



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 925 893 005  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET HØYFJELLSTUNET 1  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frida Kvelle  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 831 412	2 231 279
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 831 412</b>	<b>2 231 279</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	28 525
Annen driftskostnad		-605 971	3 396 084
<b>Sum kostnader</b>		<b>-548 921</b>	<b>3 424 609</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 380 333</b>	<b>-1 193 330</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		19 875	4 987
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>19 875</b>	<b>4 987</b>
Annen finanskostnad		207	786
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>207</b>	<b>786</b>
<b>Netto finans</b>		<b>19 668</b>	<b>4 201</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 400 001</b>	<b>-1 189 129</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 400 001</b>	<b>-1 189 129</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 400 001</b>	<b>-1 189 129</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 400 001	-1 189 129
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 400 001</b>	<b>-1 189 129</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		2 802 352	1 085
Sum fordringer		2 802 352	1 085
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		480 371	1 601 324
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		480 371	1 601 324
Sum omløpsmidler		3 282 723	1 602 409
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 282 723</b>	<b>1 602 409</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		1 447 295	
Udekket tap			952 706
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 447 295</b>	<b>-952 706</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 447 295</b>	<b>-952 706</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<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		1 748 535	276 524
Skyldige offentlige avgifter		27 550	
Annen kortsiktig gjeld		59 344	2 278 591
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 835 429</b>	<b>2 555 115</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 835 429</b>	<b>2 555 115</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 282 724</b>	<b>1 602 409</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 503738

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 925 893 005  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET HØYFJELLSTUNET 1  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Frida Kvelle  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2023

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 925 893 005  
SAMEIET HØYFJELLSTUNET 1

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 831 412	2 231 279
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 831 412</b>	<b>2 231 279</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	28 525
Annen driftskostnad		-605 971	3 396 084
<b>Sum kostnader</b>		<b>-548 921</b>	<b>3 424 609</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 380 333</b>	<b>-1 193 330</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		19 875	4 987
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>19 875</b>	<b>4 987</b>
Annen finanskostnad		207	786
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>207</b>	<b>786</b>
<b>Netto finans</b>		<b>19 668</b>	<b>4 201</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 400 001</b>	<b>-1 189 129</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 400 001</b>	<b>-1 189 129</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 400 001</b>	<b>-1 189 129</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 400 001	-1 189 129
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 400 001</b>	<b>-1 189 129</b>



Organisasjonsnr: 925 893 005  
SAMEIET HØYFJELLSTUNET 1

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		2 802 352	1 085
Sum fordringer		2 802 352	1 085
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		480 371	1 601 324
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		480 371	1 601 324
Sum omløpsmidler		3 282 723	1 602 409
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 282 723</b>	<b>1 602 409</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		1 447 295	
Udekket tap			952 706
Sum opptjent egenkapital		1 447 295	-952 706



Sum egenkapital	1 447 295	-952 706
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	1 748 535	276 524
Skyldige offentlige avgifter	27 550	
Annen kortsiktig gjeld	59 344	2 278 591
Sum kortsiktig gjeld	1 835 429	2 555 115
Sum gjeld	1 835 429	2 555 115
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>3 282 724</b>	<b>1 602 409</b>



Organisasjonsnr: 925 893 005  
SAMEIET HØYFJELLSTUNET 1

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2023

Sameiet Høyfjellstunet 1

Digitalt årsmøte avholdes 2023

Selskapsnummer: 2692





## Velkommen til årsmøte i Sameiet Høyfjellstunet 1

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:

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2692>

### 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. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sameiet Høyfjellstunet 1**



Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Forslag til vedtak**

Magnus Arneberg-Bauer er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitne

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Torstein Homb er valgt.

Sak 3

## 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 4

## 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. 2692 årsrapport komplett.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 50 000

Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Alexander Erwin Cimarolli



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Magnus Jevne	Kleivveien 20 C
Styremedlem	Alexander Erwin Cimarolli	Veslesetervegen 919
Styremedlem	Torstein Homb	Homlevegen 10

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Sameiet Høyfjellstunet 1

Sameiet består av 56 seksjoner.

Sameiet Høyfjellstunet 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 925893005, og ligger i GAUSDAL kommune

Gårds- og bruksnummer:

225 433

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

Sameiet Høyfjellstunet 1 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

I tillegg til daglig drift og vedlikehold har oppfølging av serviceavtaler, brannsikring og andre kontrollrutiner, samt formidling av informasjon til og besvarelse av henvendelser fra beboerne vært en viktig del av styrets arbeid for 2022.

