



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 420 714
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: HESTEHAAGEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ BORI BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

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: Ingvild Udahl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

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, 08.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 645 226	2 369 946
Sum inntekter		2 645 226	2 369 946
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		2 432 484	2 465 616
Sum kostnader		2 500 944	2 534 076
Driftsresultat		144 283	-164 130
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		742	499
Annen finansinntekt		5 753	1 541
Sum finansinntekter		6 495	2 040
Annen finanskostnad		5 162	
Sum finanskostnader		5 162	0
Netto finans		1 333	2 040
Ordinært resultat før skattekostnad		145 616	-162 090
Ordinært resultat etter skattekostnad		145 616	-162 090
Årsresultat		145 616	-162 090
Totalresultat		145 616	-162 090
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		145 616	-162 090
Sum overføringer og disponeringer		145 616	-162 090



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		3 204	135
Andre fordringer		262 956	254 220
Sum fordringer		266 160	254 355
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 175 308	1 260 422
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 175 308	1 260 422
Sum omløpsmidler		1 441 468	1 514 777
SUM EIENDELER		1 441 468	1 514 777

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		1 136 059	990 443
Sum opptjent egenkapital		1 136 059	990 443
Sum egenkapital		1 136 059	990 443
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		93 795	398 806
Annen kortsiktig gjeld		211 614	125 528
Sum kortsiktig gjeld		305 409	524 334
Sum gjeld		305 409	524 334
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 441 468	1 514 777



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 562523

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 420 714
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: HESTEHAAGEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ Sebra Forvaltning AS
Gladengveien 1
0661 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: Ingvild Udahl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

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, 11.07.2023



Organisasjonsnr: 979 420 714
HESTEHAGEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 645 226	2 369 946
Sum inntekter		2 645 226	2 369 946
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		2 432 484	2 465 616
Sum kostnader		2 500 944	2 534 076
Driftsresultat		144 283	-164 130
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		742	499
Annen finansinntekt		5 753	1 541
Sum finansinntekter		6 495	2 040
Annen finanskostnad		5 162	
Sum finanskostnader		5 162	0
Netto finans		1 333	2 040
Ordinært resultat før skattekostnad		145 616	-162 090
Ordinært resultat etter skattekostnad		145 616	-162 090
Årsresultat		145 616	-162 090
Totalresultat		145 616	-162 090
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		145 616	-162 090
Sum overføringer og disponeringer		145 616	-162 090



Organisasjonsnr: 979 420 714
HESTEHAGEN BOLIGSAMEIE

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		3 204	135
Andre fordringer		262 956	254 220
Sum fordringer		266 160	254 355
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 175 308	1 260 422
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 175 308	1 260 422
Sum omløpsmidler		1 441 468	1 514 777
SUM EIENDELER		1 441 468	1 514 777
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 136 059	990 443
Sum opptjent egenkapital		1 136 059	990 443



Sum egenkapital	1 136 059	990 443
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	93 795	398 806
Annen kortsiktig gjeld	211 614	125 528
Sum kortsiktig gjeld	305 409	524 334
Sum gjeld	305 409	524 334
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 441 468	1 514 777



Organisasjonsnr: 979 420 714
HESTEHAGEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
1

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



INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2023

Ordinært årsmøte i Hestehagen Boligsameie avholdes mandag 24.april 2023 kl. 17 på Smestad Skole, Konventveien 27.

Det vil være anledning for et beboermøte etter endt årsmøte.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder.
- B) Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen.
- C) Godkjenning av de stemmeberettigede.
- D) Godkjenning av møteinnkallingen.

2. ÅRSBERETNING FOR 2022

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2022

Styret foreslår overføring av årets resultat mot konto for egenkapital.

4. GODTGJØRELSER

- A) Styrehonorar, forslag om kr 80 000 eks. arbeidsgiveravgift.

5. INNKOMNE SAKER

- A) Sak fra Strand/Figenschou

Betaling for bruk av fellesvaskeriet

Fellesvaskeriet brukes ikke likt av alle beboere, da flere har egen vaskemaskin i leiligheten og/eller at den brukes mer eller mindre avhengig av familiestørrelse. Foreløpige estimater viser at fellesvaskeriet koster sameiet cirka 25.000 kroner i året inkludert strømforbruk av maskiner/ tørkevifter, oppvarming og avskrivninger.

Vi foreslår derfor følgende:

At det innføres betaling for bruk av fellesvaskeriet.

Pris for bruk av fellesvaskeriet for 4 timer settes til 50kr. Alternativt innføres det betaling per vask. Da betaler en 25kr per vask. Etter et år med en betalingsløsning har en bedre data på inntekter, og bruken av fellesvaskeriet i forhold til kostnadsdekning slik at summen kan justeres.

Det finnes betalingsløsninger for fellesvaskerier som tilbys av f.eks. firmaet EBS Digital AS. Vi har forespurt EBS om kostnadsestimat for installering av en betalingsløsning, men de kom ikke tilbake innen fristen for innlevering av forslag. Vi vil følge opp slik at vi muligens har et kostnadsoverslag til årsmøtet.

Se **vedlegg 1** for kostnadsestimat.

