



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 717 892
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET HERSLEBS GATE 15
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Phuoc Le
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 15.09.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		632 351	613 212
Sum inntekter		632 351	613 212
Kostnader			
Lønnskostnad		55 050	57 050
Annen driftskostnad		1 553 931	718 026
Sum kostnader		1 608 981	775 076
Driftsresultat		-976 630	-161 864
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 235	24 783
Sum finansinntekter		16 235	24 783
Annen finanskostnad		353	
Sum finanskostnader		353	0
Netto finans		15 882	24 783
Ordinært resultat før skattekostnad		-960 748	-137 081
Ordinært resultat etter skattekostnad		-960 748	-137 081
Årsresultat		-960 748	-137 081
Totalresultat		-960 748	-137 081
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-960 748	-137 081
Sum overføringer og disponeringer		-960 748	-137 081



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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			
Andre fordringer		20 163	165 198
Sum fordringer		20 163	165 198
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		289 105	1 186 880
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		289 105	1 186 880
Sum omløpsmidler		309 268	1 352 078
SUM EIENDELER		309 268	1 352 078

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		249 734	1 210 482
Sum opptjent egenkapital		249 734	1 210 482
Sum egenkapital		249 734	1 210 482
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		54 036	131 417
Annen kortsiktig gjeld		5 498	10 179
Sum kortsiktig gjeld		59 534	141 596
Sum gjeld		59 534	141 596
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		309 268	1 352 078



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 727942

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 717 892
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET HERSLEBS GATE 15
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Phuoc Le
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 21.09.2021



Organisasjonsnr: 998 717 892
SAMEIET HERSLEBS GATE 15

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		632 351	613 212
Sum inntekter		632 351	613 212
Kostnader			
Lønnskostnad		55 050	57 050
Annen driftskostnad		1 553 931	718 026
Sum kostnader		1 608 981	775 076
Driftsresultat		-976 630	-161 864
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 235	24 783
Sum finansinntekter		16 235	24 783
Annen finanskostnad		353	
Sum finanskostnader		353	0
Netto finans		15 882	24 783
Ordinært resultat før skattekostnad		-960 748	-137 081
Ordinært resultat etter skattekostnad		-960 748	-137 081
Årsresultat		-960 748	-137 081
Totalresultat		-960 748	-137 081
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-960 748	-137 081
Sum overføringer og disponeringer		-960 748	-137 081



Organisasjonsnr: 998 717 892
SAMEIET HERSLEBS GATE 15

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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			
Andre fordringer		20 163	165 198
Sum fordringer		20 163	165 198
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		289 105	1 186 880
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		289 105	1 186 880
Sum omløpsmidler		309 268	1 352 078
SUM EIENDELER		309 268	1 352 078
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		249 734	1 210 482
Sum opptjent egenkapital		249 734	1 210 482



Sum egenkapital	249 734	1 210 482
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	54 036	131 417
Annen kortsiktig gjeld	5 498	10 179
Sum kortsiktig gjeld	59 534	141 596
Sum gjeld	59 534	141 596
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	309 268	1 352 078



Organisasjonsnr: 998 717 892
SAMEIET HERSLEBS GATE 15

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

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til seksjonseierne i Sameiet Herslebs Gate 15

Digitalt årsmøte i Sameiet Herslebs gate 15 avholdes med oppstartsdato fredag 28. mai og avsluttes lørdag 5. juni.

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 2020, fastsettelse av styrehonorar for perioden 2020-2021 og innkomne forslag. Stemme kan avgis digitalt, men også på papir (leveres til styreleder, som sender 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.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta i det digitale årsmøtet.

