



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 928 780 236  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: NESELVA HAGEBY 2 BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: Leif Tronstads plass 6  
1337 SANDVIKA

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: 18.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 06.08.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 040 020	2 539 708
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 040 020</b>	<b>2 539 708</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		222 495	
Annen driftskostnad		2 911 290	1 910 108
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 133 785</b>	<b>1 910 108</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-93 765</b>	<b>629 600</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		13 592	2 302
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 592</b>	<b>2 302</b>
Annen finanskostnad		287	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>287</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>13 306</b>	<b>2 302</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-80 460</b>	<b>631 902</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-80 460</b>	<b>631 902</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-80 460</b>	<b>631 902</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-80 460	631 902
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-80 460</b>	<b>631 902</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		-1 005	
Andre fordringer		146 511	235 734
Sum fordringer		145 506	235 734
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		955 863	1 007 813
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		955 863	1 007 813
Sum omløpsmidler		1 101 369	1 243 546
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 101 369</b>	<b>1 243 546</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		551 443	631 902
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>551 443</b>	<b>631 902</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>551 443</b>	<b>631 902</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		497 370	418 216
Annen kortsiktig gjeld		52 556	193 428
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>549 926</b>	<b>611 644</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>549 926</b>	<b>611 644</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 101 369</b>	<b>1 243 546</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 398189

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 928 780 236  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: NESELVA HAGEBY 2 BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: Leif Tronstads plass 6  
1337 SANDVIKA

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: 18.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 01.06.2024



Organisasjonsnr: 928 780 236  
NESELVA HAGEBY 2 BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 040 020	2 539 708
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 040 020</b>	<b>2 539 708</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		222 495	
Annen driftskostnad		2 911 290	1 910 108
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 133 785</b>	<b>1 910 108</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-93 765</b>	<b>629 600</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		13 592	2 302
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 592</b>	<b>2 302</b>
Annen finanskostnad		287	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>287</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>13 306</b>	<b>2 302</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-80 460</b>	<b>631 902</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-80 460</b>	<b>631 902</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-80 460</b>	<b>631 902</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-80 460	631 902
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-80 460</b>	<b>631 902</b>



Organisasjonsnr: 928 780 236  
NESELVA HAGEBY 2 BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>		
Immaterielle eiendeler		
Sum immaterielle eiendeler	0	0
<b>Varige driftsmidler</b>		
Sum varige driftsmidler	0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
Sum finansielle anleggsmidler	0	0
Sum anleggsmidler	0	0
<b>Omløpsmidler</b>		
Varer		
Sum varer	0	0
<b>Fordringer</b>		
Kundefordringer	-1 005	
Andre fordringer	146 511	235 734
Sum fordringer	145 506	235 734
<b>Investeringer</b>		
Sum investeringer	0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	955 863	1 007 813
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	955 863	1 007 813
Sum omløpsmidler	1 101 369	1 243 546
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>1 101 369</b>	<b>1 243 546</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	551 443	631 902
Sum opptjent egenkapital	551 443	631 902



Sum egenkapital	551 443	631 902
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	497 370	418 216
Annen kortsiktig gjeld	52 556	193 428
Sum kortsiktig gjeld	549 926	611 644
Sum gjeld	549 926	611 644
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 101 369	1 243 546



Organisasjonsnr: 928 780 236  
NESELVA HAGEBY 2 BOLIGSAMEIE

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 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 2143

Neselva Hageby 2 Boligsameie



## Velkommen til årsmøte i Neselva Hageby 2 Boligsameie

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

### Dato for årsmøtet:

18. april 2024 kl. 17:30, Vestre Billingstad Barnehage .

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Måker angriper - fugleskremsel
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Neselva Hageby 2 Boligsameie



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Javad Jaghori velges

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Velges på møte



Sak 4

### 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 5

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at underskudd tas fra opptjent egenkapital

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

#### Vedlegg

- 1. Årsrapport-2143 Neselva Hageby 2 Boligsameie 2023.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 195 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 195 000 kr



Sak 7

## Måker angriper - fugleskremsel

Forslag fremmet av:

Lill C Ingeberg Ekeli

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Har sett flere katter og hunder, selv min egen katt og hund, bli angrepet av måker som har laget redet på takene bortover alle bygningene. Vi bor i 1. etasje og selv på egen terrasse blir dyrene mine angrepet.

