ny avtale med Altibox.Vi har inngått avtale med Bramo som sjekker avlufting fra trappehus. Vi har avsluttet kontrakt med Norsk Brannvern , det ble dobbelt tilsyn.

## INNMELDTE SAKER.

Borettslaget har søkt om å få satt inn varmpumpe . Det ble avslag , og vi foreslo en mobil airkondisjons enhet i stedet,

Kontainer for søppel. På grunn av at vi ikke har noen oppstillingsplass måtte vi avslå .

## ØKONOMI.

Vi godtok i september OBOS sitt forslag til budsjett. Det ville gitt oss et overskudd. På grunn av uforutsette utgifter til strøm og oppvarming har vi et underskudd på kr 127000 for 2021. Dette underskuddet vil bli overført til våre oppsparte midler som utgjør kr 130000. Det vil si at vår egenkapital blir drastisk redusert. Utgiftene til Strøm/oppvarming er fortsatt høyere enn budsjettert og vi blir derfor nødt til å øke felleskostnadene fra og med 01.06.2022 med 15 % . Hvis vi ikke kommer i mål med denne økningen må vi forberede oss på en verdiøkning av garasjeplassene. Utgiftene pr garasjeplass pr mnd. er i dag kr 150. Dette vil skje fra og med 01.01.2023. På grunn av den nåværende økonomiske situasjonen kan vi heller ikke påta oss nye utgifter /investeringer.

## NABOVARSEL.

Nabovarsel sendt ut i 3 kvartal 2021 om utbygging av Holmenveien 9. Dette nabovarslet kom ikke til oss før februar 2022 etter purring til Plan og Bygg. Vårt tilsvar har ført til at felles av og påkjørsel er forandret og Holmenveien 9 nå skal bruke eksisterende av og påkjørsel til Holmenveien. Gjerde består og det blir ingen gjennomgang fra sykkel og gangvei.



Vi er fornøyd med å ha oppnådd adskilt tilgang til boligene. Vi mener fortsatt huset er for høyt og at det blir for nært .

Tilsvar til nytt nabovarsel med frist 12.april vil bli sendt.

**KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

**Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 099 740.

**Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 227 274.

**Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 127 200 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 219 959.

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 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 175 000 til normalt 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. Eiendomsskatten følger egne satser.

**Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. Med dagens prisnivå og kompensasjonsordning er det vanskelig å fastslå energikostnader for 2022, men det må regnes med at kostnadene vil bli høyere enn budsjettet.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Holmenveien 7.

**Lån**

Sameiet Holmenveien 7 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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B  
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Holmenveien 7

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Holmenveien 7 som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av sameiets 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 konklusjon

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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better  
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 28. mars 2022  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Benny Hansen  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: OW7U7-MFFC6-GYD7V-47OHD-L3OW1-1E1PE



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Benny Robert Hansen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-312316

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-03-28 13:55:10 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: OW7U7-MFPC6-GYDYV-47OHD-L3OW1-TEIPE

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 1

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

14 av 24 1524 Årsrapport 2021.pdf



**SAMEIET HOLMENVEIEN 7**  
**ORG.NR. 916 859 856, KUNDENR. 7524**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 099 740	1 099 740	1 102 000	1 102 000
Andre inntekter		0	70	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 099 740</b>	<b>1 099 810</b>	<b>1 102 000</b>	<b>1 102 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-4 230	-3 030	-4 230	-4 230
Styrehonorar	4	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	5	-5 900	-5 625	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-81 293	-79 040	-81 000	-85 750
Konsulenthonorar	6	-1 362	-5 670	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-202 744	-140 951	-170 000	-175 000
Forsikringer		-79 229	-73 483	-77 000	-82 400
Kommunale avgifter	8	-207 282	-204 563	-207 100	-213 000
Energi/fyring		-358 275	-181 977	-200 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-127 556	-142 896	-145 000	-150 800
Andre driftskostnader	9	-129 404	-133 670	-133 700	-137 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 227 274</b>	<b>-1 000 904</b>	<b>-1 059 030</b>	<b>-1 089 180</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-127 534</b>	<b>98 906</b>	<b>42 970</b>	<b>12 820</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	334	1 166	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>334</b>	<b>1 166</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-127 200</b>	<b>100 072</b>	<b>42 970</b>	<b>12 820</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	100 072		
Fra opptjent egenkapital		-127 200	0		