Ved spørsmål underveis kan rådgiver i Obos kontaktes.
Hilde Simsø, tlf. 41642828, [mail: hilde.simso@obos.no](mailto:hilde.simso@obos.no)

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med stemmerett.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Herslebs Gate 15 avholdes digitalt med oppstartsdato fredag 28. mai og avsluttes lørdag 5. juni 2021.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Godkjenning av møteinnkallingen
- B) Valg av seksjonseier som protokollvitne

2. ÅRSRAPPORT FOR 2020

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår honorar kr 50 000

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Fasadeendring / utrede mulighet for balkonger (Alexandra Raven)
- B) Trappevask (Alexey Kristensen og Iselin Lundhaug)
- C) Bakgården (Iselin Lundhaug)

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

Oslo, 28.06.2021
Styret i Sameiet Herslebs Gate 15

Ronald C. Heyerdahl Griffin Silje Frivold Louise Kruke Indreberg

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

På digitalt sameiermøte 14.04.20 fikk styret følgende styresammensetning:

Styret

Leder	Ronald C. Heyerdahl Griffin	Herslebs Gate 15 B	2020 – 2022
Styremedlem	Silje Frivold	Fürstveien 7	2020 – 2022
Styremedlem	Louise Kruke Indreberg	Herslebs Gate 15 B	2020 – 2022
Varamedlem	John Sander Songli	Herslebs Gate 15 A	2020 – 2022

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Sameiet Herslebs Gate 15

Sameiet består av 23 seksjoner.

Sameiet Herslebs Gate 15 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 998717892, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresser:

Herslebs Gate 15 A
Herslebs Gate 15 B
Herslebs Gate 15 C

Gårds- og bruksnummer:
229 40

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Arbeidsmiljøet for styret anses for å være tilfredsstillende.

Sameiet Herslebs Gate 15 har ingen ansatte.

Virksomheten art

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjonssameier, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til det beste for sameierne. Virksomheten drives i Oslo kommune.

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 RSM NORGE AS.



Styrets arbeid

Styret har i perioden holdt 4 styremøter digitalt. I tillegg til at styret jevnlig har hatt kontakt på telefon og e-post.

Styret har gjennomført en total fasaderehabilitering. Selskapet som utførte arbeidet, var Malercompagniet Oslo. Rehabiliteringen pågikk i tidsrommet april 2020 til september 2020. Malercompagniet var som mange opplevde, sent ute med ferdigstilling. Malercompagniet mente at dagbøter skulle bli fastsatt på kr 30.000. Dette aksepterte ikke styret. Styret jobbet mye med saken, og kjempet bakgården sin sak om dagbøter som til slutt ble kr 64.500 grunnet forsinket leveranse. Det var en juridisk prosess med vurdering av avtalen, til slutt fikk styre gjennom en motregning av dagbøter.

I forbindelse med fasaderehabilitering har styret oppgradert belysningen både i portrommet, og i bakgården over hver enkelt inngang. Det ble totalt installert 6 nye lamper for å gi bedre lys på vintertider.

Sameiet har nå en nettside (<https://www.herslebsgate15.no>). Denne var utviklet av styret for å øke profesjonaliteten og gi bedre informasjon til beboere i bakgården. Vår ambisjon med nettsiden er at det kan være et fornuftig sted for å lese om ting som internett, postkasser, nøkler og annen praktisk info. Det vil også være med på å løfte inntrykket folk får når de selger, kjøper og leier ut boligen sin.

Bakgården vår er gammel, og trenger en del vedlikehold for å være rustet for våre beboere. I styremøte den 14. desember ble det vedtatt å engasjere vaktmesterselskap, som ble Vaktmester Andersen. Vi får besøk en gang i uken for generelt vedlikehold og kontroll av arealer. Det er ikke bestilt trappevask foreløpig. Om noen ønsker å se nøyaktig hva vaktmester gjør, så kan dere sjekke dette på nettsiden vår. <https://www.herslebsgate15.no/vaktmester>

Styre har gjennomført overgangen fra Brækhus til OBOS som forretningsfører. Dette er viktig av flere grunner, men viktigst for beboere er tjenesten Vibbo og de praktiske digitale løsninger som OBOS tilbyr, blant annet hvordan årsmøte holdes over flere dager digitalt. OBOS og Styrerommet gjør jobben for styret lettere, og holder styre strukturert.

