



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 27.12.2021 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frida Kvelle  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 05.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 539 708	
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 539 708</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		1 910 108	
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 910 108</b>	<b>0</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>629 600</b>	<b>0</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 302	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 302</b>	<b>0</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 302</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>631 902</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>631 902</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>631 902</b>	<b>0</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>631 902</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		631 902	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>631 902</b>	



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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>			
Andre fordringer		235 734	
Sum fordringer		235 734	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 007 813	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 007 813	
Sum omløpsmidler		1 243 546	0
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 243 546</b>	<b>0</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		631 902	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>631 902</b>	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>631 902</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<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		418 216	
Annen kortsiktig gjeld		193 428	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>611 644</b>	<b>0</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>611 644</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 243 546</b>	<b>0</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 537668

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 27.12.2021 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frida Kvelle  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 04.07.2023



Organisasjonsnr: 928 780 236  
NESELVA HAGEBY 2 BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 539 708	
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 539 708</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		1 910 108	
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 910 108</b>	<b>0</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>629 600</b>	<b>0</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 302	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 302</b>	<b>0</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 302</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>631 902</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>631 902</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>631 902</b>	<b>0</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>631 902</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		631 902	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>631 902</b>	



Organisasjonsnr: 928 780 236  
NESELVA HAGEBY 2 BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<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>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		235 734	
Sum fordringer		235 734	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 007 813	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 007 813	
Sum omløpsmidler		1 243 546	0
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 243 546</b>	<b>0</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		631 902	
Sum opptjent egenkapital		631 902	



Sum egenkapital	631 902	0
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	418 216	
Annen kortsiktig gjeld	193 428	
Sum kortsiktig gjeld	611 644	0
Sum gjeld	611 644	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 243 546	0



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 2023

2143 Neselva Hageby 2 Boligsameie





## Til seksjonseierne i Neselva Hageby 2 Boligsameie

**Velkommen til årsmøte, torsdag 20 april 2023 kl. 18:00 i Vestre Billingstad Barnehage.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Neselva Hageby 2 Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til årsmøte

---

Ordinært årsmøte i Neselva Hageby 2 Boligsameie  
avholdes torsdag 20 april 2023 kl. 18:00 i Vestre Billingsstad barnehage.

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne saker

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité

Sandvika, 30.03.2023

Styret i Neselva Hageby 2 Boligsameie

Javad Jaghori      Merete Elisabeth Aulid    Arve L Johannessen    Jartrud Karlsdottir Nøstvik  
Olav George Vegå

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Javad Jaghori	Sandekra 1
Styremedlem	Merete Elisabeth Aulid	Sandekra 11
Styremedlem	Arve L Johannessen	Sandekra 14
Styremedlem	Jartrud Karlsdottir Nøstvik	Sandekra 10
Styremedlem	Olav George Vegå	Sandekra 4
Varamedlem	Edvard Maximilian Inghilleri	Sandekra 13
Varamedlem	Leena Sahu	Sandekra 5

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan nås på e-post: [neselvahageby2@styrommet.no](mailto:neselvahageby2@styrommet.no). Du kan også 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 boligseksjoner og 1 garasjesameie.

Neselva Hageby 2 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 928 780 236, og ligger i ASKER kommune

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 Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PWC.

### Styrets arbeid i 2022

Siden aug 2022 har styret hatt 9 styremøter og behandlet utallige saker. Disse vil bli gjennomgått nærmere under årsmøtet.



## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022**

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### **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. 31.12.2022.**

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 631 902.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Normalt vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 300 000 til normalt vedlikehold.

### 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 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

#### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % 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 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til Styret i Neselva Hageby 2 Boligsameie

## Engasjementsbrev for revisjon av årsregnskap – Neselva Hageby 2 Boligsameie

PricewaterhouseCoopers AS er valgt som revisor for Neselva Hageby 2 Boligsameie for regnskapsåret 2022 og vil tjenestegjøre inntil eventuelt ny revisor er lovlig valgt eller oppdraget på annen måte opphører.

