



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 999 260 837
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: HAUGTUNET BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o Enqvist Boligforvaltning AS
Konghellegata 3
0569 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: Enqvist Eiendomsdrift AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2022

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, 25.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		772 800	705 600
Sum inntekter		772 800	705 600
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		892 616	580 147
Sum kostnader		938 256	625 787
Driftsresultat		-165 456	79 813
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		30	286
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		17 668	22 613
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-17 637	-22 326
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		-183 093	57 487
Totalresultat		-183 093	57 487
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-183 093	57 487
Sum overføringer og disponeringer		-183 093	57 487



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		28 569	26 456
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		640 523	928 442
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		640 523	928 442
Sum omløpsmidler		669 093	954 897
SUM EIENDELER		669 093	954 897

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		225 385	408 478
Sum opptjent egenkapital		225 385	408 478
Sum egenkapital		225 385	408 478
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		431 891	518 617
Sum annen langsiktig gjeld		431 891	518 617
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			16 975
Annen kortsiktig gjeld		11 817	10 827
Sum kortsiktig gjeld		11 817	27 802
Sum gjeld		443 707	546 419
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		669 093	954 897



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 166894

Enheten

Organisasjonsnummer: 999 260 837
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: HAUGTUNET BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o Enqvist Boligforvaltning AS
Konghellegata 3
0569 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: Enqvist Eiendomsdrift AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2022

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, 29.03.2022



Organisasjonsnr: 999 260 837
HAUGTUNET BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		772 800	705 600
Sum inntekter		772 800	705 600
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		892 616	580 147
Sum kostnader		938 256	625 787
Driftsresultat		-165 456	79 813
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		30	286
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		17 668	22 613
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-17 637	-22 326
Ordinært resultat før skattekostnad			
		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		0	0
Årsresultat		-183 093	57 487
Totalresultat		-183 093	57 487
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-183 093	57 487
Sum overføringer og disponeringer		-183 093	57 487



Organisasjonsnr: 999 260 837
HAUGTUNET BOLIGSAMEIE

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		28 569	26 456
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		640 523	928 442
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		640 523	928 442
Sum omløpsmidler		669 093	954 897
SUM EIENDELER		669 093	954 897
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		225 385	408 478
Sum opptjent egenkapital		225 385	408 478



Sum egenkapital	225 385	408 478
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	431 891	518 617
Sum annen langsiktig gjeld	431 891	518 617
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld		16 975
Annen kortsiktig gjeld	11 817	10 827
Sum kortsiktig gjeld	11 817	27 802
Sum gjeld	443 707	546 419
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	669 093	954 897



Organisasjonsnr: 999 260 837
HAUGTUNET BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note



2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	5640.00	4230.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	40000.00	30000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	45640.00	34230.00

Mer om årsverk og lønn

Andre ytelser gjelder i sin helhet styrehonorarer.

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>	
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



Pantstillelse Beløp

Note

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Erverv

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Avhendelse

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Samvirkeforetak

Vedtektsbestemmelser/årsmøtevedtak/forslag til vedtak om medlemskapskonti

Mer om aksjer

Note

3

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2022
HAUGTUNET BOLIGSAMEIE



Til seksjonseiere i Haugtunet Boligsameie

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte 2022.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2021 og budsjett for 2022. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinært årsmøte.

Alle seksjonseiere har rett til å være med på årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har én stemme. Seksjonseieres ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Seksjonseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, nore@enqvist.no, eller skrives ned på et ark som medbringes. Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra eiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan få en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt hen skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent

Vel møtt!

Fullmakt

Undertegnede eier(e) av seksjon i Haugtunet Boligsameie gir herved

.....

fullmakt til å stemme på mine/våre vegne på ordinært årsmøte som skal avholdes 15. mars 2022.

.....(sted) , den / 2022

Eiers/Eieres navn
(blokkbokstaver)

Eiers/Eieres underskrift



Innkalling til ordinært årsmøte i Haugtunet Boligsameie

Ordinært årsmøte i
Haugtunet Boligsameie
Tid: 15. mars kl. 1900
Sted: Emmas Kafé, Emma Hjorts vei 66.

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av minst 1 seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2021
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2021
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2021
4. Innkomne forslag
 - a. Utskifting av vinduer
 - b. Undersøke energisparingstiltak
5. Budsjett 2022, herunder fastsettelse av andel felleskostnader
6. Valg; styremedlem Edvinas Zvirblis' verv er på valg. Han stiller til gjenvalg.

