



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 607 526
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET HAGEBYEN 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: Tove Heggelund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2023

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
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 622 313	8 935 773
Sum inntekter		9 622 313	8 935 773
Kostnader			
Lønnskostnad		423 311	411 330
Annen driftskostnad		12 855 151	7 801 358
Sum kostnader		13 278 462	8 212 688
Driftsresultat		-3 656 149	723 085
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 120	17 574
Sum finansinntekter		19 120	17 574
Annen finanskostnad		51	
Sum finanskostnader		51	0
Netto finans		19 069	17 574
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 637 080	740 659
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 637 080	740 659
Årsresultat		-3 637 080	740 659
Totalresultat		-3 637 080	740 659
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 637 080	740 659
Sum overføringer og disponeringer		-3 637 080	740 659



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		83 460	-128 315
Andre fordringer		1 146 039	2 144 352
Sum fordringer		1 229 499	2 016 037
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 308 798	6 018 613
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 308 798	6 018 613
Sum omløpsmidler		3 538 298	8 034 650
SUM EIENDELER		3 538 298	8 034 650

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 741 893	6 378 973
Sum opptjent egenkapital		2 741 893	6 378 973
Sum egenkapital		2 741 893	6 378 973
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		638 393	1 341 837
Annen kortsiktig gjeld		158 011	313 841
Sum kortsiktig gjeld		796 404	1 655 677
Sum gjeld		796 404	1 655 677
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 538 298	8 034 650



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 551103

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 607 526
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET HAGEBYEN 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: Tove Heggelund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2023

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, 06.07.2023



Organisasjonsnr: 912 607 526
EIERSEKSJONSSAMEIET HAGEBYEN 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 622 313	8 935 773
Sum inntekter		9 622 313	8 935 773
Kostnader			
Lønnskostnad		423 311	411 330
Annen driftskostnad		12 855 151	7 801 358
Sum kostnader		13 278 462	8 212 688
Driftsresultat		-3 656 149	723 085
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 120	17 574
Sum finansinntekter		19 120	17 574
Annen finanskostnad		51	
Sum finanskostnader		51	0
Netto finans		19 069	17 574
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 637 080	740 659
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 637 080	740 659
Årsresultat		-3 637 080	740 659
Totalresultat		-3 637 080	740 659
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 637 080	740 659
Sum overføringer og disponeringer		-3 637 080	740 659



Organisasjonsnr: 912 607 526
EIERSEKSJONSSAMEIET HAGEBYEN 1

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		83 460	-128 315
Andre fordringer		1 146 039	2 144 352
Sum fordringer		1 229 499	2 016 037
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 308 798	6 018 613
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 308 798	6 018 613
Sum omløpsmidler		3 538 298	8 034 650
SUM EIENDELER		3 538 298	8 034 650
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 741 893	6 378 973
Sum opptjent egenkapital		2 741 893	6 378 973



Sum egenkapital	2 741 893	6 378 973
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	638 393	1 341 837
Annen kortsiktig gjeld	158 011	313 841
Sum kortsiktig gjeld	796 404	1 655 677
Sum gjeld	796 404	1 655 677
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 538 298	8 034 650



Organisasjonsnr: 912 607 526
EIERSEKSJONSSAMEIET HAGEBYEN 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

Eierseksjonssameiet Hagebyen 1

21. mars 2023

Selskapsnummer: 7329





Velkommen til årsmøte i Eierseksjonssameiet Hagebyen 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.

Dato for årsmøtet:

21. mars 2023 kl. 18:00, Hundsvund Skole - Auditorium B - Snarøyveien 81, 1364 Fornebu.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Felleskostnader
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Eierseksjonssameiet Hagebyen 1



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at resultatet for 2022 på kr. -3.637.080 dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultatet for 2022 på kr. -3.637.080 dekkes av egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret for perioden 2022/2023 foreslås satt til kr 385.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse for perioden 2022/2023 settes til kr. 385.000

Sak 4

Felleskostnader

Forslag fremmet av:

Kristin Angel

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Økningen av felleskostnadene ble satt til 11% for inneværende år, samtidig som det ble informert om at året skulle styres på sparebluss. Kan styret redegjøre for hvilke reforhandlinger/tiltak som gjøres for å holde løpende kostnader så lave som mulig?

Styrets innstilling

1. Styrets arbeid med kostnadsreducerende tiltak er beskrevet i årsmeldingen.

Kommentarer og spørsmål til dette kan fremmes ved gjennomgang på årsmøtet.