Styrets innstilling: Styret viser til vedtak i fjorårets årsmøte hvor et lignende forslag ble forkastet. Styret er uenige i forslaget – og avviser det. Kostnadene for innføring og administrasjon er minimale i forhold til etableringen av et slikt system.



B) Sak fra Wigeland

Dugnad

Det er nå to og et halvt år siden forrige dugnad. Arbeid som er gjort inne og ute har vært opp til enhver og det blir for tilfeldig. Jeg ønsker at styret lager en dugnadsplan, det er mye som skal vaskes, males, klippes, feies og rakes. Dessuten er det en fin ting å samle beboerne 2 ganger årlig, gjerne til litt mat og drikke etterpå.

Forslag til vedtak.

Styret lager en dugnadsplan og kaller inn til dugnad 2 ganger i året, vår og høst.

Styrets innstilling: Styret er enige i forslaget.

C) Saker fra Shergill

Sak	Forslag til vedtak	Begrunnelse
A	<p><i>Det bør unngås at brenselunderskuddet reduserer egenkapitalen til sameiet. Evt. underskudd per 31.12. dekkes ved utsendelse av tilleggsfaktura til hver seksjonseier for dekning av sin andel av kostnaden.</i></p> <p><i>Brenselregnskap skal fremlegges i årsmøte med forslag til disponering av overskudd.</i></p>	<p>Det har vært lang praksis i sameiet å fremlegge et brenselregnskap i forbindelse med årsregnskap og årsmøtet. I vedtektene §9 står det «Utgifter til oppvarming og varmtvann fordeles i.h.t. årsmøtets beslutning. Dette betyr at årsmøtet bestemmer hvordan overskuddet på brenselregnskapet disponeres etter forslag fra styret. Dette forslaget går ut på at årsmøtet vedtar en standard praksis dersom det er underskudd i brenselregnskapet som følger:</p> <p><i>«Ved underskudd i brenselregnskapet pr. 31.12 foregående år, skal det på nyåret sendes ut en tilleggsfaktura til hver seksjonseier for dekning av sin andel av kostnaden».</i></p> <p>Dette er forøvrig i tråd med situasjonen for andre husstander i Norge (men de betaler forbruk månedlig), en frekvens som ikke er praktisk for sameiet.</p>
B	<p><i>Ingen vedtak bare en presisering at Felleskostnader og Fjernvarmekostnader ikke sammenblandes, men behandles og kommuniseres som adskilte kostnadsposter</i></p>	<p>Felleskostnader og fjernvarmekostnader er to separate utgiftsposter i fakturaen. Uten å gå inn på detaljene, har det vært forvirrende kommunikasjon og uklarhet om kostnadsøkninger skyldes felleskostnader og/eller fjernvarme. De bør håndteres og kommuniseres separat da de ofte krever ulike tiltak for kontroll og styring med disse. Videre kunne det ha vært bedre og mer presis kommunikasjon fra styret om fjernvarmekostnader. Det er meget enkelt å informere om fjernvarmekostnader er over/under budsjett.</p>



C	<p><i>Styret gis ikke fullmakt til å bestemme innetemperatur i leiligheter.</i></p> <p><i>Styret skal kunne sette temperaturbaner på varmtvann i sentralanlegget etter utetemperaturen, som er nødvendig for å få en behagelig innetemperatur og som hensyntar individuell temperaturopplevelse og byggtekniske utfordringer med ulik fordeling av varme i bygget.</i></p>	<p>Når varmen ble skrudd på høsten 2022, kommuniserte styret den 11.10.2022 følgende; «Varmen reguleres basert på utetemperatur, det er regulert slik at det skal være 20 grader inne». Styret hadde dermed bestemt seg for en innetemperatur som ikke var inkluderende i den forstand at personer opplever temperatur forskjellige avhengig av metabolisme og alder, og at varmen fordeles ulikt i bygget, med varmetap for høyere etasjer. Det tok 6 uker for å få en behagelig innetemperatur i de øverste etasjene, mot normalt 1 uke i tidligere år. Dette skjedde etter nødvendig tung dialog med styret. Vi bør i fremtiden unngå at beboere må «krangle» for å få varme i leilighetene. Det er flere andre energibesparende tiltak som kan vurderes for eks. skru av varmen på ett av tørkerommene i fellesvaskeriet, løsning for individuell måling av energiforbruk per leilighet osv.</p>
D	<p>Valg til styret</p> <p>Jeg stiller til valg i årsmøtet som styremedlem i Hestehagen boligsameiet.</p>	<p>Jeg har tidligere vært både styremedlem og styreformann i sameiet, og kan bidra positivt med løsninger på flere utfordringer sameiet står ovenfor.</p>

STYRETS INNSTILLING/ FORKLARING:

Sak A – Brenselsregnskapet = Fyring – som spesifiseres i regnskapet både på inntekter og utgifter.

Sak B – Styret har hatt utfordringer knyttet til oppfølging av uforutsette utgifter i 2022. Fyring/fjernvarme fremkommer som egne poster i regnskapet. Styret valgte å foreta økningen av felleskostnader og fyring samlet.