Videre har inngåelse av avtale med selskapet *Lvservice AS* på Lillehammer vært en viktig brikke å få på plass i 2022. *Lvservice AS* sørger nå for oppfølging av diverse tekniske systemer og ivaretar lovpålagt egenkontroll av brann- og sikkerhetsinstallasjoner i fellesområdene i bygget. De utfører også generelle vaktmester-oppgaver og nødvendige reparasjoner ved behov, pluss at de i vinter sørget for snømåking av takene da dette etter hvert tvang seg fram.

Av vedlikehold og utbedringer som har vært utført av diverse selskaper siste år kan nevnes reparasjon av flere dører i bygget og skader på veggen i korridoren på baksiden. I tillegg kom det på plass gjerder rundt plattingene i første etasje, noe som var blitt uteglemt etter opprinnelig overlevering av bygget til Thon Eiendom.

Adgangskontroll til SPA-området er et stadig tilbakevendende tema som styret diskuterer med eier av byggets næringsseksjon; Thon Eiendom. Det er enighet om at systemet som gjelder i dag ikke har den fleksibiliteten som i utgangspunktet er ønskelig. Samtidig er det forståelig at Thon Eiendom har behov for en viss kontroll på bruken av anlegget med tanke på de gjentagende hendelser og skader man har opplevd både i trimrom, aktivitetsrom og SPA. Vi håper allikevel at det kan identifiseres en måte å beholde adgangskontroll, som samtidig gir beboerne større frihet til å benytte fasilitetene.

Den største oppgaven for styret i det foregående året har vært arbeidet med å få på plass en forståelig og rettferdig metodikk for avregning av utgifter til oppvarming av vann til forbruk og vannbåren varme. I samarbeid med Thon Eiendom og selskapene som installerte de tekniske anleggene, har vi både avdekket mangler i det opprinnelige oppsettet og fått utført oppgraderinger som vi tror vil gjøre avregningen enda mer oversiktlig de kommende årene. Vi vil følge opp og verifisere disse i tida som kommer, og eventuelt supplere med ytterligere oppgradering om nødvendig. Parallelt med dette har vi jobbet hardt for å få på plass en struktur i avregningene for 2020, 2021 og 2022 basert på det anlegget vi har hatt og de avlesningene som har vært tilgjengelig. Takket være godt samarbeid med de tidligere nevnte partene, mener styret at vi nå har god oversikt og kan være trygge på at avregningene som er gjort er korrekt.

Dessverre – som følge av at dette arbeidet var mer komplisert enn forventet og dermed dro betraktelig mer ut i tid enn antatt – opplevde vi at avregning for perioden oktober 2020 – desember 2021 ikke var klar før ved juletider i 2022. Dermed fikk vi heller ikke mulighet til å justere forskuddsbeløpene, som innbetales via de månedlige fellesutgiftene for hver seksjon, før 2022 var forbi. Når vi i den samme perioden opplevde en markant økning i strømprisene og sameiet vårt ikke kvalifiserer for strømstøtte, førte dette til at de fleste seksjonene fikk en ekstraregning i forbindelse med 2022-avregningen. For å ta høyde for denne nye virkeligheten er forskuddsbeløpene nå justert, slik at vi forhåpentligvis slipper en gjentakelse av dette ved neste avregning.

Som foreløpig budsjett viser, ser vi ut til å styre mot et svakt underskudd i inneværende år. Med tanke på de allerede nevnte økte kostnadene til oppvarming, har styret foreløpig valgt å holde dette under oppsikt og først vurdere justering av fellesutgiftene fra neste år. I mellomtiden vil styret prioritere en gjennomgang av sameiets utgifter, inkludert alle



serviceavtaler som hovedsakelig ble inngått i forbindelse med ferdigstilling av bygget, for å se om disse fortsatt er relevante og gode for sameiet vårt i dag.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

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

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak strømutgifter som ikke er betalt tilbake til Thon eiendom.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1 447 294.

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 230 000.

### Kommunale avgifter i GAUSDAL kommune

#### Energikostnader

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

#### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Høyfjellstunet 1.

#### Lån

Sameiet Høyfjellstunet 1 har ingen lån.

#### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på økning av a konto varme fra 01.03.23.

