



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 476 068
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HUMLEGÅRDEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
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: Linda Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.06.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 384 593	3 206 911
Sum inntekter		3 384 593	3 206 911
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Annen driftskostnad		2 214 003	11 063 756
Sum kostnader		2 248 233	11 097 986
Driftsresultat		1 136 360	-7 891 075
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		49 062	50 028
Sum finansinntekter		49 062	50 028
Annen finanskostnad		389 112	442 743
Sum finanskostnader		389 112	442 743
Netto finans		-340 050	-392 715
Ordinært resultat før skattekostnad		796 310	-8 283 790
Ordinært resultat etter skattekostnad		796 310	-8 283 790
Årsresultat		796 310	-8 283 790
Totalresultat		796 310	-8 283 790
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		796 310	-8 283 790
Sum overføringer og disponeringer		796 310	-8 283 790



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		22 738 535	22 880 470
Sum varige driftsmidler		22 738 535	22 880 470
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		22 738 535	22 880 470
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		3 246	
Andre fordringer		52 761	50 844
Sum fordringer		56 007	50 844
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		103 246	174 997
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		103 246	174 997
Sum omløpsmidler		159 252	225 841
SUM EIENDELER		22 897 788	23 106 311

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 400	5 400
Sum innskutt egenkapital		5 400	5 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		935 432	1 731 742
Sum opptjent egenkapital		-935 432	-1 731 742
Sum egenkapital		-930 032	-1 726 342
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 336 551	10 115 208
Øvrig langsiktig gjeld		14 376 070	14 650 562
Sum annen langsiktig gjeld		23 712 621	24 765 770
Sum langsiktig gjeld		23 712 621	24 765 770
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		30 743	30 951
Leverandørgjeld		2 598	105
Annen kortsiktig gjeld		81 857	35 827
Sum kortsiktig gjeld		115 198	66 883
Sum gjeld		23 827 820	24 832 653
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 897 788	23 106 311



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 489688

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 476 068
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HUMLEGÅRDEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
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: Linda Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.06.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.06.2022



Organisasjonsnr: 947 476 068
HUMLEGÅRDEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 384 593	3 206 911
Sum inntekter		3 384 593	3 206 911
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Annen driftskostnad		2 214 003	11 063 756
Sum kostnader		2 248 233	11 097 986
Driftsresultat		1 136 360	-7 891 075
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		49 062	50 028
Sum finansinntekter		49 062	50 028
Annen finanskostnad		389 112	442 743
Sum finanskostnader		389 112	442 743
Netto finans		-340 050	-392 715
Ordinært resultat før skattekostnad		796 310	-8 283 790
Ordinært resultat etter skattekostnad		796 310	-8 283 790
Årsresultat		796 310	-8 283 790
Totalresultat		796 310	-8 283 790
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		796 310	-8 283 790
Sum overføringer og disponeringer		796 310	-8 283 790



Organisasjonsnr: 947 476 068
HUMLEGÅRDEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		22 738 535	22 880 470
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		22 738 535	22 880 470
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		3 246	
Andre fordringer		52 761	50 844
Sum fordringer		56 007	50 844
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		103 246	174 997
Sum omløpsmidler		159 252	225 841
SUM EIENDELER		22 897 788	23 106 311
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 400	5 400
Sum innskutt egenkapital		5 400	5 400
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	935 432	1 731 742
Sum opptjent egenkapital	-935 432	-1 731 742
Sum egenkapital	-930 032	-1 726 342
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	9 336 551	10 115 208
Øvrig langsiktig gjeld	14 376 070	14 650 562
Sum annen langsiktig gjeld	23 712 621	24 765 770
Sum langsiktig gjeld	23 712 621	24 765 770
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	30 743	30 951
Leverandørgjeld	2 598	105
Annen kortsiktig gjeld	81 857	35 827
Sum kortsiktig gjeld	115 198	66 883
Sum gjeld	23 827 820	24 832 653
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	22 897 788	23 106 311



Organisasjonsnr: 947 476 068
HUMLEGÅRDEN BORETTSLAG

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

Humlegården Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 8. juni - 11. juni 2022

Selskapsnummer: 5936





Velkommen til årsmøte i Humlegården Borettslag

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 8. juni kl. 15:00 og lukker 11. juni kl. 15:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5936>

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 møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Humlegården Borettslag



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 møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av digital møteleder. Som møteleder foreslås rådgiver i OBOS, Camilla T. Grepperud.