Sak C – Styret tar saken til etterretning og vil presisere at det i forbindelse med nødvendig utskifting av måler på anlegget så var det flere tekniske utfordringer, bl.a. lekkasje og defekt regulator. Styret var også bekymret for den uforutsigbare økningen i fyringsutgifter og valget å være forsiktige i oppstarten. Det var en vanskelig oppgave å finne en middel vei og styret baserte sine vurderinger på råd fra Fortum – basert på en gjennomsnittlig kurve for varme. Styrets fullmakt er å holde budsjettet innenfor rammene.

Sak D – Styret setter opp Shergill som styremedlem i 2023.

D) fra styret – Valg av styremedlemmer for perioden 2023-2024.
Styremedlemmer velges for en minimumsperiode på 2 år. Dette er nødvendig pga kontinuitet i saksganger.

E) fra styret – Etablering av en valgkomité
Styret foreslår at sameiet etablerer en valgkomité



F) fra styret – Strukturering av sameiets vedtekter – jfr mal fra Huseierenes Landsforbund. Se **vedlegg 2**.
Styret ved Hanne Strømø fremlegger saken.

G) fra styret – Forslag til omdisponering av arealet i kjelleren:
Omgjøring av eksisterende frysebod i kjelleren til sportsbod/etablering av treningsrom i rullerommet. Etablering av en egen gruppe som skal legge fram forslag.

H) fra styret - Vedlikeholdsplan for 2023

- a) Vifte i maskinrom – utskifting -arbeidet er i gang
- b) Reparasjon av tak og tetting av «hull» i fyr-rommet
- c) Parkeringsplasser og el-bil lading – arbeidet er i gang i samarbeid med 5 og 9
- d) Boning av linoleum i korridorene
- e) Skifte/reparasjon av søppelsjakt
- f) Utskifting av dørmatter til samtlige – enhetlig profil i gangen
- g) Brannsikring av dører inn til el-skapene i korridorene

Styrets forslag til vedtak: Styret ber om årsmøtets fullmakt til å bruke inntil kr 300 000 av sameiets vedlikeholdsfond i 2023.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av to styremedlemmer for 2 år.
- C) Valg av et varamedlem for 1 år.
- D) Valg av representanter til valgkomité

Oslo, 14.4.2023
Styret i Hestehagen Boligsameie

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett.
Det er kun én stemme per seksjon

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Benytt vedlagte fullmaktsblankett.

Seksjonseiere bekrefter sin deltagelse med signatur ved ankomst.



ÅRSBERETNING FOR 2022

TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Siden ekstraordinært årsmøte den 5.9.2022 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:

Styreleder: Astrid Nøstvik
Styremedlem: Hanne Strømø
Styremedlem: Brit Øverli
Styremedlem: Eli Iren Undlien

Ansatte:

Sameiet har ingen ansatte

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Eiendommen:

Sameiet består av 1 bygning med til sammen 40 seksjoner. Sameiets eiendom har Gårds-nr. 31 Bruks-nr. 241 i Oslo kommune. Sameiet fester tomt fra Hoff sameie. Sameiet er registrert i enhetsregisteret med organisasjonsnummer 979 420 714.

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Sebra Forvaltning AS. Sameiets revisor er Revisjonsfirmaet Flattum & co.

Sameiets lån:

Sameiet har ingen låneopptak.

Vaktmestertjeneste:

Sameiet har vaktmesteravtale med Frogner Vaktmestertjeneste, e-post post@ftvj.no eller telefon 22 60 39 01.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS):

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige. Se nærmere om dette i vedtekter og husordensregler.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr.



Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden.

I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen.

Lading av elektroniske apparater – som lpad, Iphone og sykkelbatterier m.m. kun gjøres når beboer er fysisk tilstede i leiligheten.

Styret skal på forhånd **godkjenne større arbeider** i forbindelse med oppussing – spesielt gjelder dette **riving av vegger som kan svekke bygningsmassen**.

Videre er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde installasjoner i kjøkken og våtrom i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen. Ved oppussing av kjøkken og våtrom **skal** sameiets rørlegger (ABC rør) foreta en befaring i forkant av oppstart av arbeidet for å gi råd til valgt rørlegger/byggmester. Se nærmere om dette i vedtekter og husordensregler.

Brannsikringsutstyr:

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

Det er montert brannslukningsapparater i hver etasje.

TV og Bredbånd:

Sameiet har avtale med Telenor telefon 915 09 000. Kontrakt nr. 21652450.

Forsikring:

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i IF med forsikringsnummer SP1344344.2.1.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr. skade utgjør kr 10 000. **NB! Den enkelte beboer kan bli holdt ansvarlig for egenandel dersom skader skyldes uaktsomhet.**

Forsikringssaker har i all hovedsak dreid seg om varmeanlegget (radiatorer og rør) og skader oppstått i den forbindelse.

Alle bes kontrollere sine radiatorer regelmessig (se opp for drypp fra termostater o.a). Slik unngår vi større forsikringssaker som medfører økt forsikringspremie.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre.



Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks og uten opphold melde skaden til styret.