2. Styrets godtgjørelse behandles på årsmøtet som egen sak og der kan det eventuelt fremmes forslag til endring. Gjennomsnittlig styrehonorar for sameier av vår størrelse i OBOS er 409.500, noe som gjør at vi ligger under gjennomsnittet og endringen er prosentvis lav.

Forslag til vedtak

1) Styret redegjør for hvilke tiltak som er gjort for å holde kostnadene nede. Informasjon om hvordan styret jobber aktivt med kostnadsreducerende tiltak og anbudsprosesser ønskes.

2) Et konkret tiltak for å ikke drive ytterligere kost er at styrehonoraret holdes uendret.



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges to styremedlemmer for 2 år.

Følgende styremedlemmer står til valg:

- Jan Hannestad
- Sven Pickhardt

Innstilling

Jan Hannestad og Sven Pickhardt foreslås som styremedlemmer for 2 nye år.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jan Hannestad
Jan er en god og solid ressurs for styret, og har i dag ansvaret for leverandøroppfølging og økonomi for styret.
- Sven Pickhardt
Sven er en god og solid ressurs for styret, og har i dag ansvar for leverandøroppfølging og publiseringsløsninger.

Sak 6

Valg av valgkomite

Det skal velges en valgkomite for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Fredrik Bjørnødegård	Regattaveien 17	2022 – 2024
Styremedlem	Thomas Fløien Angeltveit	Regattaveien 11	2022 – 2024
Styremedlem	Jan Hannestad	Regattaveien 3	2021 – 2023
Styremedlem	Ingrid Pauline Pedersen	Regattaveien 1	2022 – 2024
Styremedlem	Sven-Kristen Pickhardt	Regattaveien 101	2021 – 2023
Varamedlem	Gregers Gram Rygg	Regattaveien 5	2022 – 2024

Kontaktinformasjon Styret

Styret kan kontaktes på hagebyen1@gmail.com. Se Eierseksjonssameiet Hagebyen 1 sin hjemmeside www.hagebyen1.no for ytterligere informasjon.

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 Eierseksjonssameiet Hagebyen 1

Sameiet består av 225 seksjoner, hvorav det er 224 eierseksjoner og 1 garasjesameie. Eierseksjonssameiet Hagebyen 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 912607526, og ligger i Bærum kommune

Gårds- og bruksnummer:

41 867

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

Eierseksjonssameiet Hagebyen 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

Gjennom 2022 har styret avholdt 11 styremøter, som har vært månedlige bortsett fra i juli.

Av store saker som har vært behandlet nevnes spesielt fasadevask og maling av utvendig treverk. Dette var en grundig prosess med mange tilbydere, som resulterte i konkurranse fra tre seriøse tilbydere. Denne jobben krevde også at vi avholdt et ekstraordinært årsmøte, hvor bruk av vedlikeholdsfondet var et av temaene. Prosjektet ble avsluttet i høst, etter avtalt tid og pris.

Vi har også metodisk kartlagt og behandlet hele sameiet for skjeggkre. Vi har erfart at vi har moderate til små mengder skjeggkre, og har behandlet der hvor det er nødvendig. Dette arbeidet ansees å være ferdig ila 2023, da alle seksjoner etter planen skal være kartlagt og ferdig behandlet.

Vannmålerne våre har blitt 10 år gamle, og skiftes nå i 2023. Det er Techem som er utførende for denne jobben, og med dette nye systemet skal enhver beboer kunne enklere ha kontroll på mengden varmt vann som blir benyttet i sin seksjon. Det blir også hyppigere fakturering på forbruk, mot en gang i året slik det har vært til nå. Mer informasjon om dette vil komme.

Av andre oppgaver styret har gjort gjennom året er det container for søppel, vask av garasje, innsamling og kasting av juletrær, skrevet høringsuttalelser til diverse meldte saker i vårt nærområde, startet heiser og ventilasjonsanlegg som stopper, vannlekkasjer og tyveri opp mot forsikringsselskap, garasjeportpåkørsler, programmere callinganlegg, svare mail og telefoner. Vi har også arrangert julegrantenning, og det var svært hyggelig at så mange små og store bidro til å gjøre denne julegrantenningen så bra. Det ble etablert en grøntgruppe også, så gjør hyggelige ting med utearealene våres.