Oslo, 1. mars 2022
på vegne av styret i Haugtunet Boligsameie

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Styrets årsrapport
- Årsregnskap (resultat, balanse og noter)
- Revisjonsberetning
- Vedlegg til saker som ønskes tatt opp i årsmøtet
- Budsjett for 2022



STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2021

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Nils Petter Sjeggestad Vogt	Valgt for 2 år i 2021
Styremedlem	Martina Kaldahl	Valgt for 2 år i 2021
Styremedlem	Edvinas Zvirblis	Valgt for 2 år i 2020
Varamedlem	Bjørn Sollie	Valgt for 2 år i 2021

2. GENERELT

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Ståle Nore.

Sameiets revisor er Lars Harald Brinchmann.

3. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet består av 28 seksjoner.

Haugtunet Boligsameie er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 999260837 og ligger i Bærum kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forsikring

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Landkreditt Forsikring AS med forsikringsnummer 35876251. Den enkelte sameier bør tegne egen innboforsikring. Hvis selskapets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til Landkreditt – tlf. 23 00 08 00 og til styret.

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.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt slik tolkning: Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. Det er styrets plikt å gjøre eier, og/eller bruker av den enkelte leilighet, oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk anlegg og utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

Brannsikringsutstyr

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



er til stede og fungerer. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

3. EIERSKIFTER

1 seksjon har skiftet eier i 2021.

4. STYRETS ARBEID I 2021

Av Corona-hensyn ble årsmøtet i 2021 avholdt seinere enn vanlig. Det nye styret hadde derfor sitt første møte i mai.

Styret har bestått av Nils Petter Vogt (leder), Martina Kaldahl, Edvinas Žvirblis og Bjørn Sollie (vara). I tillegg til møter har mye kontakt og avklaringer har skjedd på elektronisk plattform.

Av sakene styret har arbeidet med vil vi framheve:

- Dreneringsprosjektet
- Økonomi og vedlikehold
- Parkering og ladepunkter
- Vaktmestertjeneste

Kommentarer til disse punktene:

Drenering: Styret fikk god hjelp til oppfølging av entreprenør av forrige styreleder, Geir Magnar Lien. Det måtte gjøres en del avklaringer underveis på grunn av uforutsette grunnforhold og det påløp også noen ekstra kostnader for tilleggsarbeid.

Økonomi og vedlikehold: Vi betaler fortsatt ned på lånet for takomleggingen, ca. 105.000 pr. år. Lånet vil være nedbetalt i 2026.

Sameiets økonomiske situasjon akkurat nå er god, men vi vet at det vil komme vedlikeholdsoppgaver som vil kreve større låneopptak. (Se tilstandsvurdering som er lagt ut under Filer i Haugtunets facebook-gruppe). I et perspektiv på 3 – 10 år må vi ta høyde for antatte behov som:

- maling av husene (anslag 800.000 – 1.000.000, -),
- re-asfaltering av parkeringsplasser (anslag 500.000, -)
- utskifting av vinduer (anslag 2.500.000 – 3.000.000, -)

Hvis vi ikke gjør noe allerede nå for å jevne ut denne kommende belastningen, vil det bli behov for ganske store låneopptak og en betydelig økning i fellesutgiftene når prosjektene må gjennomføres. Denne vurderingen er også bakgrunnen for at styret ikke har gått videre med å planlegge utskifting av vinduer nå.

Styret mener at sameiet må bygge opp mer egenkapital for å fordele belastningen fra det kommende vedlikeholdet over flere år. Derfor forslås en økning på kr. 500,- i fellesutgiftene pr. bolig/måned, til kr. 3000,-. Det gir en helårsvirkning på 168.000, - i styrket egenkapital.



Parkering og ladepunkter: Bilparken i Norge er på vei til å bli elektrisk, og det har til nå ikke vært noen tilrettelegging for billading i sameiet. Styret har derfor valgt å etablere 3 ladepunkter som blir til felles bruk for alle som bor i Haugtunet. I tillegg til bruksverdien for den enkelte, øker dette verdien på hver boligenhet. I skrivende stund er ladepunktene snart klare til bruk, mens det gjenstår noe på tilrettelegging av parkering.