Årsoppgave – Ligningsverdi - Eiendomsskatt

Seksjonseier er tilsendt års-oppgave med oppstilling over den enkelte seksjonseiers andel av sameiets skattepliktige inntekter, kostnader, formue og gjeld.

Ligningsverdien får den enkelte oppgitt i dokumentasjon fra Skatteetaten.

Eventuell eiendomsskatt faktureres seksjonseier direkte fra Oslo kommune v/ Kemnerkontoret.

Energimerking av bolig

Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan seksjonseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

STYRETS ARBEID

Styret har gjennomført 9 styremøter i perioden 2022-2023.

I løpet av året har det vært 2 eierskifter, i tillegg til 3 utleier – og dette har preget både støynivå og belastning på heisen.

Styret har foretatt følgende i løpet av året:

- Dialog med beboere, vaktmester, rørlegger, forretningsfører, leverandører av tjenester, øvrige sameier mfl. Dette inkluderer blant annet fellesarealer, heis, vaskerom, loft, kjeller, varmeanlegg, oppussing, elbil, rør og vinduer.
- Styret har brukt mye tid på oppfølging og overvåkning av budsjett/forbruk – spesielt med henblikk på fyring og heis. Det har gitt resultater på årsregnskapet som vi kan si oss tilfredse med.
- Daglig drift og vedlikehold av eiendommen som inkluderer fortløpende saker:
 - Heisen – Totalrenovasjon ble foretatt i 2021 ved skifte av heisleverandør. Viken Heis har fulgt opp vedlikeholdsplan på grunn av aldersslitasje. Fremdeles gjenstår enkelte justeringer som pga kostnader ikke ble gjennomført. Dette planlegges gjennomført i 2023. Dersom heisen behandles skånsomt, kan vi ha den i flere år fremover. Vi henstiller til samtlige å følge retningslinjene som er satt opp i heisen.
 - Nytt reguleringssystem for temperaturen i fyringsanlegget ble installert av Fortum/Celsio i oktober. Det tok tid før dette stabiliserte seg. Sameiet besluttet i fjorårets årsmøte ikke å installere individuelle målere på radiatorene da kostnadene til installasjon og avregning ikke ble ansett til å være regningssvarende. En av styremedlemmene har ansvaret for å følge opp anlegge nøye i samarbeid med sameiets rørlegger.
 - Innhentet anbud på forsikring for sameiet.
 - Kartlegging av våtrom og kjøkken i leilighetene – jfr pålegg fra forsikringsselskap.



- Oppfølging av oppussingsprosjekter hos enkelt herunder veiledning og informasjon om husordensreglene.
- Oppgradering av brannskilting i etasjene.
- Kartlegging av samtlige el-skap i etasjene, med pålegg til 15 beboere om å modernisere anlegget sitt – jfr reviderte retningslinjer og krav fra forsikringsselskapet. Atlas Elektro gjennomførte arbeidet og styret takker for godt samarbeid.
- Dugnad i sportsboden.
- Kartlegging av biler i sameiet – samarbeid med 5 og 9.
- Ny kontrakt om renhold i trappeganger.

Styret har dessverre ikke kunnet prioritere å følge opp fjorårets vedtak om å utrede mulighet for å videreføre heisen opp til loftet, om å utrede oppgradering av postkasser og heller ikke om å utarbeide en designhåndbok.

- Arbeid som gjenstår fra 2022:
 - VVS – utskifting av en pipeventil med tilhørende el-arbeid – 2 pipeventiler gjenstår
 - Reparasjon i tak- og utbedring av fyr-rommet – jfr fukt og hull som må tettes
 - Oppgradering av ventilasjonsrom på loft (påbegynt)
 - Dører til el-skap i korridorene er ikke brannsikre – bør skiftes
 - Vurdering av utearealer – deltagelse i arbeidsgruppe med de øvrige 2 sameiene i Gullkroken.

 - Styreleder har hatt to koordineringsmøter med styreledere i Gullkroken 5 og 9 :
 - Samkjøring og utveksling av informasjon knyttet til praksis og rutiner i sameiene (vedtekter og kjøreregler). Sammenligning av utgifter og inntekter.
 - Sykkelparkering og oppgradering av utearealer – arbeidet har stoppet opp. «Sykkelgruppa utarbeidet skisser for utendørs sykkelparkering som underlag for innhenting av anbud. Pris og prosjekt ble oversendt Oslo kommune i desember for å se om vi kunne få støtte derfra. I januar kom positivt svar om støtte til ca. 10% av totalkostnad, dette er imidlertid foreløpig et ganske dyrt prosjekt og vi ser nå videre på andre muligheter for å få ned prisen samtidig som vi prøver å få opprettholdt støtten fra kommunen. Vi vil informere beboere i eget møte når vi har kommet litt videre og har noe mer realistisk på bordet.»
- Ladeplasser for el-biler – vurdering av alternative løsninger – jfr eierforholdene til veien.



ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetning om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.22 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Inntektene i 2022 var totalt kr 2 645 227,-
Dette er kr 13 774,- lavere enn budsjettert.

Kostnadene i 2022 var totalt kr 2 500 944,-
Dette er kr 126 283,- mer i overskudd enn budsjettert.