Forslag til vedtak

Rådgiver i OBOS, Camilla T. Grepperud, velges som møteleder.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Per Christian Larsen og Åsa Hallsteinsdatter Hoel velges som protokollvitner.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Regnskap og årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 30 000.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Sittende styremedlemmer stiller til gjenvalg.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anna Oreshkova

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Olav Aaseth Hegnar



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Trygve Lie	Sørligata 46 C
Styremedlem	Lasse Eriksen Bjørn	Sørligata 40 C
Styremedlem	Anna Oreshkova	Sørligata 44
Varamedlem	Olav Aaseth Hegnar	Sørligata 40 C

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

Generelle opplysninger om Humlegården Borettslag

Borettslaget består av 54 andelsleiligheter.

Humlegården Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947476068, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Sørligata 40
Sørligata 44
Sørligata 46

Gårds- og bruksnummer:

229 149 150 151

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Humlegården Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapsjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Siden styrene for borettslaget og sameiet er identiske, redegjør vi her for både arbeidet som er gjort for sameiet og for borettslaget:

I 2020 ble det utført en større renovasjon av taket i 40 delen i Sameiet. Under denne renovasjonen blei det avdekket større råteskader som måtte utbedres og som påførte en større kostnad. Det har vært forsøkt å få dette dekket på Sameiets forsikring, men det har dessverre ikke ført frem.

På høsten 2021 fikk Sameiet kraftige økte kommunale avgifter pluss at EL utgiftene på vinteren 2021 blei forepseilet å bli høye.

Kombinasjonen av di ovenfornevnte sakene resulterte i at Sameiet ville ende opp med et negativt resultat og en svært dårlig kassabeholdning for 2021 med mindre fellesutgiftene ble økt.

En økning av fellesutgiftene blei derfor utført på høsten 2021, men med et minimum med tanke på tiden siden sist fellesutgiftene ble økt. For å minimere økte kostnader for medeiere valgte Styret derfor bevist å i stedet holde en lav aktivitet i Sameiet i 2021 og bruke året på å bygge opp kassabeholdningen.

Styret har dog utført enkle vedlikeholds oppgaver samt innhentet anbud på utbedring av drenerings kum i bakgården som forårsaker skade i bakgården.

Det er også utarbeidet en oversikt over ventilasjonsproblemer og påbegynt en dialog med en partner som kan håndtere og vedlikeholde ventilasjon for Sameiet.

Årets årsmøte gjennomføres digitalt grunnet at styret valgte dato og form på møtet mens den siste corona bølgen var på topp. Det er derimot ytret ønske fra beboere om at årets årsmøte gjennomføres fysisk for å diskutere vedlikeholds saker i Sameiet. Av praktiske årsaker lar det seg dessverre ikke gjøre å flytte årsmøtet til et fysisk møte.

I dialog, via Facebook, med samboere har man kommet frem til at det gjøres et ekstraordinært årsmøte i August for å diskutere innkomne saker. Eventuelle innkomne saker vil bli overført til det ekstraordinære årsmøtet i August.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 3 384 593 og samsvarer med budsjett.

Andre inntekter er spesifisert i note 3 og består i hovedsak av utfakturert eiendomsskatt til Kafe Sørli.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 248 233.

Dette er 281 713 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at kostnader til sameiet var noe lavere budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 796 310 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Ordinære avdrag betalt i 2021 fremkommer i note 15.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 158 958 og viser borettslagets likviditet, se s. 7. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 53 000 til ordinær drift og vedlikehold, da mye av kostnadene går via sameiet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikring betales via kostnader til sameiet. Forsikringspremien for 2022 er i sameiet budsjettert med en økning på ca. 12%. Premieendring på forsikring er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Humlegården.