I 2020 ble det gjennomført en brannteknisk tilstandsvurdering av Erichsen & Horgen AS etter tilsyn fra brannvesenet. Det kom frem flere punkter som må utbedres. Styret har i lag med Erichsen & Horgen AS utarbeidet en fremdriftsplan med tiltak som må gjennomføres slik at bakgården tilfredsstiller brannetaten sine krav. Det er nå innhentet tilbud på gjennomføring av punktene som dukket opp som følge av Erichsen og Jørgen sin rapport fra 2020.

Styret har videre utviklet en vedlikeholdsplan for å ha mer oversikt over fremtidige tiltak som må gjennomføres i gården. Dokumentet blir oppdatert fortløpende og inneholder også historikk for hva som er skjedd i gården.



Styret har hatt befaring for å motta pristilbud på rehabilitering av trappeoppganger
Styret har også innhentet tilbud på å bytte til systemnøkler. Dette gjelder port,
trappeoppgang, kjeller og loft. Det er også innhentet tilbud på bytte dører til oppgangene.
Dette er saker som styret jobber med fremover.

Styret ønsker nye sameiere velkommen!



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 632 351.
Andre inntekter består av korrigeringer på reskontro.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 608 981.
Dette er kr 39 231 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader i forbindelse med fasaderehabiliteringen.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -960 748 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 249 734.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det budsjettert med ordinære vedlikeholdskostnader.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % 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 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 5 088. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Herslebs Gate 15.

Lån

Sameiet Herslebs Gate 15 har ingen felles lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.03.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



RSM Norge AS

Til årsmøtet i Sameiet Herslebs Gate 15

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo
Pb 1312 Vikka, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00
F +47 23 11 42 01

www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Herslebs Gate 15s årsregnskap som viser et underskudd på kr 960 748. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD

AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/isa member of Den norske Revisorforening.

Penneo Dokumentnøkkel: HPSM1-M3UDC-N87EB-JL1NC-JGL6K-BWVIB



Revisors beretning 2020 for Sameiet Herslebs Gate 15

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 25. juni 2021
RSM Norge AS

Cecilie Tronstad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



SAMEIET HERSLEBS GATE 15
ORG.NR. 998 717 892, KUNDENR. 2935

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	631 788	613 212	618 000	632 000
Andre inntekter	3	563	0	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		632 351	613 212	618 000	632 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 050	-7 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar		0	-6 148	-6 000	-6 200
Forretningsførerhonorar		-61 419	-52 984	-57 000	-67 752
Konsulenthonorar	6	-123 463	0	-40 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-1 121 330	-336 861	-1 111 000	-50 000
Forsikringer		-88 606	-82 509	-92 000	-91 500
Kommunale avgifter	8	-149 466	-139 077	-150 000	-150 750
Energi/fyring		-14 012	-29 075	-30 000	-30 000
Andre driftskostnader	9	4 364	-71 372	-26 700	-25 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 608 981	-775 076	-1 569 750	-488 252
DRIFTSRESULTAT		-976 630	-161 864	-951 750	143 748
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	16 235	24 783	10 000	0
Finanskostnader	11	-353	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		15 882	24 783	10 000	0
ÅRSRESULTAT		-960 748	-137 081	-941 750	143 748
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-960 748			



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		20 163	73 689
Forskuddsbetalte kostnader		0	91 509
Driftskonto OBOS-banken		275 900	0
Sparekonto OBOS-banken		13 205	0
Innestående i andre banker		0	1 186 880
SUM OMLØPSMIDLER		309 268	1 352 078
SUM EIENDELER		309 268	1 352 078
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		249 734	1 210 482
SUM EGENKAPITAL		249 734	1 210 482
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 498	7 702
Leverandørgjeld		54 036	131 417
Annen kortsiktig gjeld		0	2 477
SUM KORTSIKTIG GJELD		59 534	141 596
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		309 268	1 352 078
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.06.2021
Styret i Sameiet Herslebs Gate 15

Ronald C. Heyerdahl Griffin /s/

Silje Frivold /s/

Louise Kruke Indreberg /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	631 788
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	631 788