Det er budsjettert med -57 000 for 2023. Vi har ikke lagt inn andre inntekter da denne er variabel. Om andre inntekter for 2023 er i samme området som i 2022 vil resultatet ende i null ca. Styret vil fortløpende i løpet av året vurdere kostnadene

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

## Uavhengig revisors beretning

### Til årsmøtet i Sameiet Høyfjellstunet 1

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Høyfjellstunet 1.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Andre forhold

Budsjetttallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### Grunnlag for konklusjonen

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

#### Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

#### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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



## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: W00AM-ZCHIN-4ZOTI-KVYPK6-EQBV6-2HDZA



# 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."

## Sven Mozart Aarvold

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-12 13:15:01 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: W00AM-ZCHIN-4ZOTI-KVYPK6-EQBVG-2HDZA

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/validator>

12 av 27 dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

2022 årsrapport komplett.pdf



**SAMEIET HØYFJELLSTUNET 1**  
**ORG.NR. 925 893 005, KUNDENR. 2692**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 776 976	2 231 279	2 175 000	1 766 000
Andre inntekter	3	54 436	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 831 412</b>	<b>2 231 279</b>	<b>2 175 000</b>	<b>1 766 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-7 050	-3 525	-3 500	-5 000
Styrehonorar	5	-50 000	-25 000	-25 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-10 764	-16 903	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-98 878	-96 090	-100 000	-104 000
Konsulenthonorar	7	-12 160	0	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-234 812	-180 162	-229 000	-230 000
Forsikringer		-167 747	-161 739	-170 000	-185 000
Kostnader sameie		0	0	-567 000	0
Energi/fyring	9	1 694 051	-2 122 642	-434 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-173 101	-237 754	-194 000	-185 000
Andre driftskostnader	10	-390 619	-580 795	-243 000	-634 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>548 921</b>	<b>-3 424 609</b>	<b>-1 995 500</b>	<b>-1 823 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 380 332</b>	<b>-1 193 330</b>	<b>179 500</b>	<b>-57 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	19 875	4 987	0	0
Finanskostnader	12	-207	-786	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>19 668</b>	<b>4 201</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 400 001</b>	<b>-1 189 129</b>	<b>179 500</b>	<b>-57 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 447 295	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-236 423		
Udekket tap		0	-952 706		
Reduksjon udekket tap		952 706	0		



**SAMEIET HØYFJELLSTUNET 1**  
**ORG.NR. 925 893 005, KUNDENR. 2692**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		202	1 085
Forskuddsbetalte kostnader		8 408	0
Energiavregning	14	2 793 743	0
Driftskonto OBOS-banken		459 871	1 601 324
Skattetrekkskonto OBOS-banken		20 500	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 282 723</b>	<b>1 602 409</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 282 723</b>	<b>1 602 409</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 447 295	0
Udekket tap		0	-952 706
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 447 295</b>	<b>-952 706</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		59 344	84 248
Leverandørgjeld		1 748 535	276 524
Skyldige offentlige avgifter	13	27 550	0
Annen kortsiktig gjeld		0	2 194 343
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 835 429</b>	<b>2 555 115</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 282 723</b>	<b>1 602 409</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Gausdal, 21.04.2023  
Styret i Sameiet Høyfjellstunet 1

Magnus Jevne

Alexander Erwin Cimarolli

Torstein Homb

**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 skattetrekk-konto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader brøk	562 188
Felleskostnader likt	443 520
Velforening	291 600
Fellesområder	194 400
Kabel-TV	193 752
Løypeavgift	81 000
Startkapital	10 516
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 776 976</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	37
Parkeringsinntekter	54 399
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>54 436</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-7 050
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 050</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 50 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 764.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 160
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-12 160</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-69 230
Drift/vedlikehold elektro	-9 929
Drift/vedlikehold heisanlegg	-25 109
Drift/vedlikehold brannsikring	-81 655
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-48 890
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-234 812</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	849 997
Andre fyringskostnader	844 054
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>1 694 051</b>

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

Vaktmestertjenester	-58 646
Vakthold	-14 340
Andre fremmede tjenester	-10 345
Andre kontorkostnader	-1 303
Kontingenter	-304 716
Bank- og kortgebyr	-1 268
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-390 619</b>

**NOTE: 11****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 258
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	205
Kundeutbytte fra Gjensidige	18 412
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>19 875</b>

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

Renter på leverandørgjeld	-207
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-207</b>

**NOTE: 13****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-20 500
Skyldig arbeidsgiveravgift	-7 050
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-27 550</b>

**NOTE: 14****ENERGIAVREGNING****INNEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-408 864
<b>SUM INNEKTER</b>	<b>-408 864</b>

**KOSTNADER**

Administrasjon	-24 750
Strøm	2 358 552
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>2 333 802</b>

Uoppgjorte avregninger 2020/2021	868 804
----------------------------------	---------

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>2 793 743</b>
----------------------------	------------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 89915013. 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.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 og er åpent for avstemning i 0 dager  
Siste dato for avstemning er

**Selskapsnummer:** 2692 **Selskapsnavn:** Sameiet Høyfjellstunet 1

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 Valg av møteleder</b></p> <p>Magnus Arneberg-Bauer er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitne</b></p> <p>Torstein Homb er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen 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 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 50 000

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

Alexander Erwin Cimarolli

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.