Lån

Humlegården Borettslag har til sammen 5 lån i Eika Boligkreditt AS og i Husbanken. For opplysninger om opprinnelige lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Humlegården Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Humlegården Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av

Penneo Dokumentnr: 1QJH0-GYV75-EE06P-Q7VEL-46PDJ-EZWWU



sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 1QJH0-GYV75-EE06P-Q7VEL-46PDI-EZWWU



HUMLEGÅRDEN BORETTSLAG ORG.NR. 947 476 068, KUNDENR. 5936

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	158 958	229 378	158 958	44 054
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	796 310	-8 283 790	713 054	864 443
Økning annen langsiktig gjeld	0	9 133 565	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-778 657	-741 586	-779 000	-786 000
Red. annen langs. gjeld	-274 492	-184 058	0	0
Reduksjon formue i fellesanlegg	141 934	5 450	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-114 904	-70 419	-65 946	78 443
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	44 054	158 958	93 012	122 497

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	159 252	225 841
Kortsiktig gjeld	-115 198	-66 883
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	44 054	158 958



HUMLEGÅRDEN BORETTSLAG ORG.NR. 947 476 068, KUNDENR. 5936

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 371 603	3 193 926	3 387 000	3 766 000
Andre inntekter	3	12 990	12 985	13 000	12 985
SUM DRIFTSINNEKTER		3 384 593	3 206 911	3 400 000	3 778 985
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 230	-4 230	-4 230	-4 320
Styrehonorar	5	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	6	-10 150	-11 441	-10 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-103 518	-100 650	-104 000	-106 500
Konsulenthonorar	7	-2 624	-3 559	-10 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-77 593	-45 142	-23 000	-53 000
Kommunale avgifter	9	-16 152	-15 210	-15 000	-16 984
Kostnader sameie	19	-1 738 975	-10 620 076	-2 055 216	-2 260 738
TV-anlegg/bredbånd		-180 792	-182 775	-189 000	-186 000
Andre driftskostnader	10	-84 200	-84 904	-89 500	-88 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 248 233	-11 097 986	-2 529 946	-2 761 542
DRIFTSRESULTAT		1 136 360	-7 891 075	870 054	1 017 443
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	49 062	50 028	0	0
Finanskostnader	12	-389 112	-442 743	-157 000	-153 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-340 050	-392 715	-157 000	-153 000
ÅRSRESULTAT		796 310	-8 283 790	713 054	864 443
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-6 552 048		
Udekket tap		0	-1 731 742		
Reduksjon udekket tap		796 310	0		



HUMLEGÅRDEN BORETTSLAG ORG.NR. 947 476 068, KUNDENR. 5936

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	20 107 561	20 107 561
Tomt		2 365 536	2 365 536
Andel formue i fellesanlegg	19	265 438	407 373
SUM ANLEGGSMIDLER		22 738 535	22 880 470
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 967	4 374
Kundefordringer		3 246	0
Forskuddsbetalte kostnader		46 794	46 470
Driftskonto OBOS-banken		102 492	174 245
Sparekonto OBOS-banken		754	752
SUM OMLØPSMIDLER		159 252	225 841
SUM EIENDELER		22 897 788	23 106 311
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 54 * 100		5 400	5 400
Udekket tap	14	-935 432	-1 731 742
SUM EGENKAPITAL		-930 032	-1 726 342
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	9 336 551	10 115 208
Borettsinnskudd	16	4 470 300	4 470 300
Andel langsiktig gjeld i fellesanlegg	19	9 905 770	10 180 262
SUM LANGSIKTIG GJELD		23 712 621	24 765 770
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 821	35 827
Leverandørgjeld		2 598	105
Påløpte renter		1 881	2 315
Påløpte avdrag		28 862	28 636
Annen kortsiktig gjeld	17	59 036	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		115 198	66 883



SUM EGENKAPITAL OG GJELD **22 897 788** **23 106 311**

Pantstillelse	18	39 470 300	34 470 300
Garantiansvar	19	9 997 372	10 230 201

Oslo, 09.05.2022

Styret i Humlegården Borettslag

Trygve Lie /s/

Lasse Eriksen Bjørn /s/

Anna Oreshkova /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 834 352
Seksjonert lokale	384 000
Balkong	145 800
Trappevask	95 400
Tilleggsleie (kjeller)	23 100
Eiendomsskatt	3 164
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	3 485 816

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Seksjonert lokale	-107 733
Tilleggsleie (kjeller)	-6 480
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	3 371 603