Vaktmestertjeneste: Det er synlig for alle at dette ikke fungerer som det burde og i henhold til avtale, selv om styret har fulgt opp vaktmesterfirmaet løpende. Enkelte beboere har veldig prisverdig bidratt selv både sommer og vinter, og styremedlemmer har også tatt noen økter.

Markedet for slike tjenester er dessverre slik at det lenge har vært nær umulig å få seriøse tilbud i området vårt. Vi har gjort noen henvendelser til mulige leverandører, men de har ikke resultert i konkrete tilbud.

5. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

Årsregnskapet 2021

Årsregnskapet for 2021 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Budsjett 2022

Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2022. Budsjettet forutsetter økning i felleskostnadene på kr. 500 fra 1.juli 2022.

Bærum, den 1. mars 2022

Styret i Haugtunet Boligsameie



Resultatregnskap

Haugtunet Boligsameie

	Note	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		772 800	772 800	705 600
Sum driftsinntekter		772 800	772 800	705 600
Styrehonorar		40 000	40 000	40 000
Andre personalkostnader	2	5 640	5 640	5 640
Kommunale avgifter		218 077	215 000	198 346
Vedlikehold	3	335 507	815 000	55 159
Kollektiv avtale		182 963	181 500	173 260
Driftskostnader	4	43 898	33 800	30 172
Honorarer	5	56 700	56 700	52 500
Forsikring		49 643	32 000	62 907
Andre kostnader	6	5 828	14 640	7 803
Sum driftskostnader		938 256	1 394 280	625 787
Driftsresultat		-165 456	-621 480	79 813
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	7	30	500	286
Finanskostnader		17 668	25 000	22 613
Netto finansresultat		-17 637	-24 500	-22 326
Årets resultat		-183 093	-645 980	57 487
Overføringer				
Overført annen egenkapital		-183 093	0	57 487
Sum overføringer		-183 093	0	57 487



Balanse

8

Haugtunet Boligsameie

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Andre fordringer		28 569	26 456
Bankinnskudd m.v.	8	640 523	928 442
Sum omløpsmidler		669 093	954 897
Sum eiendeler		669 093	954 897
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		213 157	396 250
Vedlikeholdsfond		12 228	12 228
Sum egenkapital	9	225 385	408 478
Gjeld			
Langsiktig gjeld		431 891	518 617
Sum langsiktig gjeld	10	431 891	518 617
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		10 000	8 900
Leverandørgjeld		0	16 975
Påløpte kostnader		1 817	1 927
Sum kortsiktig gjeld		11 817	27 802
Sum gjeld		443 707	546 419
Sum egenkapital og gjeld		669 093	954 897

OSLO, 31.12.2021 / 25.02.2020
Styret for Haugtunet Boligsameie

Nils Petter Vogt
Styrets leder

Edvinas Žvirblis
Styremedlem

Martina Kaldahl
Styremedlem

Dokumentet er signert digitalt



Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

Vurderingsregler

Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Note 2 Personalkostnader

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2021	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640	5 640
Sum	5 640	5 640	5 640

Note 3 Vedlikehold

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2021	2021	2020
Vedlikehold bygning utv.	325 993	800 000	52 583
Vedlikehold utearealer	2 628	10 000	2 576
Vedl. nøkler, låser, skilt	2 108	0	0
Vedlikehold elektro	4 778	5 000	0
Sum	335 507	815 000	55 159

Budsjetterte kostnader for 2021: enkelte planlagte arbeider utsatt.

Note 4 Driftskostnader

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2021	2021	2020
Strøm fellesanlegg	2 245	2 000	1 646
Annen renovasjon	8 689	8 000	4 565
Snebrøyting, strøing, m.m.	22 563	22 000	21 500
Vaktmestertjenester	10 061	0	1 995
Dugnad	0	800	0
Porto	339	1 000	466
Sum	43 898	33 800	30 172

Note 5 Honorarer

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2021	2021	2020
Revisjon	7 500	7 500	4 500
Forretningsførrel	49 200	49 200	48 000
Sum	56 700	56 700	52 500



Note 6 Andre kostnader

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020
Kontingenter	1 490	990	1 490
Styre- og årsmøter	0	3 500	1 500
Styreutgifter	0	1 000	0
Dugnader, Tilstelninger	0	1 500	0
Bankomkostninger	4 287	4 500	4 446
EHF-fakturagebyr	60	150	60
Diverse kostnader	-9	3 000	308
Sum	5 828	14 640	7 803

