



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 971 289 295  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET HUSEBYHAGEN SENIORBOLIGER

Forretningsadresse: Stasjonsveien 71  
0768 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: John Henry Dall  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2024

### 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, 19.08.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		3 650 823	3 583 742
Annen driftsinntekt	1	350 000	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 000 823</b>	<b>3 583 742</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2, 3	1 025 046	967 929
Annen driftskostnad	4, 5, 6	3 079 697	2 730 854
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 104 743</b>	<b>3 698 784</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-103 920</b>	<b>-115 042</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		22 195	6 444
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>22 195</b>	<b>6 444</b>
Annen rentekostnad		0	54
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>54</b>
<b>Netto finans</b>		<b>22 195</b>	<b>6 390</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-81 725</b>	<b>-108 652</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-81 725</b>	<b>-108 652</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Annen egenkapital		-81 725	-108 652
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-81 725</b>	<b>-108 652</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>			
<b>Fordringer</b>			
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 542 358	1 624 824
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 542 358	1 624 824
Sum omløpsmidler		1 542 358	1 624 824
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 542 358</b>	<b>1 624 824</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Sum innskutt egenkapital		0	0



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 360 453	1 442 177
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 360 453</b>	<b>1 442 177</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 360 453</b>	<b>1 442 177</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		0	26 586
Skyldige offentlige avgifter		69 657	64 502
Annen kortsiktig gjeld		112 248	91 559
Sum kortsiktig gjeld		<b>181 905</b>	<b>182 647</b>
Sum gjeld		<b>181 905</b>	<b>182 647</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 542 358</b>	<b>1 624 824</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 756772

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 971 289 295  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET HUSEBYHAGEN SENIORBOLIGER

Forretningsadresse: Stasjonsveien 71  
0768 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: John Henry Dall  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2024

#### 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, 23.11.2024



Organisasjonsnr: 971 289 295  
SAMEIET HUSEBYHAGEN SENIORBOLIGER

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		3 650 823	3 583 742
Annen driftsinntekt	1	350 000	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 000 823</b>	<b>3 583 742</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2, 3	1 025 046	967 929
Annen driftskostnad	4, 5, 6	3 079 697	2 730 854
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 104 743</b>	<b>3 698 784</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-103 920</b>	<b>-115 042</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		22 195	6 444
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>22 195</b>	<b>6 444</b>
Annen rentekostnad		0	54
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>54</b>
<b>Netto finans</b>		<b>22 195</b>	<b>6 390</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-81 725</b>	<b>-108 652</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-81 725</b>	<b>-108 652</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Annen egenkapital		-81 725	-108 652
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-81 725</b>	<b>-108 652</b>



Organisasjonsnr: 971 289 295  
SAMEIET HUSEBYHAGEN SENIORBOLIGER

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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>			
<b>Fordringer</b>			
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 542 358	1 624 824
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 542 358	1 624 824
Sum omløpsmidler		1 542 358	1 624 824
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 542 358</b>	<b>1 624 824</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 360 453	1 442 177
Sum opptjent egenkapital		1 360 453	1 442 177
Sum egenkapital		1 360 453	1 442 177



<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	0	26 586
Skyldige offentlige avgifter	69 657	64 502
Annen kortsiktig gjeld	112 248	91 559
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>181 905</b>	<b>182 647</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>181 905</b>	<b>182 647</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 542 358</b>	<b>1 624 824</b>



Organisasjonsnr: 971 289 295  
SAMEIET HUSEBYHAGEN SENIORBOLIGER

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder og er utarbeidet i henhold til god regnskapsskikk for små selskaper. Kostnader regnskapsføres når varer og tjenester er mottatt fra leverandører. Sameiets inntekter består av fakturerte fellesutgifter og andre inntekter som inntektsføres ved fakturering til sameierne. Sameiet har egen skattetrekkkonto i DnB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført denne kontoen ved utbetaling av lønn/styrehonorar og andre trekkpliktige ytelser.