Styret får en del spørsmål fra beboere om hva vi gjør for å holde kostnadene til sameiet nede i tiden fremover. Styret har jobbet med reforhandling av avtaler for å bedre pris og betingelser. Renholdsavtale, avtale om fakturering av elbil ladeanlegg, kollektiv TV- og internettavtale, avtale om grøntanlegg samt vintertjeneste er eksempler på avtaler vi har jobbet med eller reforhandlet. På strømmen har vi optimalisert slik at effekttoppen flates ut, noe som resulterer i lavere nettleie. Det har også vært færre påkørsler av porten dette året, sammenlignet med de siste årene. Det er mange prosjekter vi kan starte, som vil bedre sameiet og spare kostnader. Eksempler på dette er å skifte utebelysningen til LED, som estimert vil lønne seg først etter ca 6 år.

Styret oppfordrer alle beboere til å sette seg godt inn i husordensreglene. Styret bruker tid på å megle mellom beboere som kunne vært unngått dersom husordensreglene ble fulgt, samt følge opp for å holde garasjen mest mulig fri for løsøre på parkeringsplassene. Det er kun bilen som skal stå på gulvet i garasjen, og skal enkelt kunne fjernes ved vask. For at renholdsfirma skal kunne gjøre en best mulig jobb, skal også fellesareal ikke inneholde dørmatter, sko, barnevogner, sparkesykler og lignende. Vennligst respekter dette.



Brannalarmen i sameiet er felles for alle blokker og 2+2. Rekkehus har egne meldere. Det sentrale brannvarslingsanlegget er ikke direktekoblet til brannvesenet, og ved branntilløp er det forventet at beboere som blir vekket av alarmen, manuelt melder fra til brannvesenet. Styret har fått vite at enkelte beboere dekker til sine branndetektorer inne i seksjonen. Dette må ikke forekomme under noen omstendigheter. Se oppslag i hver enkelt oppgang om hvordan brannsentralen fungerer, og branninstruks.

Styret har også kjøpt en hjertestarter. Den henger i nedgangen til gjestegarasjen, relativt sentralt i sameiet.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak fasadevask og maling.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 2.741.894.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Bærum kommune

Vann og avløpsavgiften øker med 22,55%. Renovasjonsavgiften øker med 6,1% og feieavgiften forblir uendret

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 vi 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 Eierseksjonssameiet Hagebyen 1.

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 11 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



EIERSEKSJONSSAMEIET HAGEBYEN 1 & HAGEBYEN 1 GARASJESAMEIE



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

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Hagebyen 1

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eierseksjonssameiet Hagebyen 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 avvirket.

Penneo Dokumentnøkkel: 1QE4W4-ASLZ-AUJ07-3G244-GE4ED-GTZM4



EIERSEKSJONSSAMEIET HAGEBYEN 1 & HAGEBYEN 1 GARASJESAMEIE



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: 1 QEW4-ASLZU-AUU67-3G244-GE4ED-GTZM4



EIERSEKSJONSSAMEIET HAGEBYEN 1 & HAGEBYEN 1 GARASJESAMEIE

EIERSEKSJONSSAMEIET HAGEBYEN 1 ORG.NR. 912 607 526, KUNDENR. 7329

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 542 529	8 888 208	9 483 000	10 126 071
Andre inntekter	3	79 784	47 565	5 000	14 000
SUM DRIFTSINNEKTER		9 622 313	8 935 773	9 488 000	10 140 071
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-52 311	-50 830	-52 311	-54 285
Styrehonorar	5	-371 000	-360 500	-371 000	-385 000
Revisjonshonorar	6	-19 627	-17 149	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-336 808	-328 575	-338 000	-347 000
Konsulenthonorar	7	-89 426	-58 596	-200 000	-180 000
Drift og vedlikehold	8	-5 342 855	-1 363 469	-2 623 000	-1 783 000
Forsikringer		-585 845	-511 105	-541 700	-644 500
Kommunale avgifter	9	-2 359 011	-2 211 131	-2 365 000	-2 721 000
Energi/fyring	10	-2 103 430	-1 376 108	-1 450 000	-2 200 000
TV-anlegg/bredbånd		-764 774	-834 180	-867 600	-867 700
Andre driftskostnader	11	-1 253 376	-1 101 045	-1 347 300	-1 115 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-13 278 462	-8 212 688	-10 175 911	-10 318 285
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-3 656 149	723 085	-687 911	-178 214
DRIFTSRESULTAT		-3 656 149	723 085	-687 911	-178 214
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	19 120	17 574	15 000	15 000
Finanskostnader	13	-51	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		19 069	17 574	15 000	15 000
ÅRSRESULTAT		-3 637 080	740 659	-672 911	-163 214
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	740 659		
Fra opptjent egenkapital		-3 637 080	0		