Forslag til vedtak

Sette opp fugleskremsel på takene på bygningene i vårt sameie. Slik som denne:

[https://www.biltema.no/fritid/hage/skadedyr-og-insekter/fugleskremsel-2000041551?gad\\_source=1&gclid=Cj0KCQiA2KitBhC](https://www.biltema.no/fritid/hage/skadedyr-og-insekter/fugleskremsel-2000041551?gad_source=1&gclid=Cj0KCQiA2KitBhC)

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

Nåværende styreleder har varslet at han ikke stiller til gjenvalg. De øvrige styremedlemmene ønsker å fortsette videre.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ivar Barlinghaug

Styret innstiller Ivar Barlinghaug som ny styreleder. Barlinghaug har bakgrunn som ingeniør innen elektronikk og har vært leder i ulike selskaper. Han har vært med i styret i litt over 1 år og kjenner etterhvert styrets rutiner godt. Ivar vil etter styrets vurdering, organisere styret og dets arbeid godt, og vi ser frem til et godt samarbeid.

**Valg av 4 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Merete Aulid

Aulid har vært styremedlem siden styret ble opprettet og har hatt ansvaret for økonomi. Styret er glad for at Aulid ønsker å fortsette videre som styremedlem.

- Olav Selvåg

Selvåg startet i utgangspunktet i garasjestyret, men takket ja til å bli med i hovedstyret. Han har vært i hovedstyret i litt over 1 år. Selvågs primære oppgave har vært oppfølgingen og kontakt med utbygger. Han ønsker å fortsette videre, noe styret setter pris på.

- Olav Vegå



Vegå har vært medlem fra da styret ble opprett og ønsker å fortsette . Vegå har hatt låseansvaret som sin hovedoppgave, men driver også med registrering av beboere. Styret er glad for at Vegå har takket ja til å bli med videre.

- **Torkil Williksen**

Styret innstiller Williksen som ny styremedlem. Williksen er 55 år, gift og har to voksne barn. Er opprinnelig fra Stjørdal med sivilingeniørutdannelse fra NTH i 1991. Har vært bosatt i Bærum/Asker de siste 25 årene og vært ansatt i Norconsult i Sandvika hele denne perioden. Har i dag rollen som strategisk rådgiver og senior prosjektleder ved Vann-divisjonen.

Torkil har bodd ved Neselva Hageby (M-blokka) siden innflyttingen i 2022. Har erfaring med styrearbeid/-verv fra fagorganisasjonen Tekna i tre virksomheter og har sittet i styret i to barnehager.

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Edvard Maximilian Inghilleri**

Max har vært varamedlem hos oss i 2 år og styret er glad for at han ønsker å bli med videre.

- **Javad Jaghori**

Javad har ikke kapasitet til å fortsette som styreleder, men ønsker å bli med videre som vara.



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Javad Jaghori	Sandekra 1
Styremedlem	Merete Elisabeth Aulid	Sandekra 11
Styremedlem	Ivar Barlindhaug	Sandekra 12
Styremedlem	Olav Selvåg	Sandekra 11
Styremedlem	Olav George Vegå	Sandekra 4
Varamedlem	Edvard Maximilian Inghilleri	Sandekra 13

### Valgkomiteen

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Du kan komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Neselva Hageby 2 Boligsameie

Sameiet består av 93 seksjoner.

Neselva Hageby 2 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 928780236, og ligger i ASKER kommune

Gårds- og bruksnummer:

32 288

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

Neselva Hageby 2 Boligsameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC.