## Note

2

### Antall årsverk i regnskapsåret

1.00

## Note

3

### Spesifisering av resultatregnskapet

#### Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	878497.00	830976.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	128444.00	118748.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	18105.00	18205.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1025046.00	967929.00

#### Mer om årsverk og lønn

Sameiet har Innskuddspensjonsavtale for Daglig Leder i DnB Livsforsikring ASA

## Note

### Ekstraordinære inntekter og kostnader

Sum Beløp





SAMEIET HUSEBYHAGEN SENIORBOLIGER  
971 289 295

## Resultatregnskap

	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt		3 650 823	3 583 742
Annen driftsinntekt	1	350 000	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>4 000 823</b>	<b>3 583 742</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnad	2, 3	-1 025 046	-967 929
Annen driftskostnad	4, 5, 6	-3 079 697	-2 730 854
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-4 104 743</b>	<b>-3 698 784</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-103 920</b>	<b>-115 042</b>
<b>Finansinntekter</b>			
Annen renteinntekt		22 195	6 444
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>22 195</b>	<b>6 444</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad		0	-54
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>-54</b>
<b>Netto finans</b>		<b>22 195</b>	<b>6 390</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-81 725</b>	<b>-108 652</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-81 725</b>	<b>-108 652</b>
<b>Overføringer</b>			
Annen egenkapital		-81 725	-108 652
<b>Sum overføringer</b>		<b>-81 725</b>	<b>-108 652</b>



SAMEIET HUSEBYHAGEN SENIORBOLIGER  
971 289 295

**Balanse**

	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 542 358	1 624 824
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 542 358</b>	<b>1 624 824</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 542 358</b>	<b>1 624 824</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 542 358</b>	<b>1 624 824</b>



SAMEIET HUSEBYHAGEN SENIORBOLIGER  
971 289 295

## Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 360 453	1 442 177
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 360 453</b>	<b>1 442 177</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 360 453</b>	<b>1 442 177</b>
<b>Gjeld</b>			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	26 586
Skyldige offentlige avgifter		69 657	64 502
Annen kortsiktig gjeld		112 248	91 559
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>181 905</b>	<b>182 647</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>181 905</b>	<b>182 647</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 542 358</b>	<b>1 624 824</b>

Oslo, 05.02.2024

Jan Friele Paasche  
styrets leder

John Henry Dall  
daglig leder

Eva Næss  
nestleder

Sissel Margrethe Krognæs  
styremedlem

Monica Elise Dalheim  
styremedlem

Erik Emil Almquist  
styremedlem



SAMEIET HUSEBYHAGEN SENIORBOLIGER  
971 289 295

## Noter

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder og er utarbeidet i henhold til god regnskapsskikk for små selskaper. Kostnader regnskapsføres når varer og tjenester er mottatt

fra leverandører. Sameiets inntekter består av fakturerte fellesutgifter og andre inntekter som inntektsføres ved fakturering til sameierne. Sameiet har egen skattetrekkskonto i DnB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført denne kontoen ved utbetaling av lønn/styrehonorar og andre trekkpliktige ytelser.

### Note 1 - Annen inntekt (tomtesalg)

Salg av tomt til Ninon Onarheim (nabo i Jeppesvei 14) ble godkjent av Årsmøtet 2022. Tomtens størrelse er 309 kvm og netto kjøpspris 350.000. Alle kostnader ble dekket av kjøper. Salgskontrakt ble signert etter mottak av tinglysning av arealoverføring fra Plan og Bygg/Statens Kartverk den 30 juni og eiendommen ble overført ved mottak av oppgjør 30 juli 2023. Inntekt for oppgjør av tomt har gått til Investeringer, drift og vedlikehold i sameiet, salget utløser ingen skatteplikt.

### Note 2 - Antall årsverk

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 1

### Note 3 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2023	2022
Lønn	878 497	830 976
Arbeidsgiveravgift	128 444	118 748
Pensjonskostnader	18 105	18 205
Andre relaterte ytelser	0	0
<b>Sum</b>	<b>1 025 046</b>	<b>967 929</b>

### Mer om årsverk og lønn

Sameiet har Innskuddspensjonsavtale for Daglig Leder i DnB Livsforsikring ASA

### Note 4 - Forsikringer

Storebrand (polisenummer 8521620, 449940 og 449941) og består av forsikring av Eiendom, Bedrift og Yrkeskade.

