



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Lovise Myrås  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2024

### 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, 11.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 426 201	2 403 358
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 426 201</b>	<b>2 403 358</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		36 667	
Annen driftskostnad		1 775 516	2 032 599
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 892 053</b>	<b>2 112 469</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>534 148</b>	<b>290 889</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		17 977	5 565
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 977</b>	<b>5 565</b>
Annen finanskostnad		342 436	228 076
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>342 436</b>	<b>228 076</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-324 459</b>	<b>-222 511</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>209 689</b>	<b>68 378</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>209 689</b>	<b>68 378</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>209 689</b>	<b>68 378</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		209 689	68 378
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>209 689</b>	<b>68 378</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>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		73 334	1
Sum varige driftsmidler		73 334	1
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		73 334	1
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		84 120	77 832
Sum fordringer		84 120	77 832
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 268 025	1 190 677
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 268 025	1 190 677
Sum omløpsmidler		1 352 144	1 268 509
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 425 478</b>	<b>1 268 510</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>			
Udekket tap		3 975 641	4 185 330
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 975 641</b>	<b>-4 185 330</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-3 975 641</b>	<b>-4 185 330</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 270 000	5 270 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 270 000</b>	<b>5 270 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 270 000</b>	<b>5 270 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		33 404	1 631
Leverandørgjeld		86 533	162 887
Annen kortsiktig gjeld		11 182	19 322
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>131 119</b>	<b>183 840</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 401 119</b>	<b>5 453 840</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 425 478</b>	<b>1 268 510</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 517093

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Lovise Myrås  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2024

#### 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, 06.07.2024



Organisasjonsnr: 979 383 118  
HØYENHALL SAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 426 201	2 403 358
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 426 201</b>	<b>2 403 358</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		36 667	
Annen driftskostnad		1 775 516	2 032 599
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 892 053</b>	<b>2 112 469</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>534 148</b>	<b>290 889</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		17 977	5 565
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 977</b>	<b>5 565</b>
Annen finanskostnad		342 436	228 076
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>342 436</b>	<b>228 076</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-324 459</b>	<b>-222 511</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>209 689</b>	<b>68 378</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>209 689</b>	<b>68 378</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>209 689</b>	<b>68 378</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		209 689	68 378
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>209 689</b>	<b>68 378</b>





Udekket tap	3 975 641	4 185 330
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-3 975 641</b>	<b>-4 185 330</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-3 975 641</b>	<b>-4 185 330</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 270 000	5 270 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>5 270 000</b>	<b>5 270 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>5 270 000</b>	<b>5 270 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	33 404	1 631
Leverandørgjeld	86 533	162 887
Annen kortsiktig gjeld	11 182	19 322
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>131 119</b>	<b>183 840</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>5 401 119</b>	<b>5 453 840</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 425 478</b>	<b>1 268 510</b>



Organisasjonsnr: 979 383 118  
HØYENHALL SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1082  
Høyenhall Sameie



## Velkommen til årsmøte i Høyenhall Sameie

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

### Dato for årsmøtet:

5. juni 2024 kl. 19:00, Velhuset på Høyenhall.

### 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.

### Annen informasjon

Etter årsmøtet vil styret informere litt rundt hva som er dagens status på utskifting av vinduer

### 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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Høyenhall Sameie



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

Thomas Wiik fra OBOS er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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

Som fører av protokollen ble Maren Eline Klonteig foreslått. Som protokollvitner ble Sverre Stoud Platou foreslått.



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 overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

### Vedlegg

1. 1082 - Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 73.500. Dette er en økning fra fjorårets beløp på 5%.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 73.500,-

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Carl Bergan



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Carl Werdelin Bergan	Manglerudvn 54A
Styremedlem	Sabri Einar Omarsønn Kitmitto	Manglerudvn 34A
Styremedlem	Maren Eline Klonteig	Manglerudvn 52A
Styremedlem	Ida Martine Strøm	Høyenhallvn 30A
Varamedlem	Thomas Edward Wasa	Manglerudvn 50B

### 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.

### Generelle opplysninger om Høyenhall Sameie

Sameiet består av 40 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer:

144      1318

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

Høyenhall Sameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er EY.



## Styrets arbeid

Perioden som har vært:

- Høsten 2023 ble det avholdt infomøte om fasadeprojektet, hvor kostnadsrammen ble lagt fram. Pga. rentenivået ble prosjektet lagt på is, og tas opp igjen sommeren 2025.
- Det ble avholdt dugnad på høst og vår
- Resultatene fra radonmålingen har kommet, de som har fått påvist forhøyede nivåer har blitt kontaktet ang. tiltak.
- Uventet store snømengder satte en midlertidig stopp for søppeltømmingen
- Sameiet har anskaffet en snøfreser, som bor i fellesgarasjen
- Vi opplevde grusmangel, og har derfor anskaffet flere gruskasser
- Avløpsnettet vårt har blitt kartlagt med kamera, resultatene er ikke klare ennå

Fremtidige planer:

- Sameiet vil foreta en ny radonmåling i løpet av et par år
- I løpet av sommeren 2025 vil fasadeprojektet revurderes. Fasadeprojektet vil, hvis det vedtas i en fremtidig generalforsamling, medføre en økning i felleskostnader samt en ekstraordinær innbetaling fra alle enheter.



