



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 383 118
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: HØYENHALL SAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lovise Myrås
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

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, 23.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 709 517	1 723 808
Sum inntekter		1 709 517	1 723 808
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			3 999
Annen driftskostnad		1 266 484	1 634 027
Sum kostnader		1 346 354	1 717 896
Driftsresultat		363 163	5 912
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 318	881
Sum finansinntekter		1 318	881
Annen finanskostnad		169 934	172 356
Sum finanskostnader		169 934	172 356
Netto finans		-168 616	-171 475
Ordinært resultat før skattekostnad		194 547	-165 563
Ordinært resultat etter skattekostnad		194 547	-165 563
Årsresultat		194 547	-165 563
Totalresultat		194 547	-165 563
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		194 547	-165 563
Sum overføringer og disponeringer		194 547	-165 563



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		1	1
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		100 904	97 740
Sum fordringer		100 904	97 740
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		979 059	782 652
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		979 059	782 652
Sum omløpsmidler		1 079 962	880 392
SUM EIENDELER		1 079 963	880 393

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 253 708	4 448 255
Sum opptjent egenkapital		-4 253 708	-4 448 255
Sum egenkapital		-4 253 708	-4 448 255
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 270 000	5 270 000
Sum annen langsiktig gjeld		5 270 000	5 270 000
Sum langsiktig gjeld		5 270 000	5 270 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		982	921
Leverandørgjeld		53 028	35 653
Annen kortsiktig gjeld		9 661	22 074
Sum kortsiktig gjeld		63 671	58 648
Sum gjeld		5 333 671	5 328 648
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 079 963	880 393



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 609252

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 383 118
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: HØYENHALL SAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lovise Myrås
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

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, 07.07.2022



Organisasjonsnr: 979 383 118
HØYENHALL SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 709 517	1 723 808
Sum inntekter		1 709 517	1 723 808
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			3 999
Annen driftskostnad		1 266 484	1 634 027
Sum kostnader		1 346 354	1 717 896
Driftsresultat		363 163	5 912
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 318	881
Sum finansinntekter		1 318	881
Annen finanskostnad		169 934	172 356
Sum finanskostnader		169 934	172 356
Netto finans		-168 616	-171 475
Ordinært resultat før skattekostnad		194 547	-165 563
Ordinært resultat etter skattekostnad		194 547	-165 563
Årsresultat		194 547	-165 563
Totalresultat		194 547	-165 563
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		194 547	-165 563
Sum overføringer og disponeringer		194 547	-165 563



Udekket tap	4 253 708	4 448 255
Sum opptjent egenkapital	-4 253 708	-4 448 255
Sum egenkapital	-4 253 708	-4 448 255
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 270 000	5 270 000
Sum annen langsiktig gjeld	5 270 000	5 270 000
Sum langsiktig gjeld	5 270 000	5 270 000
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	982	921
Leverandørgjeld	53 028	35 653
Annen kortsiktig gjeld	9 661	22 074
Sum kortsiktig gjeld	63 671	58 648
Sum gjeld	5 333 671	5 328 648
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 079 963	880 393



Organisasjonsnr: 979 383 118
HØYENHALL SAMEIE

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2022

Høyenhall Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 27. juni - 30. juni 2022

Selskapsnummer: 1082





Velkommen til årsmøte i Høyenhall Sameie

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 27. juni kl. 12:00 og lukker 30. juni kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1082>

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 protokollvitne
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Høyenhall Sameie



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 møteleder/moderator

Styrets innstilling

Som møteleder foreslås Kenneth Halvorsen fra OBOS

Forslag til vedtak

Kenneth Halvorsen fra OBOS velges som møteleder

Sak 3

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Som protokollvitne foreslås Olav Andreas Langeland

Forslag til vedtak

Olav Andreas Langeland velges som protokollvitne



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. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 1082 Høyenhall Sameie.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 70.000



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Carl Werderlin Bergan

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Olav Andreas Langeland

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Maren Eline Klonteig



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Sverre Stoud Platou
Styremedlem	Olav Langeland
Styremedlem	Ida Martine Strøm
Varamedlem	Maren Eline Klonteig

Valgkomiteen

Harald Lindal
Trine Cecilie Riis-Hansen

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

Generelle opplysninger om Høyenhall Sameie

Sameiet består av 40 seksjoner.

Høyenhall Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 979383118, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune med følgende adresse:

Manglerudveien 34 A,b
Manglerudveien 36 A,b
Manglerudveien 38 A,b
Manglerudveien 40 A,b
Manglerudveien 42 A,b
Manglerudveien 44 A,b
Manglerudveien 46 A,b
Manglerudveien 48 A,b
Manglerudveien 50 A,b
Manglerudveien 52 A,b
Manglerudveien 54 A,b
Manglerudveien 56 A,b
Manglerudveien 58 A,b
Manglerudveien 60 A,b
Høyenhallveien 26 A,b
Høyenhallveien 28 A,b
Høyenhallveien 30 A,b
Høyenhallveien 32 A,b
Høyenhallveien 34 A,b
Høyenhallveien 36 A,b

Gårds- og bruksnummer:

144 1318

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

Høyenhall Sameie har ingen ansatte.



Høyehall Sameie

Forretningsførsel og revisjon

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



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var tilnærmet likt budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var tilnærmet likt budsjett.

Resultat

Årets resultat på kr 194 547 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 016 291.

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

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det tatt høyde for ordinære vedlikeholdskostnader.

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 kr. 25 000 i energikostnader for 2022.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Høyenhall Sameie.