Dette engasjementsbrevet bekrefter og fastsetter vilkårene for revisjonsoppdraget. Avtalen mellom dere og oss reguleres av dette engasjementsbrevet og beskrivelsen av «Våre oppgaver og plikter og ledelsens ansvar ved revisjon av årsregnskap - vilkår» i punkt 1 - 8.5 som blant annet begrensar vårt ansvar overfor dere dersom vi utfører oppdrag i tillegg til revisjon av årsregnskapet.

Dette engasjementsbrevet gjelder inntil vilkårene eventuelt blir endret ved utstedelse av et nytt engasjementsbrev.

### Oppdragsansvarlig revisor

Oppdragsansvarlig revisor på vegne av PricewaterhouseCoopers AS vil være statsautorisert revisor Berit Alstad, som vil signere revisjonsberetningen for Neselva Hageby 2 Boligsameie. I tillegg vil en eller flere revisor medarbeidere bli knyttet til oppdraget under ledelse av oppdragsansvarlig revisor.

### Honorar

Vårt avtalte honorar fremgår av egen avtale. Dette honoraret forutsetter at vi får den nødvendige assistanse fra deres forretningsfører og at det ikke oppstår omstendigheter som medfører at vi må bruke ekstra tid, og at Neselva Hageby 2 Boligsameie benytter OBOS som forretningsfører og regnskapsfører. Dersom vi, som følge av mangler fra selskapets side, må bruke mer ressurser enn planlagt for å gjennomføre revisjonen, vil vi fakturere dette særskilt.

Revisjonshonoraret faktureres med en faktura. Mervendiavgift kommer i tillegg til avtalt honorar. Utlegg faktureres særskilt med mindre annet er avtalt. Vi vil videre benytte elektronisk fakturering i den grad dette lar seg gjøre. Forfall på våre fakturaer er 20 dager etter utstedelsesdato. Dersom rettidig oppgjør uteblir, vil renter iht. til lov om renter ved forsinket betaling m.m. av 17.12.1976 nr. 100 bli beregnet.

*PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org.no.: 987009713 MVA, 1011611100100  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap*



**Bekreftelse av vilkårene**

Vi ser frem til et godt og konstruktivt samarbeid, og håper innholdet i dette brevet samsvarer med deres forståelse av revisors rolle og ansvarsområder.

Ved å signere dette brevet bekrefter du at du har myndighet til å signere på vegne av selskapet og dermed akseptere vilkårene.

**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor  
E-post: berit.alstad@pwc.com  
Telefon: +47 952 60 066

Styret bekrefter å ha mottatt brev som beskriver rammene for revisors arbeid og bekrefter å være innforstått med innholdet og aksept av vilkårene.

Oslo, 23. januar 2023

\_\_\_\_\_  
Styrets leder i Neselva Hageby 2 Boligsameie



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 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon inneholder også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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.

#### **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>.

Oslo, 21. Mars 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



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

**RESULTATREGNSKAP**  
**fra stiftelsesdato 27.12.2021 - 31.12.2022**

	Note	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>				
Innkrevde felleskostnader	2	2 142 028	0	2 795 000
Andre inntekter	3	397 680	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 539 708</b>	<b>0</b>	<b>2 795 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>				
Revisjonshonorar	4	-12 375	0	-6 000
Forretningsførerhonorar		-95 471	0	0
Drift og vedlikehold	5	-248 156	0	-300 000
Forsikringer		-131 110	0	-180 000
Kommunale avgifter	6	-636 009	0	-450 000
Kostnader sameie		0	0	-125 000
Energi/fyring		-448 041	0	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-71 104	0	-3 600
Andre driftskostnader	7	-267 841	0	-346 300
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 910 108</b>	<b>0</b>	<b>-1 760 900</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>629 600</b>	<b>0</b>	<b>1 034 100</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>				
Finansinntekter	8	2 302	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>2 302</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>631 902</b>	<b>0</b>	<b>1 034 100</b>
Overføringer:				
Til opptjent egenkapital		631 902		