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

Utfakturert eiendomsskatt	12 984
Regnskapskorrigeringer	6
SUM ANDRE INNTEKTER	12 990

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 230

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

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

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 150.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 624
SUM KONSULENTHONORAR	-2 624

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-3 448
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 145
Egenandel forsikring	-70 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-77 593

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-3 168
Eiendomsskatt næring	-12 984
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-16 152

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

Renhold ved firmaer	-76 508
Trykksaker	-933
Andre kontorkostnader	-2 277
Porto	-1 379
Bank- og kortgebyr	-3 103
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-84 200

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	51
Andel renteinntekter Humlegården Sameie	49 009
SUM FINANSINTEKTER	49 062

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-86 793
Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-43 063
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-7 538
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-14 128
Renter på lån i Husbanken	-4 897
Andel rentekostnader lån i Humlegården Sameie	-231 469
Andel rentekostnader Humlegården Sameie	-1 224
SUM FINANSKOSTNADER	-389 112

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1986	17 957 583
Tomt regnskapsmessig utskilt	-2 365 536 15 592 047
Næringsseksjon år 2000, seksjon nr. 2 i 40	1 232 100
4 nye leiligheter råloft 2017	283 100
Balkonger 2008	3 000 314
SUM BYGNINGER	20 107 561

Tomten er eiet.

Gnr.229/bnr.149 M. flere

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

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler



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

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2012	-5 000 000	
Nedbetalt tidligere	558 387	
Nedbetalt i år	169 798	
		-4 271 815

Eika Boligkreditt AS 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2015	-3 482 129	
Nedbetalt tidligere	1 210 662	
Nedbetalt i år	264 652	
		-2 006 815

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 45 år.

Opprinnelig 1985	-3 600 000	
Nedbetalt tidligere	2 658 793	
Nedbetalt i år	99 409	
		-841 798

Husbanken 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 45 år.

Opprinnelig 1985	-7 350 000	
Nedbetalt tidligere	5 529 924	
Nedbetalt i år	192 233	
		-1 627 843

Husbanken 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 45 år.

Opprinnelig 1987	-1 760 000	
Nedbetalt tidligere	1 119 155	
Nedbetalt i år	52 565	
		-588 280

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-9 336 551
------------------------------------	--	-------------------

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1986	-4 187 600
Økt 2017 (tinglyst 07.04.2020)	-282 700
SUM BORETTSINNSKUDD	-4 470 300

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Mottatt skadeoppgjør	-59 036
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-59 036

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 470 300
Pantelån	9 336 551
Påløpte avdrag	28 862
TOTALT	13 835 713

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

Bygninger	20 107 561
Tomt	2 365 536
TOTALT	22 473 097

NOTE: 19**GARANTIANSVAR**

Selskapet eier 93,78% av Humlegården Sameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Humlegården Sameie som utgjør kr 9 997 372.

Selskapets andel i Humlegården Sameie vises i balansen både under eiendels- og gjeldssiden under postene "andel formue i fellesanlegg" og "andel langsiktig gjeld i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i Humlegården Sameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.



HUMLEGÅRDEN SAMEIE ORG.NR. 896 408 372, KUNDENR. 7087

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 191 464	1 958 630	2 191 000	2 411 000
Andre inntekter	3	24 000	0	0	24 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 215 464	1 958 630	2 191 000	2 435 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 560	-16 160	-22 560	-22 560
Styrehonorar	5	-160 000	-160 000	-160 000	-160 000
Revisjonshonorar	6	-4 980	-7 145	-10 000	-7 500
Forretningsførerhonorar		-51 820	-50 385	-52 000	-53 500
Konsulenthonorar	7	-20 568	-52 478	-10 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-160 627	-9 808 299	-171 000	-136 000
Forsikringer		-454 720	-401 516	-430 000	-509 000
Kommunale avgifter	9	-568 842	-557 978	-563 000	-584 000
Energi/fyring		-342 320	-174 779	-300 000	-350 000
Andre driftskostnader	10	-91 844	-96 481	-92 500	-93 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 878 281	-11 325 220	-1 811 060	-1 930 560
DRIFTSRESULTAT		337 183	-9 366 590	379 940	504 440
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	52 258	52 361	0	0
Finanskostnader	12	-248 119	-235 487	-253 000	-257 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-195 861	-183 126	-253 000	-257 000
ÅRSRESULTAT		141 323	-9 549 716	126 940	247 440
Overføringer:					
Udekket tap		0	-9 549 716		
Reduksjon udekket tap		141 323	0		