Resultatet av driften for året 2022 viser et positivt årsresultat på kr 145 616,-

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2022 og legges til balansen under konto for egenkapital.

For øvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

Styret vil påpeke at det for fjoråret (altså 2021) var et underskudd på 162 090,- som således nesten er dekket inn i 2022.

BUDSJETT 2023

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2023. Budsjettet er basert på en samlet økning på 5% hele året.

Budsjettet gir et forventet negativt årsresultat på kr 118 250.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

I budsjettet er det blant annet tatt hensyn til følgende:

Energi:

I tråd med estimer og basert på vedtatte økninger i 2022 har styret budsjettert med en relativ liten økning i energikostnader sammenlignet med 2023.

Forsikring:

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2023 på 12 %. Indeksreguleringen er lik for alle forsikringsselskap. Boligselskapets forsikringspremie kan i tillegg bli regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.

Kommunale avgifter i Oslo kommune:

Renovasjonsavgiften økes med 12%
Vann- og avløpsavgiften økes med 16,5 %.

Øvrige driftskostnader:

For øvrige kostnader i budsjettet er det hovedsakelig lagt til grunn generell prisøkning (KPI)/lønnsvekst.



Oslo, 12.04.2023

Styret i Hestehagen Boligsameie

Astrid Nøstvik /s/
Styreleder

Hanne Strømø /s/
Styremedlem

Brit Øverli /s/
Styremedlem

Eli Iren Undlien /s/
Styremedlem



Årsregnskap

Hestehagen Boligsameie

2022

Hestehagen Boligsameie Org.nr. 979420714



Hestehagen Boligsameie

Resultatregnskap 2022

	Note	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Inntekter:				
Felleskostnader		2 056 029	2 018 000	1 791 166
Parkering og garasje		968	0	4 000
Vedlikeholdsfond		152 796	153 000	152 796
Andre inntekter		0	18 000	4 000
Fjernvarme		435 434	470 000	417 984
Sum inntekter		2 645 227	2 659 000	2 369 946
Kostnader:				
Lønnskostnader	2	68 460	70 000	68 460
Avskrivninger		0	10 000	0
Driftskostnader	3	1 667 977	1 600 000	1 683 730
Vedlikeholdskostnader	4	409 089	600 000	448 184
Honorarer	5	97 180	110 000	103 753
Forsikringer	6	224 260	200 000	193 316
Andre kostnader	7	33 972	51 000	36 634
Sum kostnader		2 500 944	2 641 000	2 534 076
Driftsresultat		144 283	18 000	-164 130
Finansinntekter	8	6 495	1 100	2 040
Finanskostnader	9	5 162	0	0
Sum finansinnt.- og kostnader		1 333	1 100	2 040
Resultat		145 616	19 100	-162 090



Hestehagen Boligsameie

Balanse

	Note	2022	2021
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		3 204	135
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader		262 956	254 220
Bank	10	1 175 308	1 260 422
Sum omløpsmidler		1 441 468	1 514 777
Sum eiendeler		1 441 468	1 514 777
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital		1 136 059	990 443
Sum egenkapital	11	1 136 059	990 443
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		93 795	398 806
Forskuddsbetalte felleskostnader		78 406	56 172
Annen kortsiktig gjeld		133 208	69 356
Sum kortsiktig gjeld		305 409	524 334
Sum gjeld og egenkapital		1 441 468	1 514 777
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		1 441 468	1 514 777
Kortsiktig gjeld		305 409	524 334
Sum Arbeidskapital		1 136 059	990 443

Oslo,
Styret for Hestehagen Boligsameie

Astrid Nøstvik
Styrets leder

Eli Iren Undlien
Styremedlem

Brit Hansdatter Øverli
Styremedlem

Hanne Strømø
Styremedlem



Noter til regnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2022 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for sma foretak.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde felleskostnader. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ, fordi eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Ansatte

Det er ingen faste ansatte i sameiet, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenestepensjon -OTP.

Egenkapital

Sameiets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarer årets endring i egenkapitalen.

Inntekter

Felleskostnader er utfakturert etter gjeldende eierbrøk basert på seksjonsbegjæringen. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Inntektene bokføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Note 2 Lønnskostnader

Arbeidsgiveravgift	8 460
Styrehonorar	60 000
Sum lønnskostnader	68 460

Note 3 Driftskostnader

Anskaffelse inventar og utstyr	1 695
Festeavgift	162 068
Fjernvarme	719 073
Matteleie	12 312
Offentlige avgifter	251 764
Renhold	50 500
Snøbrøyting	19 236
Strøm/nettleie	55 947
Tv, bredband	217 923
Vaktmestertjeneste	177 459
Sum driftskostnader	1 667 977



Note 4 Vedlikeholdskostnader

Vaskeri	15 483
Vedlikehold bygninger	13 576
Vedlikehold elektrisk anlegg	95 134
Vedlikehold fyranlegg/service	16 535
Vedlikehold heis	232 397
Vedlikehold uteanlegg	6 988
Vedlikehold VVS	28 976
Sum vedlikeholdskostnader	409 089

Note 5 Honorarer

Andre honorar	15 350
Forretningsførsel	70 181
Revisjonshonorar	11 655
Sum honorarer	97 186