## 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.

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

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet 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 1 221 025**.

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 Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### 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 Høyenhall Sameie.

### Lån

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

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1.4.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B  
8006 Bodø

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

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Høyenhall Sameie

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Høyenhall Sameie som består av balanse per 31. desember 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 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 konklusjon

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



Building a better  
working world

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

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

Bodø, 13. mai 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Arve Willumsen  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: QUNEC-14HFW-XZF74-V7C4G-XKBJA-4ZM42



Høyenhall Sameie

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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 421 038	2 403 288	2 405 000	2 509 000
Andre inntekter	3	5 163	70	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 426 201</b>	<b>2 403 358</b>	<b>2 405 000</b>	<b>2 509 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-9 870	-9 870	-9 870	-9 870
Styrehonorar	5	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Avskrivninger	13	-36 667	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-6 450	-6 275	-6 500	-7 000
Forretningsførerhonorar		-99 015	-95 205	-98 000	-105 000
Konsulenthonorar	7	-144 588	-156 396	-50 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-405 961	-806 091	-577 000	-300 000
Forsikringer		-182 753	-156 269	-172 000	-200 000
Kommunale avgifter	9	-489 445	-413 338	-487 900	-576 000
Energi/fyring		-148 741	-76 684	-40 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-117 030	-167 072	-170 000	-125 000
Andre driftskostnader	10	-181 533	-155 269	-161 500	-171 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 892 053</b>	<b>-2 112 469</b>	<b>-1 842 770</b>	<b>-1 688 870</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>534 148</b>	<b>290 889</b>	<b>562 230</b>	<b>820 130</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	17 977	5 565	0	0
Finanskostnader	12	-342 436	-228 076	-285 000	-382 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-324 459</b>	<b>-222 511</b>	<b>-285 000</b>	<b>-382 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>209 689</b>	<b>68 378</b>	<b>277 230</b>	<b>438 130</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		209 689	68 378		



Høyehall Sameie

### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	13	73 334	1
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>73 334</b>	<b>1</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		232	5 006
Forskuddsbetalte kostnader		83 888	72 826
Driftskonto OBOS-banken		748 551	684 878
Sparekonto OBOS-banken		519 474	505 799
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 352 145</b>	<b>1 268 509</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 425 479</b>	<b>1 268 510</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-3 975 641	-4 185 330
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-3 975 641</b>	<b>-4 185 330</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	5 270 000	5 270 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>5 270 000</b>	<b>5 270 000</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 182	19 322
Leverandørgjeld		86 533	162 887
Påløpte renter		33 404	1 631
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>131 119</b>	<b>183 840</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 425 479</b>	<b>1 268 510</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.05.2024  
Styret i Høyehall Sameie

Carl Werdelin Bergan /s/

Sabri Einar Omarsønn Kitmitto /s/

Ida Martine Strøm /s/

Maren Eline Klonteig /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 KONTTO**

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

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 378 208
Strøm EL/Hybrid bil	37 250
Leietillegg påbygg	5 580
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 421 038</b>

**NOTE: 3**

**ANDRE INNETEKTER**

Innbetalinger el-bil lading fra STRIPE	5 163
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>5 163</b>

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 870
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-9 870</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.



Høyenhall Sameie

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 70 000.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 450.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-9 375
OBOS Prosjekt AS	-122 488
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 725
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-144 588</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-24 678
Drift/vedlikehold VVS	-166 000
Drift/vedlikehold elektro	-154 783
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-20 972
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-7 725
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 884
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-14 742
Kostnader dugnader	-1 177
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-405 961</b>

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-318 922
Feieavgift	-4 845
Renovasjonsavgift	-165 678
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-489 445</b>

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-19 984
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-18 789
Driftsmateriell	-4 608
Vaktmestertjenester	-132 768
Andre fremmede tjenester	-955
Andre kontorkostnader	-250
Bank- og kortgebyr	-3 084
Velferdskostnader	-1 095
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-181 533</b>



Høyenhall Sameie

**NOTE: 11**

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 883
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 675
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	419
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>17 977</b>

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-342 436
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-342 436</b>

**NOTE: 13**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg		
Kostpris	200 000	
Avskrevet tidligere	-199 999	
		1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2023	110 000	
Avskrevet i år	-36 667	
		73 333
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>73 334</b>

**NOTE: 14**

**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 15**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken	
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,23 %. Løpetiden er 19 år.	
Opprinnelig 2020	-5 270 000



Høyenhall Sameie

Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-5 270 000
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-5 270 000</b>



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

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

### Større vedlikehold og rehabilitering

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



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 5.06.24

Selskapsnummer: 1082 Selskapsnavn: Høyehall Sameie

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.