Note 7 Finansinntekter

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020
Bankrenter	30	500	286
Sum	30	500	286

Note 8 Kasse/bank

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
1503 48 47093	621 256	909 204
7058.42.01493	19 268	19 237
Sum	640 523	928 442

Note 9 Egenkapital

	Annen EK	Driftsfond garasje	Sum EK
<i>Egenkapital 01.01.21</i>	396 250	12 228	408 478
<i>Årets resultat</i>	-183 093		-183 093
<i>Overføres til/fra driftsfond</i>	-	-	-
Egenkapital pr 31.12.21	213 157	12 228	225 385

Vedlikeholdsfondet gjelder avsetting til vedlikehold av garasjer.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.



Note 10 Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB
Lånenummer:	1212.80.66452
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2014
Rentesats (nom.) pr 31.12.20	4,05 %
Beregnet innfridd	22.05.2026
Opprinnelig lånebeløp:	1 000 000
Lånesaldo 01.01. :	518 617
Ordinære avdrag i 2021	-86 726
Ekstraordinær innbetaling i 2021	0
Lånesaldo 31.12.20	431 891
Beløp som forfaller mer enn 5 år etter balansedag	0



LARS HARALD BRINCHMANN
STATSAUTORISERT REVISOR / SIVILØKONOM BI
Org.nr. 862 424 212 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i

Haugtunet Boligsameie

Oslo, 21. februar 2022

13492 12210

Uavhengig revisors beretning – Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2021

Konklusjon

Jeg har revidert Haugtunet Boligsameie' årsregnskap som viser et underskudd på – NOK 183.093. Årsregnskapet 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 min mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av boligsameiets 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 konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Jeg er uavhengig av boligsameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

DnB Nor 7076.13.55234

Telefon 22 49 26 71

Mobil 95 24 99 05

DnB Nor 0532 0871 1893

Fax 22 49 29 30

Datafax 22 13 86 08

Kontoradresse: Lillevannsveien 61 B, 0788 Oslo

Postboks 54 – Holmenkollen, 0712 Oslo

E-mail: larsharald.brinchmann@gmail.com

www.larsharald-brinchmann.no Side 1 av 3

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må styret og forretningsfører ta standpunkt til boligsameiets 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

Mitt 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 min 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god regnskapsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver jeg er profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen.

I tillegg:

- identifiserer og anslår jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontroll 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 boligsameiets interne kontroll.
- -evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.
- konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers bruk av fortsatt drift forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om boligsameiets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifierer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil dato for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligsameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer jeg den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, struktur og innhold, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.



Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på min revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger jeg har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener jeg at styret og forretningsfører har oppfylt sine plikter til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av boligsameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 21. februar 2022

Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor



Innkomne forslag er behandlet i styremøte 21. februar 2022.

Vedlegg til sak A

Innkommet forslag Ginte Ladiene, seksjon 41:

Vi mener at vinduer er alt for gamle og av veldig dårlig kvalitet. Det dannes kondensat og muggsopp opp på vinduskarmer. Dette gir dårlig luftkvalitet i bolig. Vi har gjort som var anbefalt av styret angående ventilasjonsluker. Det ble ikke noe bedre av det.

Vi ønsker å bytte vinduer så fort som mulig. I tilfellet sameie vil vente flere år for å bytte vinduer, lurer vi om det er mulig å gjøre det på egen regning samt ekskludere oss fra arbeidet og kostnader når sameie vil bestemme og bytte vinduer for andre leiligheter?

Styrets vurdering

Styret anbefaler denne framgangsmåten: Det er i varierende grad problemer med fukt/mugg på og ved vinduene i flere av underetasjeleilighetene. Vi ønsker å innhente vurdering av en fagperson etter befaring i hver av de rammede leilighetene. Vurderingen må også bygge på måling og inspeksjon av luftfuktighet og ventilasjonsforhold i hver av leilighetene. Styret mener vi trenger dette datagrunnlaget for å ta en beslutning om veien videre, og eventuelt framskynde utskifting av vinduer og andre tiltak som måtte anbefales for de rammede leilighetene.

Forslag til vedtak:

Sameiermøtet ønsker å følge styrets foreslåtte framgangsmåte.

Stemmes for eller mot.



