



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.06.2022

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, 27.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 231 279	528 653
Sum inntekter		2 231 279	528 653
Kostnader			
Lønnskostnad		28 525	
Annen driftskostnad		3 396 084	292 230
Sum kostnader		3 424 609	292 230
Driftsresultat		-1 193 330	236 423
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 987	
Sum finansinntekter		4 987	0
Annen finanskostnad		786	
Sum finanskostnader		786	0
Netto finans		4 201	0
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 189 129	236 423
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 189 129	236 423
Årsresultat		-1 189 129	236 423
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 189 129	236 423
Sum overføringer og disponeringer		-1 189 129	236 423



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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			
Andre fordringer		1 085	476 007
Sum fordringer		1 085	476 007
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 601 324	11 503
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 601 324	11 503
Sum omløpsmidler		1 602 409	487 510
SUM EIENDELER		1 602 409	487 510

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			236 423
Udekket tap		952 706	
Sum opptjent egenkapital		-952 706	236 423
Sum egenkapital		-952 706	236 423
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		276 524	141 785
Annen kortsiktig gjeld		2 278 591	109 302
Sum kortsiktig gjeld		2 555 115	251 087
Sum gjeld		2 555 115	251 087
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 602 409	487 510



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 781798

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.06.2022

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, 04.08.2022



Organisasjonsnr: 925 893 005
SAMEIET HØYFJELLSTUNET 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 231 279	528 653
Sum inntekter		2 231 279	528 653
Kostnader			
Lønnskostnad		28 525	
Annen driftskostnad		3 396 084	292 230
Sum kostnader		3 424 609	292 230
Driftsresultat		-1 193 330	236 423
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 987	
Sum finansinntekter		4 987	0
Annen finanskostnad		786	
Sum finanskostnader		786	0
Netto finans		4 201	0
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 189 129	236 423
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 189 129	236 423
Årsresultat		-1 189 129	236 423
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 189 129	236 423
Sum overføringer og disponeringer		-1 189 129	236 423



Organisasjonsnr: 925 893 005
SAMEIET HØYFJELLSTUNET 1

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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			
Andre fordringer		1 085	476 007
Sum fordringer		1 085	476 007
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 601 324	11 503
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 601 324	11 503
Sum omløpsmidler		1 602 409	487 510
SUM EIENDELER		1 602 409	487 510
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			236 423
Udekket tap		952 706	
Sum opptjent egenkapital		-952 706	236 423



Sum egenkapital	-952 706	236 423
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	276 524	141 785
Annen kortsiktig gjeld	2 278 591	109 302
Sum kortsiktig gjeld	2 555 115	251 087
Sum gjeld	2 555 115	251 087
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 602 409	487 510



Organisasjonsnr: 925 893 005
SAMEIET HØYFJELLSTUNET 1

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2022

Sameiet Høyfjellstunet 1

Digitalt årsmøte avholdes 26. juni - 29. juni 2022

Selskapsnummer: 2692





Velkommen til årsmøte i Sameiet Høyfjellstunet 1

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 26. juni kl. 09:00 og lukker 29. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2692>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte
6. Fullmakt til å utarbeide Husordensregler

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Høyfjellstunet 1



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 protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Morten Thorvaldsen og Hege Felumb Nerli er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

Vedlegg

1. 2692 Årsrapport.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000.

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Magnus Jevne

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Torstein Homb

Sak 6

Fullmakt til å utarbeide Husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ber om fullmakt til å utarbeide Husordensregler for sameiet, da det ikke er ferdigstilt et endelig utkast av disse allerede.

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å utarbeide Husordensregler for sameiet.



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Magnus Jevne	Skogveien 160 A
Styremedlem	Alexander Cimarolli	Veslesetervegen 919
Styremedlem	Torill Larsen	Rostockgata 24

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

Generelle opplysninger om Sameiet Høyfjellstunet 1

Sameiet består av 56 seksjoner.

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

Sanatorievegen 25 A - D

Gårds- og bruksnummer:
225 433

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

Sameiet Høyfjellstunet 1 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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



Styrets arbeid

Siden forrige årsmøte har vi fått inn en ny representant fra Olav Thon Gruppen (OTG) i styret etter at Tore Andreas Gundersen gikk ut av selskapet. Alexander Cimarolli erstattet Tore Andreas, samtidig som Magnus Jevne tok over som fungerende styreformann. Siden dette har styret intensivert arbeidet med å tydeliggjøre skillet og samarbeidsflatene mellom Sameiet og OTG; sistnevnte som både er utbygger av Høyfjellstunet og samtidig eier av flere av seksjonene i Sameiet. Styret har på samme tid jobbet med å få overført serviceavtaler som i sin tid ble tegnet av OTG (som utbygger) over til Sameiet. Styret har også prioritert å sørge for at relevante dokumenter om bygg og avtaler blir lagret i OBOS sitt system, slik at de vil forbli tilgjengelig for det til enhver tid fungerende Sameie-styret i framtida.