Lån

Høyenhall Sameie har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 40 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Høyenhall Sameie

Konklusjon

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

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



Building a better
working world

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

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

Bodø, 22. april 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Benny Hansen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnr: NZIA8-BO518-M1FI-G-OHKZ7-B27TY-Z8SP5



PENNEO

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

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

Benny Robert Hansen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-312316

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-04-22 04:35:57 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: NZIA8-BO518-MTF1G-OHKZ7-B27TY-Z8SP5

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

Vedlegg 1

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



Høyenhall Sameie

HØYENHALL SAMEIE ORG.NR. 979 383 118, KUNDENR. 1082

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 708 718	1 716 348	1 716 000	2 396 000
Andre inntekter	3	799	7 460	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		1 709 517	1 723 808	1 716 000	2 396 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 870	-9 870	-9 870	-9 870
Styrehonorar	5	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Avskrivninger	13	0	-3 999	-4 000	0
Revisjonshonorar	6	-6 400	-6 125	-6 500	-6 500
Forretningsførerhonorar		-92 255	-89 830	-90 000	-94 500
Konsulenthonorar	7	-118 547	-31 122	-20 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-179 127	-667 605	-50 000	-110 000
Forsikringer		-137 350	-131 465	-152 000	-147 000
Kommunale avgifter	9	-396 157	-391 381	-396 500	-406 500
Energi/fyring		-33 330	-19 075	-20 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-150 708	-137 107	-140 000	-155 000
Andre driftskostnader	10	-152 610	-160 318	-152 000	-147 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 346 354	-1 717 896	-1 110 870	-1 221 870
DRIFTSRESULTAT		363 163	5 912	605 130	1 174 130
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 318	881	0	0
Finanskostnader	12	-169 934	-172 356	-169 000	-180 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-168 616	-171 475	-169 000	-180 000
ÅRSRESULTAT		194 547	-165 563	436 130	994 130
Overføringer:					
Udekket tap		0	-165 563		
Reduksjon udekket tap		194 547	0		



Høyenhall Sameie

HØYENHALL SAMEIE
ORG.NR. 979 383 118, KUNDENR. 1082

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		1	1
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	3 683
Forskuddsbetalte kostnader		100 904	94 057
Driftskonto OBOS-banken		477 460	282 137
Sparekonto OBOS-banken		501 599	500 515
SUM OMLØPSMIDLER		1 079 962	880 392
SUM EIENDELER		1 079 963	880 393
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-4 253 708	-4 448 255
SUM EGENKAPITAL		-4 253 708	-4 448 255
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	5 270 000	5 270 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 270 000	5 270 000
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 661	17 867
Leverandørgjeld		53 028	35 653
Påløpte renter		982	921
Annen kortsiktig gjeld		0	4 207
SUM KORTSIKTIG GJELD		63 671	58 648
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 079 963	880 393
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 5.4.2022
Styret i Høyenhall Sameie

Sverre Stoud Platou/s/

Olav Langeland/s/

Ida Martine Strøm/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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 691 138
Strøm EL/Hybrid bil	12 000
Leietillegg påbygg	5 580
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 708 718

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Portåpner	799
SUM ANDRE INNETEKTER	799



Høyenhall Sameie

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 870

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 2020/2021, og er på kr 70 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 400.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-67 608
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 377
Scala Bryn AS	-25 000
Protan	-23 563
SUM KONSULENTHONORAR	-118 547

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-16 210
Drift/vedlikehold VVS	-5 531
Drift/vedlikehold elektro	-31 250
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-92 715
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-7 739
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-15 682
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-179 127

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-242 869
Feieavgift	-8 123
Renovasjonsavgift	-145 166
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-396 157



Høyenhall Sameie

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-16 991
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 553
Vaktmestertjenester	-109 010
Andre fremmede tjenester	-196
Trykksaker	-258
Andre kontorkostnader	-240
Porto	-843
Bank- og kortgebyr	-3 018
Velferdskostnader	-2 502
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-152 610

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 084
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	234
SUM FINANSINNTEKTER	1 318

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-169 926
Renter på leverandørgjeld	-8
SUM FINANSKOSTNADER	-169 934

NOTE: 13

VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasjeanlegg	
Kostpris	200 000
Avskrevet tidligere	-199 999
Avskrevet i år	0
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	0



NOTE: 14

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: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,40 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2020	-5 270 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	0
	-5 270 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-5 270 000



Annent informasjon om sameiet

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Høyenhall Sameie har avtale om vaktmestertjeneste med Bygårdsservice A

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

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1793659. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikrings-selskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikrings-selskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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

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.

Kabel-TV

Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2015	Dreningsprosjekt	Utført av Brødrene Hansen
2015	Rehabilitering inngangspartier	Utført av Follo bygg & Eiendom AS
2010	Utbedret garasje under hus 5 for fukt	
2010	Drenering	
2009	Ny motorisert port til fellesgarasjen	
2009	Ny folie på takene	
2008	Modernisering av lekeplassen	Nytt og godkjent lekeapparat.
2007	Asfaltering av lekeplassen	
2004	Nye beslag på alle piper/nye takrenner	Ledet vann bort fra husvegger.
2000	Utskifting av panel/maling fasade	Utskifting av panel uten isolering. Maling av fasade. (Prosjektledelse: Knud Kløve). Arbeidet mangelfullt utført. Rettshjelp via OBOS med erstatning. (2004-5)



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 27.06.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 30.06.22

Selskapsnummer: 1082 **Selskapsnavn:** Høyenhall Sameie

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>Kenneth Halvorsen fra OBOS velges som møteleder</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitne</p> <p>Olav Andreas Langeland velges som protokollvitne</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 70.000

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Carl Werderlin Bergan

Styremedlem (1 skal velges)

Olav Andreas Langeland

Varamedlem (1 skal velges)

Maren Eline Klonteig

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.