EIERSEKSJONSSAMEIET HAGEBYEN 1 & HAGEBYEN 1 GARASJESAMEIE

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		83 460	11 556
Forskuddsbetalte kostnader		69 525	592 331
Andre kortsiktige fordringer	14	14 094	19 581
Energiavregning	15	1 062 420	1 392 569
Driftskonto OBOS-banken		1 960 662	1 110 325
Sparekonto OBOS-banken II Vedlikeholdsfond		296 562	3 405 064
Sparekonto OBOS-banken		51 574	1 503 224
SUM OMLØPSMIDLER		3 538 298	8 034 651
SUM EIENDELER		3 538 298	8 034 651
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	16	2 741 893	6 378 973
SUM EGENKAPITAL		2 741 893	6 378 973
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		157 661	139 871
Leverandørgjeld		638 393	1 341 837
Annen kortsiktig gjeld	17	350	173 970
SUM KORTSIKTIG GJELD		796 404	1 655 677
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 538 298	8 034 651
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	18	0	0

Bærum, 22.02.2023

Styret i Eierseksjonssameiet Hagebyen 1 & Hagebyen 1 Garasjesameie

*Fredrik Bjørnødegård /s/ Thomas Fløien Angeltveit /s/ Jan Hannestad /s/
Ingrid Pauline Pedersen /s/ Sven-Kristen Pickhardt /s/*



EIERSEKSJONSSAMEIET HAGEBYEN 1 & HAGEBYEN 1 GARASJESAMEIE

NOTE: 1

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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnad	Rekkehus	1 338 060
Felleskostnad	Blokk	3 170 057
Felleskostnad	2+2	2 564 352
Kabel TV	Rekkehus	75 516
Kabel TV	Blokk	320 292
Kabel TV	2+2	187 488
Internett	Rekkehus	36 192
Internett	Blokk	153 504
Internett	2+2	89 856
Vedlikeholdsfond	Rekkehus	116 580
Vedlikeholdsfond	Blokk	239 316
Vedlikeholdsfond	2+2	212 112
Garasje		810 116
Strøm El-bil		229 088
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER		9 542 529



EIERSEKSJONSSAMEIET HAGEBYEN 1 & HAGEBYEN 1 GARASJESAMEIE

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Parkering Østlandske Parkering AS	62 281
Utleie, garasjer	17 503
SUM ANDRE INNTEKTER	79 784

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-52 311
SUM PERSONALKOSTNADER	-52 311

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 371 000. I tillegg har styret fått dekket middag for kr 3 799, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 19 627.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-4 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 164
Andre konsulentonorarer, Spor Arkitekter	-64 513
SUM KONSULENTHONORAR	-89 426

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-3 933 548
Drift/vedlikehold VVS	-196 108
Drift/vedlikehold elektro	-46 112
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-269 336
Drift/vedlikehold heisanlegg	-334 059
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-13 635
Drift/vedlikehold brannsikring	-234 035
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-203 634
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-101 169
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 217
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-5 342 855



EIERSEKSJONSSAMEIET HAGEBYEN 1 & HAGEBYEN 1 GARASJESAMEIE

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 327 278
Renovasjonsavgift	-1 031 733
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 359 011

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-1 088 393
Fjernvarme	-1 015 038
SUM ENERGI / FYRING	-2 103 430

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-54 136
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-148 232
Annet driftsmateriale	-2 807
Lyspærer og sikringer	-9 987
Vaktmestertjenester	-311 113
Renhold ved firmaer	-402 276
Snørydding	-79 889
Gressklipping	-43 329
Hjemmeside, SMS varsling, mm	-1 595
Trykksaker	-232
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 100
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 799
Andre kontorkostnader	-6 681
Porto	-380
Kontingenter (Fornebu Driftsforening & Fornebulandet Vel)	-173 020
Bankgebyr	-5 509
Velferdskostnader, lekeutstyr	-8 291
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 253 376

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter bank	18 030
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 090
SUM FINANSINNTEKTER	19 120

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-51
SUM FINANSKOSTNADER	-51



EIERSEKSJONSSAMEIET HAGEBYEN 1 & HAGEBYEN 1 GARASJESAMEIE

NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt faktura til Østlandske Parkering, 2022	14 094
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	14 094

NOTE: 15

ENERGIAVREGNING

Forskuddsinnbetalinger (akonto) januar-desember	-2 015 664
Administrasjon	146 216
Fjernvarme januar-desember	2 931 868
SUM ENERGIAVREGNING	1 062 420

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.