Vedlegg til sak B

Innkomet forslag fra Torgeir Sjølingstad, seksjon 8:

Jeg foreslår at sameiet generelt undersøker flere tiltak innenfor energisparing, og spesifikt gjør beregninger på hvordan installasjon av solceller på takene våre vil slå ut økonomisk. Enova har nettopp økt sin støtte til installasjon av solceller på tak (<https://www.enova.no/privat/alle-energitiltak/> og <https://www.otovo.no/a/stotte-til-solceller-med-enova/>). Skifte av vinduer er vel alt planlagt. Varmepumper er et annet tiltak.

Før man eventuelt skulle bestemme seg for en installasjon av solceller må det gjøres undersøkelser og beregninger, så dette forslaget er først og fremst et forslag om å utrede dette videre.

Styrets vurdering

Styret kan ikke anbefale at det nå vurderes arbeid med energitiltak som installasjon av solcellepaneler. Kapitalsituasjonen i sameiet tilsier etter styrets mening at utskifting av vinduer prioriteres før andre energitiltak blir aktuelle, og at dette gjøres i det tidsperspektivet som vedlikeholdsrapporten fra oktober 2020 tilsier (innen 5 år).

Forslag til vedtak:

Sameiermøtet ønsker å følge styrets vurdering å i heller prioritere andre kritiske vedlikeholdsoppgaver.

Stemmes for eller mot.



Budsjett


Haugtunet Boligsameie


	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Driftsinntekt. og driftskostn.		
Felleskostnader	924 000	772 800
Sum driftsinntekter	924 000	772 800
Styrehonorar	50 000	40 000
Andre personalkostnader	7 050	5 640
Kommunale avgifter	220 000	218 077
Vedlikehold	232 000	335 507
Kollektiv avtale TV/bredbånd	187 000	182 963
Driftskostnader	59 500	43 898
Honorarer	60 100	56 700
Forsikring	52 000	49 643
Andre kostnader	18 090	5 828
Sum driftskostnader	885 740	938 256
Driftsresultat	38 260	-165 456
Finansinntk. og finanskostn.		
Finansinntekter	500	30
Finanskostnader	20 000	17 668
Netto finansresultat	-19 500	-17 637
Årets resultat	18 760	-183 093



PROTOKOLL

Ordinært årsmøte i
Haugtunet Boligsameie
Tid: 15. mars kl. 1900.
Sted: Emmas Kafé, Emma Hjorts vei 66.

 Legally signed by
Geir Eskeland
2022-03-16

 Legally signed by
Nils Petter Sjøggstad Vogt
2022-03-17

Konstituering

- 9 seksjoner var representert, hvorav 1 seksjoner med fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører Ståle Nore fra Enqvist Boligforvaltning AS.
- Nils P Vogt ble valgt som møteleder og Ståle Nore ble valgt som referent.
- Innkallingen ble godkjent uten merknader.
- Geir Eskeland ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. Styrets årsrapport for 2021

Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2021

Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et underskudd på kr 183.193 og en egenkapital på kr 225.385, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2021.

Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Fastsettelse av styrets honorar for 2021

Styrets honorar for 2021 ble fastsatt til kr 50.000. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. Innkomne forslag

- a. Styrets forslag til vedtak/foreslåtte fremgangsmåte ble enstemmig vedtatt.
- b. Styrets forslag til vedtak/foreslåtte fremgangsmåte ble enstemmig vedtatt.

5. Budsjett 2022 og andel felleskostnader

Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Budsjettet viser et overskudd på kr 18.760, - og forutsetter en økning i felleskostnadene på kr. 500 fra 1. juli 2022, til kr. 3000,- pr mnd.

Budsjettet ble tatt til orientering.

6. Valg

Styremedlem Edvinas Zvirblis' verv var på valg. Han stilte til gjenvalg og ble valgt med akklamasjon. Ingen andre kandidater.

Etter valget består styret av:

Side One av 2



Styreleder:	Nils Petter S. Vogt	Valgt for 2 år i 2021
Styremedlem:	Martina Kaldahl	Valgt for 2 år i 2021
Styremedlem:	Edvinas Zvirblis	Valgt for 2 år i 2022
Varamedlem:	Bjørn Sollie	Valgt for 2 år i 2021

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og signeres elektronisk. Møtet ble avsluttet kl. 20.00.

Sandvika 15. mars 2022

Nils Petter Vogt
møteleder

Geir Eskeland
seksjonseier