Sebra Forvaltning AS er forretningsfører for sameiet.
Revisor for sameiet er Flattum & Co.
Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

Note 6 Forsikring

Forsikringskadeoppgjør	10 000
Forsikringspremie	214 260
Øreavrundning	0
Sum forsikring	224 260

Note 7 Andre kostnader

Bankgebyr	5 429
Datakostnader	14 938
Kontingenter	2 650
Porto/kopi/arkiv	2 125
Arsmøte	8 830
Sum andre kostnader	33 972

Note 8 Finansinntekter

Annen renteinntekt	742
Renteinntekt, bank	5 753
Sum finansinntekter	6 495

Note 9 Finanskostnader

Annen finanskostnad	5 162
Sum finanskostnader	5 162



Note 10 Bankinnskudd

Driftskonto Boligbanken	446 975
Høyrentekonto HB	728 333
Sum bankinnskudd	1 175 308

Note 11 Egenkapital

	01.01.2022	Bevegelse	31.12.2022
Annen egenkapital	150 024	43 719	193 743
Vedlikeholdsfond	840 419	101 897	942 316
Sum egenkapital	990 443	145 616	1 136 059



Hestehagen Boligsameie

Budsjett 2023

	Budsjett 2023	Regnskap pr. desember	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Inntekter:				
Felleskostnader	2 095 000	2 056 029	2 018 000	1 791 166
Parkering og garasje	0	968	0	4 000
Vedlikeholdsfond	153 000	152 796	153 000	152 796
Andre inntekter	0	0	18 000	4 000
Fjernvarme	500 000	435 434	470 000	417 984
Sum inntekter	2 748 000	2 645 227	2 659 000	2 369 946
Kostnader:				
Lønnskostnader	70 000	68 460	70 000	68 460
Avskrivninger	0	0	10 000	0
Driftskostnader	1 776 300	1 667 977	1 600 000	1 683 730
Vedlikeholdskostnader	620 000	409 089	600 000	448 184
Honorarer	114 900	97 186	110 000	103 753
Forsikringer	249 000	224 260	200 000	193 316
Andre kostnader	37 150	33 972	51 000	36 634
Sum kostnader	2 867 350	2 500 944	2 641 000	2 534 076
Driftsresultat	-119 350	144 283	18 000	-164 130
Finansinntekter	1 100	6 495	1 100	2 040
Finanskostnader	0	5 162	0	0
Sum finansinnt.- og kostnader	1 100	1 333	1 100	2 040
Resultat	-118 250	145 616	19 100	-162 090



VEDLEGG 1

Gj. Snitt kWh pris i 2022 inkl. nettleie og avgifter fratrukket strømstøtte **1,5**

Fellesvaskeri kostnader i G7

Ref. A. Enhetskostnad per Vaske slot à 4 timer (=B/600vask)	Kwh	Kroner	% Andel av total	
Strømförbruk Maskin nr 1 per vask kWh	1	2	3	
Strømförbruk Maskin nr 2 per vask kWh	1	2	3	
Tørketrommel	1	2	3	
1 Sum strøm for 2 vask + 1 tørketrommel per 4 timers slot	6	9	21 %	
2 Oppvarming kostnad for fellesvaskeri per vaske slot	600	14	33 %	
3 Tørkevifte 1	1	5	7,5	18 %
4 Avskrivning Maskiner per slot	600	11,9	28 %	
TOTALKOSTNAD per VASKE SLOT		42,4		

Ref. B. Total årlig kostnad for Sameiets fellesvaskeriet	Kroner	% Andel av total
1 Strømförbruk av maskinger (Antall Vaske slots 3 vaske slots 4 dager i uken ganger 50 uker)	600 3600	5 400 21 %
2 Oppvarming av fellesvaskeriet pr. år er tilsvarende en liten leilighet 700 kr i måneden		8 400 33 %
3 Tørkevifte 1 brukes i hver slot for 1 time Tørkevifte 2 - antas ikke brukt	600 5	4 500 18 %
4 Avskrivning pr år på 3 maskiner som tilsammen koster 50.000 kr med 7 års levetid	7	7 143 28 %
Total årlig kostnad for Sameiets fellesvaskeriet		25 443



VEDLEGG 2

VEDTEKTER FOR HESTEHAGEN BOLIGSAMEIE Org nr 979 420 714

Vedtatt 2. april 1985, endret 14.4.1997, endret 23.4.2013, endret 8.4.14, endret 14.4.15, endret 19.04.17 endret 17.04.2018.

1. Navn

Sameiets navn er Hestehagen boligsameie, som er et boligsameie i henhold til gjeldende lov om eierseksjoner.

2. Eiendom

Formålet er drift av det boligbygg med eierseksjoner og fellesanlegg som er oppført i Gullkroken 7, gnr. 31, bnr. 241 i Oslo. Tomten er festet av eierne av Hoff gard. Sammen med festere av Gullkroken 5 (gnr. 31, bnr. 245) og Gullkroken 9 (gnr. 31, bnr. 242) har Hestehagen boligsameie festet gnr. 31, bnr. 243 og 244.