Nye avtaler som vil komme på plass i løpet av den kommende tida er renholds- og vaktmestertjenester, inkludert oppfølging av brannsikkersystemene i bygget. Siden bygget stod ferdig har OTG tatt seg av dette, men de har nå meldt at de ikke lenger ønsker å fortsette med det etter å ha solgt selveierleilighetene.

En annen viktig sak styret har jobbet med er fordelingen av kostnader til oppvarming av bygningsmassen som Sameiet rår over. Oppvarmingen er basert på to strømbaserte fyrkjeler som fordeler varme til de ulike delene av bygget, og separate målere registrerer forbruk i hver enkelt seksjon. Slik skal årlige strømavgifter til oppvarming kunne avregnes mot innbetalte a-konto-beløp som trekkes via fellesutgiftene for hver seksjon. Rutiner for dette var ikke etablert ved opprettelse av Sameiet, og kom heller ikke i orden den første tiden etterpå. Arbeid har derfor pågått siden slutten av 2021 for å få dette på plass, samt summere opp slik at utgiftene kan fordeles korrekt.

Som følge av de unormalt høye strømprisene den siste tiden, er det sannsynlig at det beregnede a-konto-beløpet ikke fullt ut dekker de faktiske kostnadene. Eventuell differanse vil bli fakturert den enkelte seksjonseier så snart en fullstendig oversikt foreligger. På bakgrunn av dette kan det også bli behov for å justere a-konto-beløpet for bedre å samsvare med reelle forventede utgifter framover.

En annen del av fellesutgiftene går til å betale for tilgang til trimrom og SPA. Disse områdene eies ikke av sameiet, men er en egen næringsseksjon som eies og driftes av OTG. Det betyr at Sameiet ikke styrer bruk, åpningstider etc for disse fasilitetene, men samtidig heller ikke har utgifter til drift og vedlikehold av dem. Dette har nok ikke vært så tydelig kommunisert. Styret har derfor etterlyst klarere retningslinjer for bruk av lokalene, samt tydeligere annonsering av når og hvordan beboerne har adgang. I forbindelse med at trimrommet og SPA-avdelingen var stengt i en periode på grunn av utbedring og sesong-stengning av hotellet, har OTG bestemt at det ikke skal faktureres for denne perioden. Allerede innbetalte beløp via fellesutgifter vil bli kompensert; nærmere informasjon om dette kommer etter hvert.

Når det gjelder vedlikehold og utbedringer av bygningsmassen innvendig og utvendig, har det også skjedd en del andre ting utover å forsterke gulvet i trimrommet. På taket skal manglende sikringskroker for bruk ved eventuelt vedlikehold monteres. Innvendig har blant annet dårlige lysarmaturer blitt byttet ut, skader på veggen i gangen på baksiden blitt utbedret og avflassing av maling på deler av kjellergulvet blitt utbedret.

Framover skal dørterskelen på baksiden av bygget og en skade på veggen i smørerommet utbedres. Manglene avgrensning rundt terrassene på bakkeplan skal komme på plass, slik at ikke dyr skal legge seg til her. I den sammenheng er det også verd å nevne at det i år kommer til å være bedre inngjerding av «sentrumsområdet» på Skei, slik at dyr i utgangspunktet ikke lenger skal komme seg inn på området rundt våre bygg.

For at byggene våre også framover skal framstå som et trivelig sted å være, er det viktig at hver enkelt av oss behandler dem pent. Vi har alle et ansvar for å ta vare på arealene i Sameiet vårt; fellesområder og næringsseksjoner likt som egen leilighet. Om noen oppdager skader eller andre forhold som burde vært utbedret, for eksempel for å unngå ytterligere forringelse, så ta gjerne kontakt med styret.



Styret i Sameiet er også representert i styret for Skeikampen Velforening. En viktig sak som behandles i Velforeningen for øyeblikket er parkeringsordningen som per i dag gjelder på områdene innenfor avkjøringen fra Peer Gyntvegen. Her kan det komme justeringer etter hvert. Innkreving av parkeringsavgift på området har tilført Velforeningen en del ekstra midler som en ikke budsjetterte med ved opprettelsen. Styret i Velforeningen vurderer derfor i øyeblikket om medlemsavgiften som de to sameiene Skitorget og Høyfjellstunet betaler inn kan reduseres. Mer informasjon om dette og eventuelle endringer i parkeringsordningen vil i så fall komme etter hvert.