HUMLEGÅRDEN SAMEIE
ORG.NR. 896 408 372, KUNDENR. 7087

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		35	0
Driftskonto OBOS-banken		380 674	486 232
SUM OMLØPSMIDLER		380 709	486 232
<hr/>			
SUM EIENDELER		380 709	486 232
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-10 280 822	-10 422 144
SUM EGENKAPITAL		-10 280 822	-10 422 144
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	10 562 439	10 855 127
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 562 439	10 855 127
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	2 775
Leverandørgjeld		97 674	21 454
Påløpte renter		1 417	1 395
Annen kortsiktig gjeld		0	27 626
SUM KORTSIKTIG GJELD		99 091	53 249
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		380 709	486 232
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.05.2022

Styret i Humlegården Sameie

Trygve Lie /s/

Lasse Eriksen Bjørn /s/

Anna Oreshkova /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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 915 404
Felleskost næring	276 060
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 191 464

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Bodleie	24 000
SUM ANDRE INNETEKTER	24 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-22 560
SUM PERSONALKOSTNADER	-22 560

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 160 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 980.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-12 604
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 964
SUM KONSULENTHONORAR	-20 568

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-56 940
Drift/vedlikehold VVS	-32 411
Drift/vedlikehold elektro	-29 852
Drift/vedlikehold brannsikring	-34 414
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-6 668
Kostnader dugnader	-342
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-160 627

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-330 809
Feieavgift	-11 970
Renovasjonsavgift	-226 063
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-568 842

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid	-7 329
Driftsmateriell	-2 563
Lyspærer og sikringer	-635
Vaktmestertjenester	-77 666
Trykksaker	-1 091
Porto	-438
Bank- og kortgebyr	-2 121
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-91 844

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Kundeutbytte fra Gjensidige	52 258
SUM FINANSINNTEKTER	52 258

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-30 704
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-217 310
Renter på leverandørgjeld	-105
SUM FINANSKOSTNADER	-248 119

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger

som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,45 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2016	-1 500 000
Nedbetalt tidligere	248 291
Nedbetalt i år	65 635
	-1 186 074

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-9 640 693
Nedbetalt tidligere	37 275
Nedbetalt i år	227 053
	-9 376 365

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-10 562 439
------------------------------------	--------------------



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret kan nås på e-post styret.humlegarden@gmail.com.

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.

Vaktmester

Sameiet Humlegården har avtale om vaktmestertjenester med Gamle Oslo Servicesentral. Trappevask utføres av samme selskap, på oppdrag av borettslaget. Vaktmesteren og GOS jobber på oppdrag fra styret i sameiet og borettslaget. Den enkelte andelseier skal i utgangspunktet ikke bestille tjenester fra vaktmester. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Nøkler/skilt

Nøkler kan kjøpes hos styret.

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos vaktmester.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78511394. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier 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 borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers 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 borettslaget 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 borettslaget 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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Energimerking

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

Kabel-TV

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Teilas kundeservice på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.



Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2020 Brannutbedring

Brannutbedring måtte gjennomføres etter pålegg fra OBRE (Oslo Brann- og redningsetat).

Borettslaget har mottatt en tiltaksliste fra OBRE som måtte dokumenteres gjennomført innen 01.01.2020, herunder utbedring av baktrapper i 40, utbedring av trappeboder, utbedring for å bedre brannsikkerhet i kjeller og loft. Styret inngikk avtale med Spikern AS for å ferdigstille dette arbeidet.

I desember 2019 sendte styret inn dokumentasjon på alle punkter foruten utbedring på loftet i 40 (som tok lenger tid enn forventet).

Alle punkter på listen er godkjent, foruten to punkter hvor OBRE har bedt om ytterligere dokumentasjon innen 01.09.2020.