## Styrets arbeid

### Styremøter

I perioden april 2023- til april 2024, har styret hatt 7 styremøter. De viktigste sakene som har vært behandlet er innenfor følgende områder:

### Reklamasjonsarbeid

Det har i perioden gått med mye tid til oppfølging av reklamasjonsarbeider. Spesielt gjelder dette mangler og gjenstående arbeider med utendørsanlegget. Her gjenstår fortsatt noen punkter hvor det viktigste er tiltak knyttet til utbedring av setningsskader utenfor M-blokka.

Vi har også hatt egen gjennomgang av fellesområdene av uavhengig byggkyndig person v/Baard Bakken AS. Det ble utarbeidet en rapport med en del saker som er forelagt entreprenør Alento. Det gjenstår nå kun et punkt i rapporten som ikke er avklart. Noen gjenstående utbedringer vil bli utført til våren.

### Avtaler

Heiser:

- Serviceavtalen med Schindler er avsluttet. Ny service- og vedlikeholds avtale er inngått med Heiskompaniet AS. Det er byttet til nye Safeline SL6+ 4G alarmer på alle heisene. Alarmoverføringen skjer via AddSecures løsning.

Gartnertjenester:

- Avtalen med Lundby og Rygg er avsluttet. Avtalen ble automatisk overført til NH2 Boligsameie ved overtagelsen i 2022 og har tjent oss godt under tiden med mye reklamasjonsarbeid. Vi ønsker å se gartnertjenestene i sammenheng med både vintervedlikeholdet (brøyting/strøing) og de generelle vaktmesteroppgavene. Det var derfor naturlig for oss å velge Asker & Bærum Vaktmesterkompani som leverandør også på gartnertjenester

Rør og ventilasjon:

- I og med konkursen til Bravas Engineering, leverandøren på alt av rørsystemer, ble vi ved overtagelsen av anleggene nødt til å velge en ny leverandør. På ventilasjon hadde vi en avtale med Al Blikk og Ventilasjon AS. Rør og ventilasjon er kritisk infrastruktur i byggene og ut til den enkelte leilighet. Vi ønsket derfor å velge en solid leverandør som kunne overta service og vedlikehold for begge fagområdene. Valget falt på Assemblin som er en komplett installasjons- og servicepartner som installerer og vedlikeholder tekniske systemer for luft, vann og energi.

Låssystemer

- Det er inngått en formell avtale med Låssenteret AS om forebyggende vedlikehold på alt av lås, beslag og automatikk

### Uforutsette hendelser

Vi fikk to ganger i vinter frostskaide på ventilasjonsaggregatet for garasjeanlegget. Begge skadene førte til vannlekkasjer ut i bodområdet i L-bygget. Det første tilfellet førte til at brannalarmen ble utløst i alle blokkene. Ventilasjonsanlegget er nå reparert og utbedret slik at dette ikke skal kunne gjenta seg selv ved sterk kulde.

I en leilighet ble det registrert lekkasje i et sprinklerhode. Sprinklerhodet ble utbedret og lekkasjen var å anse som en spesiell lokal hendelse og ikke en systemsvikt.

Ingen av disse hendelsene har ført til kostnader for sameiet da opprydning og utbedringer er dekket av entreprenør som reklamasjonsarbeider.

#### **Avklaringer med andre sameier**

Neselva Hageby 3 boligsameie

- Neselva Hageby 2 boligsameie og Neselva Hageby 3 boligsameie deler felles innkjøring med tilhørende infrastruktur, og har i den forbindelse inngått avtale om kostnadsdeling basert på fordelingsnøkkelen: 93/249 for Neselva 2 og 156/249 for Neselva 3. Dette gjelder kostnader forbundet med vedlikehold, herunder brøyting og strøing av tilførselsveien Sandekra, inkl. containerområdet, samt kostnader forbundet med vedlikehold av belysning. Kostnader forbundet med renovasjon utført av Asker kommune, herunder tømning av containere for restavfall, vedlikehold og årlig rengjøring, fordeles også iht. fordelingsnøkkelen

Parkering-/trafikkale utfordringer på Vestre Billingstad

- Neselva Hageby 2 boligsameie har sammen med NH1 og NH3, og boligsameiene Åkerholmen og Bergerløkka samarbeidet om et felles utspill overfor Asker kommune. Dette gjelder primært ift mulighetene for gjesteparkering, men også generelt ift gjeldende norm for antall parkeringsplasser. I kommunen henvises det stadig oftere til parkeringssituasjonen på Billingstad – som en situasjon de folkevalgte ikke ønsker, eller hadde sett for seg. Og i forslag til endring i planbestemmelsene om maks antall p-plasser per bolig, er det nå også lagt inn et minimumskrav!