NOTE: 16

OPPTJENT EGENKAPITAL

EGENKAPITAL	IB 01.01.22	Res.2022	UB 31.12.22
Blokk	-2 107 973	2 239 138	131 165
Rekkehus	-186 227	682 226	495 999
2+2	-1 793 662	1 343 260	-450 402
Garasje	-2 291 109	-627 545	-2 918 654
Sum	-6 378 971	3 637 079	-2 741 892
SUM OPPTJENT EGENKAPITAL			2 741 893

Vi gjøre oppmerksom på at Egenkapital ikke er fordelt i hht vedtekter, men etter årsresultat gjennom årene

NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr OEF	-350
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-350

NOTE: 18

GARANTIANSVAR

Selskapet deltar med 224/5628 deler i Fornebu Driftsforening.
Selskapet plikter å være medlem av Fornebu Driftsforening. Hvert medlem av Fornebu Driftsforening må betale en kontingent som fastsettes på grunnlag av antall boliger i medlemmets sameie/borettslag.



EIERSEKSJONSSAMEIET HAGEBYEN 1 & HAGEBYEN 1 GARASJESAMEIE

Avdelingsregnskap

	Blokk	Garasje	R 2+2	Rekke	Sum
DRIFTSINNEKTER:					
INNKR. FELLESKOSTN.	3 883 169	896 852	3 053 808	1 566 348	9 400 177
ANDRE INNEKTER	0	222 108	28	0	222 136
SUM DRIFTSINNEKTER	3 883 169	1 118 960	3 053 836	1 566 348	9 622 313
DRIFTSKOSTNADER:					
PERSONALKOSTNADER	-21 270	-2 092	-18 659	-10 290	-52 311
STYREHONORAR	-150 886	-14 840	-132 299	-72 976	-371 000
REVISJONSHONORAR	-7 984	-785	-6 999	-3 859	-19 627
FORR.FØRERHONORAR	-136 946	-13 540	-120 106	-66 216	-336 808
KONSULENTHONORAR	-36 430	-3 404	-31 969	-17 624	-89 426
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 450 067	-173 717	-1 818 660	-900 411	-5 342 855
FORSIKRINGER	-228 397	-43 527	-202 433	-111 488	-585 845
KOMMUNALE AVGIFTER	-1 084 613	0	-845 714	-428 684	-2 359 011
ENERGI / FYRING	-785 017	-239 520	-695 704	-383 190	-2 103 430
KABEL- / TV-ANLEGG	-419 939	0	-245 804	-99 031	-764 774
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-808 760	-19	-285 812	-158 786	-1 253 377
SUM DRIFTSKOSTNADER	-6 130 307	-491 444	-4 404 159	-2 252 553	-13 278 462
DRIFTSRESULTAT:	-2 247 138	627 517	-1 350 323	-686 205	-3 656 149
FINANSINNEKT/KOSTNAD					
FINANSINNEKTER	8 022	0	7 110	3 987	19 120
FINANSKOSTNADER	-21	0	-19	-10	-51
RES. FINANSINNT/KOSTN.	8 001	0	7 091	3 977	19 069
RESULTAT	-2 239 137	627 517	-1 343 231	-682 228	-3 637 080



ORIENTERING OM SAMEIETS DRIFT

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.

Overdragelser og fremleie

Overdragelser og fremleie skal meldes OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Vaktmester

Eierseksjonssameiet Hagebyen 1 har avtale om vaktmestertjeneste med Zymer Maliqi / ABC Vaktmester og Snekker organisasjonsnummer 990 262 292.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenester selv.

Parkering

Østlandske Parkering AS kontrollerer våre gjesteparkeringsplasser og fellesarealer. Betaling må skje gjennom EasyPark applikasjonen eller via betalingsautomat i gjesteparkeringskjeller. Ved betaling på automat kan kun kontanter benyttes, samt lapp må legges synlig i frontruten. Satsene for gjesteparkering blir 20 kr (eks easyparkavgift) for 5 timer, og 50 kr døgnet (eks easyparkavgift). Easyparkavgiften er per i dag på 15%.

Det er 15 min gratis parkering ved trekking av lapp i kjeller.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos OBOS Eiendomsforvaltning AS. Bestillingen skal være skriftlig. Ved bestilling pr e – post kan følgende adresse benyttes: oef@obos.no. Bestillingen merkes med antall nøkler, nøkkelnummer og eiers navn og adresse. Det er kun eier av seksjonen som kan foreta bestilling.

Postkasseskilt bestilles hos skiltbutikken.posten.no. Endringer på ringetablå meldes inn til styret.

Brannsikringsutstyr

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



Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING med polisenummer 1668942. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige faste tilleggsinnredninger 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.

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.

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.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 21.03.23

Selskapsnummer: 7329 **Selskapsnavn:** Eierseksjonssameiet Hagebyen 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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.