**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		26 727	26 565
Driftskonto OBOS-banken		206 668	236 709
Sparekonto OBOS-banken		131 501	131 217
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>364 896</b>	<b>394 491</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>364 896</b>	<b>394 491</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		219 959	347 159
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>219 959</b>	<b>347 159</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 306	9 524
Leverandørgjeld		126 630	37 808
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>144 936</b>	<b>47 332</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>364 896</b>	<b>394 491</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar			

Oslo, 24.03.2022  
Styret i Sameiet Holmenveien 7

Else Gine Hultgren/s/

Britt Uhrenholdt  
Jacobsen/s/

Lillevi  
Hopstad/s/

Mette Margareth  
R Malka/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.

## SKATTETREKKS-KONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	422 988
Felleskostnader	231 972
Felleskostnader	122 088
TV/Bredbånd	84 000
TV/bredbånd	66 000
Administrasjonskostn	64 344
Adm.kostnader	50 556
Garasje	37 800
Garasje	14 400
Adm.kostnader	9 192
Garasje	1 800
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 105 140</b>

### REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-3 600
Garasje	-1 800
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 099 740</b>

## NOTE: 3

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-4 230
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-4 230</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 30 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 900.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 362
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 362</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-14 978
Drift/vedlikehold VVS	-6 119
Drift/vedlikehold heisanlegg	-92 579
Drift/vedlikehold brannsikring	-45 281
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-27 918
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-15 870
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-202 744</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-99 650
Renovasjonsavgift	-107 632
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-207 282</b>

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

Driftsmateriell	-531
Vaktmestertjenester	-121 144
Andre fremmede tjenester	-2 575
Trykksaker	-656
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-950
Porto	-842
Bank- og kortgebyr	-2 706
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-129 404</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	284
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	50



---

**SUM FINANSINTEKTER**

**334**

---



## Annem 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.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1717400.1.3. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Brannsikringsutstyr

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

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### Energimerking

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



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 4.05.22 og er åpent for avstemning i 7 dager  
Siste dato for avstemning er 11.05.22

**Selskapsnummer:** 7524 **Selskapsnavn:** Sameiet Holmenveien 7

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner Lillevi Hopstad og Brit Urenholdt Jacobsen</b></p> <p>Lillevi Hopstad og Brit Urenholdt Jacobsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



**Sak 4 Godtgjørelse for styret.**

Styrets godtgjørelse settes til kr 30 000

For

Mot

**Sak 5 Utbedring av porttelefoner**

Styret skal finne en løsning på dagens utfordringen med at kun én av tre dører kan åpnes fra leilighetene via porttelefonen.

For

Mot

**Sak 6 Utbedring av dørautomatikken inn til bodene**

Styret skal kontakte servicetekniker for å få utbedret problemet med at dørautomatikken på døren inn til bodene i garasjen ikke lenger virker.

For

Mot

**Sak 7 Dårlig mobildekning i garasjen**

Styret skal undersøke alternativer for å forbedre mobildekningen i garasjen, og sørge for utbedring av problemet dersom prisen for dette er akseptabel.

For

Mot

**Sak 8 Viftestøy i garasjen**

Styret skal kontakte servicetekniker som undersøker om viftestøyen er innfor det som anses å være normalt.

For

Mot

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



**Sak 9 Styreverv**

**Styremedlem** (1 skal velges)

Ingrid Wirum

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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