#### **Avklaringer med byggherre og entreprenør**

Styret har hatt mye kommunikasjon og flere møter både med byggherre og entreprenør i perioden. Styret opplever at vi har en god og konstruktiv dialog med begge parter.

Av saker som vi har fått gjennomslag for med byggherren kan nevnes opparbeidelse av noen midlertidige gjesteparkeringsplasser samt oppsetting av ekstra boder for vaskepersonell og felles utstyr for sameiet. Dette er etablert uten kostnader for sameiet.

I tillegg til reklamasjonssaker og løpende avklaringer har styret hatt gjennomgang av tekniske anlegg med entreprenøren og underleverandører, spesielt virkemåter av varmeanlegg og ventilasjon.

#### **Sikkerhet og låssystemer i bodområdet**

Det er installert nytt elektronisk låssystem i bodområdene hvor man må benytte adgangsbrikker. Det ble laget 2 brikker pr. leilighet i utgangspunktet. Bodområdene er inndelt i soner for K,L og M blokken. Det gjør at man kun kommer inn til eget bodområde. Den store fordelingen er at om en brikke blir meldt tapt, så kan vi enkelt sperre denne brikken i systemet.

Ved brann skal disse dørene åpnes på lik linje med alle rømmingsveier. All inn og utpassering av bodområdene logges, og kan hentes ut av styret ved behov. En slik logg vil bli behandlet konfidensielt og i henhold til norsk lov. Det er ikke en logg for overvåking, men en logg til bruk ved f.eks. tyverier eller annet som initierer en gjennomgang av loggen.

Etter innføringen av det elektroniske låssystemet har vi kun mottatt en melding om tyveri. Uansett, så vær oppmerksom på at uvedkommende ikke følger med deg inn i bodområdene.



### ***Måling og fordeling av energikostnadene***

Etter mye system feil og hacking av Istas datasystem, ble avregningene dessverre veldig forsinket. Først nå i jan i år fikk vi den første avregningen. Det er inngått avtale om 2 avregninger pr. år, men styret vil vurdere hyppigheten i fremtiden, herunder vurdere å gå over til 1 avregning i året av kostnadshensyn.

### ***Sosiale sammenkomster***

Av sosiale sammenkomster kan nevnes Førjulssamlingen ved Vennestoppen den 14. desember. 10-15 personer møtte opp til en hyggelig ettermiddagstime sammen. Det ble servert gløgg, solbærtoddy, pepperkaker og diverse godterier til de minste.

### **Fremtidige planer:**

Det foreligger ikke konkrete planer for vedlikehold utover det som ligger i vedlikeholdsplanene i avtalene med leverandørene. Det nye styret vil utarbeide en vedlikeholdsplan for 24-25.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 551 443.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i ASKER kommune

#### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

#### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Neselva Hageby 2 Boligsameie.

#### 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 2024.

Budsjettet er basert på 17,15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Neselva Hageby 2 Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Neselva Hageby 2 Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 inntak kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av mistligheter 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 avviklet.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslø, 5. mars 2024  
PricewaterhouseCoopers AS