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.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 231 279.
Dette er høyere enn budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 424 609.
Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at strømutfgiftene som skal avregnes har blitt inkludert på kostnadssiden i regnskapet, men i ettertid av at regnskapet ble laget har regnskapsfører fått kunnskap som ville forandret regnskapet.
Dette gjelder bl.a. energikostnader på 849 996 kr for 2021 som skulle blitt holdt utenfor, da Thon skal dekke denne måleren selv (dette gjelder i Arken, der Thon er eier av seksjonene).
I tillegg ville de gjenstående kostnadene knyttet til energi/fyring som skal avregnes i henhold til avtale med Techem blitt overført fra resultatet til balansen, slik at kostnadene ville blitt redusert og resultatet ville vært positivt.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1 193 330 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Resultatet ville også vært annerledes i regnskapet dersom regnskapsfører hadde kunnskap om det ovennevnte før regnskapet ble laget. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Sameiet hadde pr. 31.12.2021 negativ arbeidskapital på kr 952 706. Dette skyldes at Thon Eiendom har holdt kostnadene for energi/fyring som har ført til en annen kortsiktig gjeld. Styret har gjennomført et møte med Techem for å ferdigstille avregningen av energikostnader, slik at sameiet får tilbakebetalt for de strømutfgifter som er lagt ut for. 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 beregnet kr 229 000 til drift og vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med avregning som mottas fra Techem vil innkreving ifm. energikostnader justeres.

Forsikring

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

Lån

Sameiet Høyfjellstunet 1 har ikke lån.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Høyfjellstunet 1

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Høyfjellstunet 1.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: AE4SV-607NG-E3A1A-YEEAZ-M61K7-H6EC4



PENNEO

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

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

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-06-20 07:10:16 UTC



Penneo DokumentID: AE4SV-607NG-E3A1A-YEEAZ-M6TK7-H6EC4

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).

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>



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 231 279	528 653	2 175 000	2 175 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 231 279	528 653	2 175 000	2 175 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-3 525	0	-3 500	-3 500
Styrehonorar	4	-25 000	0	-25 000	-25 000
Revisjonshonorar	5	-16 903	0	-6 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-96 090	-23 691	-85 000	-100 000
Konsulenthonorar		0	0	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	6	-180 162	0	-228 100	-229 000
Forsikringer		-161 739	-39 803	-220 000	-170 000
Kostnader sameie		0	-141 750	-567 000	-567 000
Energi/fyring		-2 122 642	-84 730	-338 920	-434 000
TV-anlegg/bredbånd		-237 754	0	-193 752	-194 000
Andre driftskostnader	7	-580 795	-2 256	-235 000	-243 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 424 609	-292 230	-1 922 272	-1 995 500
DRIFTSRESULTAT		-1 193 330	236 423	252 728	179 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	4 987	0	0	0
Finanskostnader	9	-786	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		4 201	0	0	0
ÅRSRESULTAT		-1 189 129	236 423	252 728	179 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	236 423		
Fra opptjent egenkapital		-236 423	0		
Udekket tap		-952 706	0		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		1 085	476 007
Driftskonto OBOS-banken		1 601 324	11 503
SUM OMLØPSMIDLER		1 602 409	487 510
SUM EIENDELER		1 602 409	487 510
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	236 423
Udekket tap	10	-952 706	0
SUM EGENKAPITAL		-952 706	236 423
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		84 248	881
Leverandørgjeld		276 524	141 785
Annen kortsiktig gjeld	11	2 194 343	108 421
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 555 115	251 087
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 602 409	487 510
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Gausdal, 16.06.2022
Styret i Sameiet Høyfjellstunet 1

Magnus Jevne/s/

Alexander Cimarolli/s/

Torill Larsen/s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER

Borettslaget har negative disponible midler pr 31.12 på kr - 952 706 som følge av annen kortsiktig gjeld. Etter avtale med leverandør vil kr 1 681 517 av den av den kortsiktige gjelden bli fakturert selskapet etter betalingsevne.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskost brøk	562 188
Felleskost likt	443 520
Varme	432 600
Velforening	291 600
Fellesområder	194 400
TV/nett	193 752
Løypeavgift	81 000
Startkapital	32 219
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 231 279

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 525
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 525

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 25 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 903.

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold elektro	-61 300
Drift/vedlikehold heisanlegg	-23 832
Drift/vedlikehold brannsikring	-40 312
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-54 718
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-180 162

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vakthold	-12 764
Porto	-585
Kontingenter	-567 000
Bank- og kortgebyr	-446
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-580 795

NOTE: 8**FINANSINTEKTER**

Kundeutbytte fra Gjensidige	4 987
SUM FINANSINTEKTER	4 987

NOTE: 9**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-786
SUM FINANSKOSTNADER	-786

**NOTE: 10****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.

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.

NOTE: 11**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	35
Påløpte kostnader	-2 194 378
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 194 343



Annen 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.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 89915013. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr 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.

Energimerking

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



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 26.06.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 29.06.22

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>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 protokollvitner</p> <p>Morten Thorvaldsen og Hege Felumb Nerli er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000.

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Magnus Jevne

Styremedlem (1 skal velges)

Torstein Homb

Sak 6 Fullmakt til å utarbeide Husordensregler

Styret får fullmakt til å utarbeide Husordensregler for sameiet.

For

Mot

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.