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

**BALANSE**

	Note	2022
<b>EIENDELER</b>		
<b>OMLØPSMIDLER</b>		
Restanser på felleskostnader		6 795
Forskuddsbetalte kostnader		37 931
Andre kortsiktige fordringer	9	191 008
Driftskonto OBOS-banken		1 007 813
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 243 546</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 243 546</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>		
<b>EGENKAPITAL</b>		
Opptjent egenkapital		631 902
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>631 902</b>
<b>GJELD</b>		
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>		
Forskuddsbetalte felleskostnader		56 845
Leverandørgjeld		418 216
Energiavregning	10	136 583
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>611 644</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 243 546</b>
Pantstillelse		0
Garantiansvar	11	0

Asker, 16.03.2023  
Styret i Neselva Hageby 2 Boligsameie

Javad Jaghori

Merete Elisabeth Aulid

Arve L Johannessen

Jartrud Karlsdottir Nøstvik

Olav George Vegå

**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.

**ANSATTE**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

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

Felleskostnader	2 092 712
Bredbånd	49 316
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 142 028</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Oppstartkapital	397 680
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>397 680</b>

**NOTE: 4****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 375.

**NOTE: 5****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-22 424
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-16 100
Drift/vedlikehold heisanlegg	-81 928
Drift/vedlikehold brannsikring	-98 449
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-29 255
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-248 156</b>

**NOTE: 6****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-474 369
Renovasjonsavgift	-161 641
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-636 009</b>

**NOTE: 7****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-48 945
Driftsmateriell	-6 970
Vaktmestertjenester	-60 045
Vakthold	-7 847
Renhold ved firmaer	-80 507
Snørydding	-40 544
Andre fremmede tjenester	-423
Kontor- og datarekvisita	-2 562
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 885
Andre kontorkostnader	98
Bank- og kortgebyr	-2 432
Velferdskostnader	-9 778
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-267 841</b>

**NOTE: 8****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 087
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	215
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>2 302</b>

**NOTE: 9****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Strømsøtte November og Desember	191 008
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>191 008</b>

**NOTE: 10****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-597 916
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-597 916</b>

**KOSTNADER**

Administrasjonskostnader ISTA	71 144
Fjernvarme	390 189
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>461 333</b>

---

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-136 583</b>
----------------------------	-----------------

---

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: 11**

Eierseksjonssameiet er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold i fellesarealet Neselva Hageby Husforening, og vil være sin forholdsmessige andel av utgiftene gjennom huseierforeningen. Huseierforeningen er ikke stiftet pr 31.12.2022



## VALG AV TILLITSVALGTE

### A) Valg av styreleder

- a. Javad Jaghori har vært styreleder siste året. Han stiller ikke til gjenvalg neste år.

### B) Valg av 2 nye styremedlemmer for 1 år

- a. Arve Johannessen og Jartrud Nøstvik har vært styremedlemmer. Begge har bedt om å fratre fra styret i år. Styret har godkjent dette. Styret benytter samtidig anledningen til å takke for god innsats.
- b. Styret innstiller følgende 2 nye medlemmer:
  - i. Olav Selvåg. Selvåg sitter i dag i garasjestyret og har takket ja til å over rollen Johannessen hadde. Han er 70 år og er delvis pensjonert. Han har bakgrunn som ingeniør og har jobbet i Multiconsult i over 40 år med prosjektering av bygg og samferdselsanlegg.
  - ii. Ivar Barlindhaug. Barlindhaug er født i 1950, Ingeniør Elektronikk, har jobbet som leder i ulike norske konsern som Tandberg og Norsk Data, konsulent og rådgiver innen IT/forretningsutvikling i internasjonale konsulentselskaper. Han ble Askerbøring i 2022.
  - iii. Styremedlemmer som har ett år igjen av sin periode: Merete Aulid og Olav Vegå.



### **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.



2143 Neselva Hageby 2 Boligsameie

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel  
og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[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.