3. Rettslig råderett

Sameiet skal ikke ha et eget økonomisk formål, men utelukkende være et redskap for seksjonseierne for å frita disse for funksjoner utenfor leiligheten med tiliggende ytre rom og fellesanlegg.

Den enkelte seksjonseier skal ha eksklusiv bruksrett til leiligheten med tilhørende boder. Seksjonseierne har sameieandel i fellesanlegg og festetomt.

Leiligheten med tiliggende seksjonseierandel skal fritt kunne disponeres ved bortleie, salg eller på annen måte, etter er den til enhver tid gjeldende lovgivning og med hensyn til alles interesser i forsvarlig vedlikehold og gode naboforhold.

Seksjonseierne plikter å følge husordensreglene som til enhver tid gjelder i Gullkroken 7. Disse gjelder også i et hvert utleieforhold, og det er seksjonseierens plikt å gjøre leietakeren kjent med dem. Enhver seksjonseier vil stå ansvarlig for sameiet dersom leietakere ikke er gjort kjent med husordensreglene og det skjer brudd på disse.

Endringsforslag [må stemmes for]:

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i mindre enn 30 døgn sammenhengende.

Seksjonseierene plikter uten unødig opphold å melde ifra til styret ved forretningsføreren ved salg og bortleie.

Årsmøtet har bestemt at det skal betales innflyttingsgebyr ved innflytting ved fremleie og salg.

Eierskiftegebyr ved omsetning av seksjoner, herunder forretningsførers arbeid skal dekkes av kjøper/selger.

Endringsforslag [må stemmes for]:

Ingen kan erverve mer enn to eierseksjoner.

4. Styret



VEDLEGG 2

Endringsforslag [må stemmes for]:

Styret skal bestå av 4-5 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer valgt av seksjonseierne på årsmøtet, for en rullerende periode fra 2 til 4 år. *Styremedlemmer velges for en minimumsperiode på 2 år. Det skal være to styremedlemmer som står på gjenvalg for å sikre kontinuitet. Årsmøtet velger styreleder.*

Det er fortrinnsvis seksjonseiere, eller andre fysiske personer bosatt i sameiet som kan være medlemmer i styret.

5. Styrets kompetanse

Styret er bemyndiget i alt som vedrører den daglige ledelsen av sameiet.

Styret kan utferdige begrensede spesialfullmakter, herunder til en ansatt forretningsfører

Styret skal føre tilsyn med at sameiets formål fremmes i samsvar med vedtektene, dets egen beslutninger om retningslinjene for forvaltningen, den til enhver tid gjeldende lovgivning, eventuelle krav eller pålegg fra de offentlige myndigheter og årsmøtets vedtak.

Styret legger hvert år fram for årsmøtet en vedlikeholdsplan for det kommende år som behandles i årsmøte.

Styret må på forhånd forelegge andre saker av stor viktighet for et ekstraordinært seksjonseiermøte, herunder spørsmål om utførelse av arbeider som medfører større og ikke planlagte og uforutsette utgifter.

To styremedlemmer sammen innehar sameiets signatur.

6. Forretningsfører

Styret ansetter en forretningsfører som kan meddeles fullmakt til å representere styret utad.

Forvaltningen av sameiets daglige anliggender kan overlates til forretningsføreren, dog slik at disposisjoner av større viktighet skal forelegges for, og godkjennes av styret på forhånd.

Forretningsføreren skal holde styret løpende orientert om de oppgaver han er satt til å forvalte.

Styret har, samlet eller ved utvalg, rett til å gjennomgå de av sameiets dokumenter som befinner seg hos forretningsføreren.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en personlig eller økonomisk særinteresse i.

Senest innen utgangen av mars måned hvert år skal forretningsføreren forelegge styret utkast til regnskap og beretning over alt vesentlig som har foregått i det forløpne kalenderår.

All hans korrespondanse og dokumenter vedrørende sameiet skal være tilgjengelig for styret.

7. Innkalling til årsmøte og ekstraordinært årsmøte

Styret innkaller seksjonseieren til årsmøte hvert år, senest innen utgangen av juni måned med minst 8 dagers varsel, og høyst 20 dagers varsel til de saker som fremgår av punkt 8.

Ekstraordinært årsmøte kan av styret innkalles med minst 3 og høyst 20 dagers varsel til behandling av bestemte saker. Styret eller minst 1/10 av seksjonseierne (4 beboere) kan kreve at det innkalles til slikt møte.

Innkallelsen skjer skriftlig.

side 2



VEDLEGG 2

Styret og forretningsføreren har plikt til å være til stede på årsmøtet, med mindre det foreligger gyldig forfall.

Revisor har rett til å være til stede og uttale seg.

8. Saksbehandling i årsmøtet.

I årsmøtet har alle seksjonseiere stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier.

Seksjonseierne har rett til å møte ved en fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Årsmøtet skal:

1. Behandle årsberetning fra styret.
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet og budsjettet kommende år.
3. Behandle andre saker nevnt i innkallingen.
4. Velge styre (og eventuelt varamedlem), og deretter styreleder etter at det nyvalgte.

Det ekstraordinære sameiermøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen av møtet.

Årsmøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede velger årsmøtet en møteleder blant de tilstedeværende seksjonseierne.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes under årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møteleder og minst en av de tilstedeværende seksjonseiere valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene til:

1. Vedtak av styrets årlig fremsatt vedlikeholdsplan – herunder nyanskaffelse, samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftens størrelse må anses for vesentlige.
2. Vedtak om fastsetting av vedtekter eller endring av disse.
3. Vedtak om salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av en enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte seksjonseier.
4. Vedta om at den enkelte seksjonseier i rimelig utstrekning må gi panterrett i sin seksjon for sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet.
5. Vedtak om kjøp av seksjon og leie av seksjon må godkjennes av styret. Er slikt vedtak gjort, kan godkjenning i det enkelte tilfelle bare nektes når det foreligger saklig grunn til det.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant seksjonseierne.

Årsmøtet kan foreslå for styret, men ikke beslutte å oppnevne utvalg eller arbeidsgrupper eller andre organer enn styret for enkelte eller flere saksområder.

9. Fellesutgifter

Sameiets fellesutgifter, så som skatter og avgifter, forsikringspremie, gårdslys, utvendig vedlikehold, innvendig vedlikehold av fellesrom, hagearbeider, vaktmester, forretningsfører med videre, fratrukket eventuelle inntekter, skal fordeles på de enkelte seksjoner iht. seksjonens areal. Utgifter til oppvarming og varmtvann fordeles iht. årsmøtets beslutning.

Styret fastsetter et a konto beløp som skal gå til dekning av andelen av fellesutgiftene, og som skal innbetales forskuddsvis pr. måned eller kvartal til forretningsføreren ved sameiets bankforbindelse.



VEDLEGG 2

Beløpet disponeres av forretningsføreren iht. punkt 6 ovenfor. Seksjonseiere kan av styret pålegges 1,5% morarente pr. påbegynt måned ved forsinket betaling av fellesutgifter.

Forretningsførerens godtgjørelse fastsettes i budsjettet hvert år.

10. Revisor

Regnskapet skal revideres av revisor valgt av sameiermøtet. Revisor plikter å gi beretning om sameiets regnskap, drift og stilling til styret innen 31.3 hvert år under betingelse av at styret har avgitt sin beretning med regnskap.

11. Sikkerhetsstillelse

Til sikkerhet for fellesutgiftene til boligsameiet er påheftet hver seksjon en panteheftelse på kr 10 000,- som til enhver tid skal ha prioritet innenfor 80% av verditakst avgitt av godkjent takstmann.

12. Mislighold

Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan vedkommene med minst tre måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og selge seksjonen iht. lov om eierseksjoner.

13. Vedlikeholdsplikt og omkostninger

Den enkelte seksjonseier sørger på egen bekostning for forsvarlig vedlikehold innenfor leiligheten og i ytre rom som hører til leiligheten, når skaden ikke skyldes mangel ved bygningen eller felles ledninger eller anlegg.

Til indre vedlikehold regnes all fornyelse av tapet og maling innenfor dører og vinduer, samt innvendig vedlikehold av dører og vinduer (karmen m.m.) og ruter, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetens apparattavle eller sikringsboks, samt vannkraner, reparasjon av "synlig rørdledning", ventiler, koblinger og radiatorer til oppvarming.

Til indre vedlikehold regnes også alt vedlikehold av servanter, vannbeholdere, bad med tilbehør, klosetter med skåler og spylekasser, samt istandsettelse og oppsteking av innvendige kloakkledninger til egen vannlås. Likeså plikter den enkelte seksjonseier å vedlikeholde ledninger og innretninger som han selv har satt opp. *Det er påkrevet med vannstopper ved nyinstallasjon i våtrom uten sluk.*

Ved våtomsrehabilitering plikter seksjonseier å informere styret i forkant og deretter foreta en befarings for seksjonseiers regning i forkant av arbeidene med sameiets rørlegger for å kartlegge inngrepets konsekvenser for sameiets felles rørsystem.

Eventuelle kostnader som følge av manglende befarings med sameiets rørlegger vil kunne belastes ansvarlig seksjonseier.

Endringsforslag:

Seksjonseier kan bli holdt personlig ansvarlig og måtte betale sameiets egenandel, dersom sameiets forsikring benyttes.

Seksjonseier plikter i sin helhet å sette seg inn i og følge sameiets kjøreregler for oppussing/rehabilitering.



Til årsmøtet i Hestehagen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Hestehagen Boligsameie sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 145.616. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS
St. Olavs gate 25, 0166 OSLO
Postboks 62 Sentrum, 0101 OSLO
Organisasjonsnummer/revisornummer:
Foretaksregisteret NO 894934352 MVA

E-mail: post@flattum.no
Web: www.flattum.no
Telefon: +47 22 98 21 20
Medlemskap: Den norske Revisorforening
Regnskap Norge

Internasjonal forbindelse:





Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

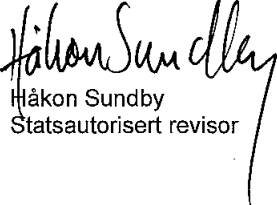
Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 24. april 2023

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS


Håkon Sundby
Statsautorisert revisor