### Note 5 - Bygningsmessig vedlikehold lokaler & bygning

Se eget vedlegg

### Note 6 - Revisjon

Godtgjørelse til revisor	2023	2022
Revisjon	26 000	23 500
Andre tjenester	4 500	0
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>30 500</b>	<b>23 500</b>



## NOTER TIL REGNSKAP FOR ÅR 2023 HUSEBYHAGEN SENIORBOLIGER

Note 5 Bygningmessig vedlikehold lokaler & bygning			
Konto	Kontonavn og Spesifikasjon	Regnskap 2023	Budsjettet 2023
<b>6620</b>	<b>Bygningmessig vedlikehold lokaler</b>		
	Innkjøp maling	259	
	Smart Elektro arbeider lyssensorer garasje	5 746	
	Smart Elektro lukking avvik internkontroll etc	9 560	
	Smart Elektro Energikartlegging av sameiet	86 875	
	Harald Larsen reparasjon i fellestoalett	2 918	
	Enova støtte Energikartlegging	-47 781	
	<b>Budsjettet Bygningmessig vedlikehold lokaler</b>		-
		57 577	-
<b>6630</b>	<b>Bygn.m.vedl. Generellt</b>	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Budsjettet 2023</b>
	Rørlegger Harald Larsen arbeid lekkasje 1 etg B-fløy	12 562	
	115 Dalheim betaling service vindu og dør Bratvold	-4 269	
	113 Lie betaling service vindu og dør Bratvold	-938	
	Smart Elektro downlights	1 911	
	310 Vigsnes betaling service vindu og dør Bratvold	-623	
	PB Bygg lukket etter lekkasje 1 etg B-fløy	3 895	
	405 Fougner betaling service vindu og dør Bratvold	-2 169	
	604 Paasche betaling service vindu og dør Bratvold	-938	
	311 Lien Borg betaling service vindu og dør Bratvold	-938	
	105 Gjerull betaling service vindu og dør Bratvold	-623	
	307 Hvinden Nilssen betaling service vindu og dør Bratvold	-931	
	Bratvold arbeider vindu og dør sameie og seksjoner	13 550	
	Smart Elektro Zaptec bistand overgang og autentisering la	2 211	
	Smart Elektro Solcelleanlegg del 1	224 548	
	402 Rossa betaling service vindu og dør Bratvold	-6 519	
	210 Hannevik Hansen betaling service vindu og dør Bratvold	-3 869	
	GK Norge for 2 nye avtrekksvifter og arbeid	59 663	
	Smart Elektro downlights og stikk sameie	7 695	
	Smart Elektro Solcelleanlegg del 2	437 500	

<b>6630</b>	<b>Smart Elektro Solcelleanlegg del 3</b>	97 009	
	Rørlegger Harald Larsen arbeid lekkasje 3 etg B-fløy	11 887	
	Klever & Backe AS sykkelparkering utenfor A-fløyen	31 230	
	102 Krognest bet. Andel avfallshåndtering	-3 200	
	Salg rest belegningsstein	-500	
	Klimaetaten Tilskudd Solcelleanlegg	-94 000	
	Vinderen rør AS lekkasje Stamrør i leil. 112 Storm	7 803	
	Gravco AS tømning av sandfang og kummer	15 828	
	Snekkerkompaniet AS rehabilitering toppbalkonger	87 280	
	PB Bygg lukket etter lekkasje 3 etg B-fløy	3 725	
	Budsjettet for arbeider	-	691 000
	Budsjettet Generelt bygningmessig vedlikehold	-	100 000
		898 780	791 000

7050	Vedlikehold have	Regnskap 2023	Budsjettet 2023
	Ulvin AS oppdragsavtale første halvår	52 070	-
	Ulvin AS tillegg høst, spyling atrie og sand	18 750	-
	Ulvin AS oppdragsavtale hage andre halvår pluss tillegg	72 723	-
	<b>Budsjettet for 2023</b>	-	110 000
		143 543	110 000

7140	Service og Vedlikehold Ventilasjon / kjøleanlegg	Regnskap 2023	Budsjettet 2023
	GK Inneklima serviceavtale 2023	30 403	35 000
	GK Inneklima materialer ventilasjonsanlegg	-	20 000
	Novema Serviceavtale kjøleanlegg	-	13 000
		30 403	68 000



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

Til årsmøtet i

Sameiet Husebyhagen Seniorboliger

Oslo, 5. februar 2024

14207 12046

## Uavhengig revisors beretning – Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2023

### Konklusjon

Jeg har revidert Sameiet Husebyhagen Seniorboliger' årsregnskap som viser et underskudd på - NOK 81.725. Årsregnskapet 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 min mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av boligsameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

DnB 7076.13.55234

Telefon + 47 22 49 26 71

Mobil + 47 95 24 99 05

Kontoradresse: Lillevannsveien 61 B, 0788 Oslo

Postboks 54 – Holmenkollen, 0712 Oslo

E-mail: [larsharald.brinchmann@gmail.com](mailto:larsharald.brinchmann@gmail.com)

[www.larsharald-brinchmann.no](http://www.larsharald-brinchmann.no)