Benit Alstad  
Stats autorisert revisor



## NESELVA HAGEBY 2 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 928 780 236, KUNDENR. 2143

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 040 020	2 142 028	3 040 000	3 774 000
Andre inntekter		0	397 680	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 040 020</b>	<b>2 539 708</b>	<b>3 040 000</b>	<b>3 774 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-27 495	0	-27 300	-26 790
Styrehonorar	4	-195 000	0	-195 000	-195 000
Revisjonshonorar	5	-9 750	-12 375	-15 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-132 385	-95 471	-105 000	-140 000
Konsulenthonorar	6	-27 288	0	0	0
Drift og vedlikehold	7	-495 826	-248 156	-364 000	-461 640
Forsikringer		-183 519	-131 110	-187 000	-195 740
Kommunale avgifter	8	-999 321	-636 009	-852 000	-1 200 500
Energi/fyring		-385 661	-448 041	-350 000	-388 000
TV-anlegg/bredbånd		-260 268	-71 104	-260 268	-260 268
Andre driftskostnader	9	-417 272	-267 841	-375 000	-392 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 133 785</b>	<b>-1 910 108</b>	<b>-2 730 568</b>	<b>-3 275 438</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-93 765</b>	<b>629 600</b>	<b>309 432</b>	<b>498 562</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	13 592	2 302	0	0
Finanskostnader	11	-287	0	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>13 306</b>	<b>2 302</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-80 460</b>	<b>631 902</b>	<b>309 432</b>	<b>498 562</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	631 902		
Fra opptjent egenkapital		-80 460	0		



**NESELVA HAGEBY 2 BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 928 780 236, KUNDENR. 2143**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		3 790	6 795
Kundefordringer		-1 005	0
Forskuddsbetalte kostnader		50 012	37 931
Andre kortsiktige fordringer	12	12 021	191 008
Energiavregning	13	80 688	0
Driftskonto OBOS-banken		460 612	1 007 813
Sparekonto OBOS-banken		495 251	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 101 369</b>	<b>1 243 546</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 101 369</b>	<b>1 243 546</b>
<hr/>			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		551 443	631 902
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>551 443</b>	<b>631 902</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		46 851	56 845
Leverandørgjeld		497 370	418 216
Energiavregning	13	0	136 583
Annen kortsiktig gjeld	14	5 705	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>549 926</b>	<b>611 644</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 101 369</b>	<b>1 243 546</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 15.02.2024

Styret i Neselva Hageby 2 Boligsameie

Javad Jaghori/s/  
Olav Selvåg/s/

Merete Elisabeth Aulid/s/  
Olav George Vegå/s/

Ivar Barlindhaug/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.

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 783 340
Kabel-TV	256 680
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 040 020</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-27 495
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-27 495</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 195 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 335, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 750.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Baard Bakken AS, befaring og rapport fellesarealer -27 288

**SUM KONSULENTHONORAR -27 288**

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -155 522

Drift/vedlikehold elektro -11 546

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -122 665

Drift/vedlikehold heisanlegg -30 416

Drift/vedlikehold brannsikring -143 387

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -29 255

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -3 035

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -495 826**

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -661 921

Renovasjonsavgift -337 400

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -999 321**

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell -12 465

Vaktmestertjenester -119 325

Vakthold -64 009

Renhold ved firmaer -158 640

Snørydding -49 766

Andre fremmede tjenester -1 719

Møter, kurs, oppdateringer mv. -990

Andre kostnader tillitsvalgte -5 335

Andre kontorkostnader -1 680

Bank- og kortgebyr -3 343

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -417 272**

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken 3 899

Renter av sparekonto i OBOS-banken 9 327

Renter av for sent innbetalte felleskostnader 366

**SUM FINANSINNTEKTER 13 592**

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-287
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-287</b>

**NOTE: 12****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturerte fakturaer, strøm desember	12 021
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>12 021</b>

**NOTE: 13****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-463 890
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-463 890</b>

**KOSTNADER**

Administrasjon	29 999
Fjernvarme	449 189
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>479 188</b>

Uoppgjorte avregninger pr mai 2023 65 391

**SUM ENERGIAVREGNING 80 688**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 14****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Styrehonorar inkl. arbeidsgiveravgift	-5 705
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-5 705</b>



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 8073889. 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](mailto: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.



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 18.04.24

Selskapsnummer: 2143 Selskapsnavn: Neselva Hageby 2 Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.