2019 - 2020 Utbedring av tak nr. 40

Arbeid og prosjektstyring for utbedring av taket i 40-delen. Inngikk avtale om rådgivning og prosjektledelse med OPAK høst 2019.

OPAK og styret jobbet sammen for å lage plan og kravspesifikasjon til anbudsrunde med entreprenører. Styret sendte ut kravspesifikasjon til 6 entreprenørfirmaer i desember 2019, med svarfrist januar 2020. Styret inngikk en avtale med Hansen Gruppen AS, med oppstart av prosjektet i februar 2020.

2019 Brannvernrunde

September 2019 - gjennomført brannvernrunde i samarbeid med Norsk Brannvern. Sjekket av brannvarslere og slukningsutstyr i alle leiligheter.

2017 - 2018 Oppgradering av bakgård

Utbedringen har gitt mer plassutnyttelse av fellesarealet, dekke med rettet drenering og brannsikker løsning for søppelhåndtering.

2017 - 2018 Lydisolasjon i leiligheter i 44/46

Lydisolasjon fra loftet ned til underboere ifbm loftsutbyggingen. Iverksatt målinger utført av Brekke og Strand AS, som viste tydelig avvik fra standard flere steder. Utbygger har erkjent problemet og ønsker å utbedre dette.

2018: Utbedringer i samtlige leiligheter hvor det var innmeldt problemer og hvor lydmåling viste at krav til lydklasse ikke var oppfylt. Styret har hatt godt



		samarbeid med utbygger. Tiltakene som ble iverksatt er i tråd med Rambølls anbefalinger, som foreligger i egen rapport.
2017	Utbedring av elektrisk anlegg	Utskiftninger i det elektriske anlegget på deler som var foreldet og som forårsaket strømbrudd og utgjorde brannfare. Styret kompletterte brannvarslingsanlegget slik at loftsareal også er dekket, samt at det ble utført reparasjoner og justeringer på anlegget.
2016	Utbedring av kjellere	Som del av loftsaget ble kjellerarealene utbedret. Det ble satt opp nye kjellerboder til alle beboere, lys, ventilasjon og varme for å stabilisere fuktighet, renovering av gulv, tak og vegger.
2016 - 2018	Salg og utbygging råloft i 44 og 46	2016: Salg av loftsarealer iht. vedtak fra generalforsamling. Etter tilbudsrunde ble utbygger med beste samlede tilbud mtp. pris og troverdig gjennomføring valgt. I samarbeid med OBOS Juridisk ble det laget kjøpskontrakt, som også innbefattet utbedring og rehabiliteringstjenester på oppgradering av kjeller og installasjon av seriekoblet brannvarslingsanlegg.
2016	Installert seriekoblet brannvarsling	Installasjon av seriekoblet brannvarslingsanlegg i alle leiligheter og fellesareal i gården.
2016	Fasaderehabilitering 40-delen	Etter varsler om mulig løsmasse som kunne falle ned fra fasaden i 40-delen valgte styret å foreta en helhetlig rehabilitering av fasaden i 40-delen, både ut mot gate og indre gård. Myr og løs masse ble reparert, fasaden malt, defekte nedløpsrør skiftet, varmekabler og elektrisk tilkobling oppgradert. Det ble også utført en midlertidig tettejobb på huller i taket.
2016	Skillevegg mellom leilighet og næring	Skillevegg mellom leilighet og næringslokale i 1. etg. i 40-delen ble byttet.
2011	Skifte av tak i nr 44 og 46, samt fasade	
2011	Tilstandsrapport fra OPAK (sameiet)	Sameiet fikk i 2011 utført en tilstandsrapport fra OPAK med vedlikeholdsplan for gården, som tilsier et vesentlig behov for rehabilitering de kommende årene for å få gården opp på et forskriftsmessig nivå.





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 8.06.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 11.06.22

Selskapsnummer: 5936 **Selskapsnavn:** Humlegården Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av møteleder</p> <p>Rådgiver i OBOS, Camilla T. Grepperud, velges som møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Per Christian Larsen og Åsa Hallsteinsdatter Hoel velges som protokollvitner.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 30 000.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (1 skal velges)

Anna Oreshkova

Varamedlem (1 skal velges)

Olav Aaseth Hegnar

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
E-post: oef@obos.no

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