Side 1 av 3



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må styret og forretningsfører ta standpunkt til boligsameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

I tillegg:

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



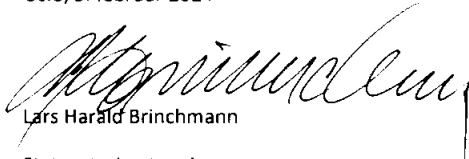
Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

### Uttalelse om øvrige lovmessige krav

#### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 5. februar 2024



Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor



## KOMMENTAR TIL REGNSKAP FOR ÅR 2023

6

Driftsregnskapet viser et negativt resultat på kr. 103.920. Netto finansresultat utgjør kr. 22.195. Dette gir et regnskapsmessig underskudd etter finansposter på kr. - 81.725 mot et budsjettert resultat på kr. 36.945. Underskuddet skyldes generelt økende kostnader for tjenester til sameiet, samt ikke budsjetterte kostnader for bygningsmessig vedlikehold (rehabiliteringsarbeider etter vannlekkasjer, tillegg for solcelleanlegg og 2 nye ventilasjonsvifter). Styret foreslår at underskuddet dekkes av sameiets egenkapital.

### Inntekter:

Inntekter omfatter Innbetalte fellesutgifter og andre driftsinntekter som i 2023 var kr. 4.000.823. dvs. 417.081. mer enn i 2022. Vesentlig skyldes dette oppgjør for salg av tomt på kr. 350.000. Innbetalte eierskifte og megleropplysningsgebyr viser en inntekt på kr. 54.000 da sameiet også i 2023 har hatt uvanlig mange eierskifter.

### Kostnader:

Administrasjonskostnader har økt som følge av årlig regulering av daglig leders lønn basert på lønnsindeks fra Statistisk Sentralbyrå, samt arbeidsgiveravgift og obligatorisk pensjonsordning som også påvirkes av regulering. Ellers viser vi til vedlegg side 4 og 5: noter til regnskap år 2023 for Husebyhagen Seniorboliger som utdyper regnskapsprinsipper og poster for bygningsmessig vedlikehold generelt, for lokaler og kortsiktig gjeld. Andre driftsutgifter er stort sett i samsvar med budsjett. Sameiet har i 2023 mottatt ca. kr. 75.000 i strømstøtte.

## KOMMENTAR TIL BUDSJETT FOR ÅR 2024

### INNTEKTER

Felleskostnader er regulert med 3 % fra 1 kvartal 2024. For at fellesutgiftene bedre skal speile prisveksten i samfunnet generelt ønsker styret framover å regulere felleskostnader årlig pr. 2. kvartal med grunnlag i Konsumprisindeksen. Statistisk Sentralbyrå slipper fjorårstallene for Konsumprisindeksen i mars og sameiets regulering gjøres 1. april. Derfor blir det to reguleringer i 2024, 3% for 1. kvartal og differansen mellom konsumprisindeks for 2023 og 3% for 2. kvartal.

### KOSTNADER

Administrasjonskostnader øker grunnet kontraktsfestet indeksregulering (SSB) av daglig leders lønn. Styrehonorarer er på 50.000.

Øvrige kostnader er budsjettert ut fra 2023 med hensyn til generell regulering av kostnader for tjenester til sameiet.

Styrets mål for regnskapsåret 2024 er som tidligere år å presentere et budsjett som på sikt gir sameiet et overskudd med handlingsrom for å takle økende kostnader, planlagte vedlikeholdsprosjekter og evt. uforutsette kostnader uten å måtte ta opp lån.

### Styrets prioriteringer for 2024 er:

Strømsparende tiltak for å kutte kostnader. For prioriterte prosjekter for 2024 viser styret til distribuert vedlegg side 6. Budsjett spesifisering for planlagte arbeider 2024.

### ÅRSRESULTAT

Budsjettet viser et driftsresultat på 234.612., etter netto finansinntekt på 25.000,-, et årsresultat på 259.612.

### Plan for fremtidige vedlikeholdsarbeider for Husebyhagen 2024-2033.

Styrets fokus er fortsatt på oppgradering av materiell og vedlikehold av bygningsmasse. Husebyhagen har fortsatt store utgiftsposter i årene framover, men det er en målsetting at de fleste av disse skal kunne dekkes med sameiets inntekter. Styret viser til distribuert vedlegg side 7.

Oslo 5. februar 2024.

SAMEIET HUSEBYHAGEN SENIORBOLIGER Styret