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Korrigeringer på reskonro	563
SUM ANDRE INNETEKTER	563

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	2 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 050

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 50 000.
I tillegg har styret fått dekket kr 186, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Takstmann Bernt I. Thorsen	75 000
Erichsen & Horgen AS	46 063
Brækhus Advokatfirma DA	2 400
SUM KONSULENTHONORAR	-123 463

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Malercompagiet Oslo AS	-990 441
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-990 441
Drift/vedlikehold bygninger	-2 619
Drift/vedlikehold VVS	-55 895
Drift/vedlikehold elektro	-66 250
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 125
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 121 330

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-83 991
Feieavgift	-3 766
Renovasjonsavgift	-61 709
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-149 466

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	14 514
Andre fremmede tjenester	-5 440
Andre kostnader tillitsvalgte	-186
Andre kontorkostnader	-604
Porto	-85
Bank- og kortgebyr	-3 836
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	4 364

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	4
Renter av innskudd i andre banker	3 210
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	845
Kundeutbytte fra Gjensidige	11 201
Andre renteinntekter	976
SUM FINANSINNTEKTER	16 235



NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld -353

SUM FINANSKOSTNADER -353



INNKOMNE FORSLAG

A) Fasadeendring / utrede muligheter for balkonger (Alexandra Raven)

Det er kommet inn ønske om å utrede mulighet for balkong.

Tidligere styret undersøkt mulighet for balkong i bakgård. Det er ikke alle leiligheter i sameiet som har mulighet til å få balkong. Tilbud på balkong som tidligere er innhentet gjelder for leiligheter fra og med 2. etasje og oppover som ikke ligger i hjørnet. Utgiften til en eventuell balkong må bekostes av seksjonene der balkong er mulig. Siden balkonger vil påvirke hele sameie grunnet fasadeendring er dette en sak som må stemmes over. Dersom det blir stemt slik at dette er noe sameiet ønsker å gå videre med må det avgjøres hvordan dette skal gjøres og innhentes tilbud på dette. Fasadeendring må det også søkes kommunen om.

Fasadeendring i forbindelse med balkong må godkjennes med 2/3 flertall på årsmøte

Forslag til vedtak:

Sameiet godkjenner at fasadeendring tillates og at en balkonggruppe kan innhente tilbud etc. i forbindelse med en eventuell balkongutbygging.

B) Trappevask (Alexey Kristensen og Iselin Lundhaug)

Det er kommet inn ønske om ekstern trappevask. Sånn løsningen er nå skal trappene vaskes av beboere. Styret har innhentet pristilbud på ekstern trappevask. Tilbudet gjelder trappevask hver andre uke og utgjør kr 3.000,00 per måned. Ved avtale om ekstern trappevask vil felleskostnadene økes tilsvarende.

Forslag til vedtak:

Sameiet inngår avtale om ekstern trappevask

C) Bakgården (Iselin Lundhaug)

Vi har gjennomgått budsjettet og har mulighet økonomisk til å gjøre noe i bakgården, som å kjøpe inn hagemøbler og gjøre et lite løft der ute. Styret har snakket om et budsjett på kr 20.000,00. For at dette skal gjennomføres må det melde seg en «hagegruppe» som tar dette ansvaret. Styret har ikke anledning til videre oppfølging av denne saken per nå da andre saker som blant annet omhandler HMS (brannsikkerhet), dører til oppgang og andre saker må prioriteres. Bakgård blir tatt opp som en sak på årsmøte som kan stemmes over, med forbehold om at det melder seg en "hagegruppe" som står for utbedringen i bakgården. Styret vil bistå "hagegruppen" der det trengs. Aktuelle for denne gruppen kan sende mail til herslebsgate15@gmail.com.

Forslag til vedtak:

Hagegruppe får fullmakt til å kjøpe hagemøbler/sittegruppe o.l. oppad til kr 20 000 for å gi bakgården et løft.



Annen informasjon om sameiet

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79164260. 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.

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 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 kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.