



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: 28.06.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 08.07.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 723 808	1 713 108
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 723 808</b>	<b>1 713 108</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 999	4 000
Annen driftskostnad		1 634 027	4 222 426
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 717 896</b>	<b>4 306 296</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 912</b>	<b>-2 593 188</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		881	10 444
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>881</b>	<b>10 444</b>
Annen finanskostnad		172 356	127 787
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>172 356</b>	<b>127 787</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-171 475</b>	<b>-117 343</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-165 563</b>	<b>-2 710 531</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-165 563</b>	<b>-2 710 531</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-165 563</b>	<b>-2 710 531</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-165 563</b>	<b>-2 710 531</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-165 563	-2 710 531
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-165 563</b>	<b>-2 710 531</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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		1	4 000
Sum varige driftsmidler		1	4 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	4 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		97 740	93 703
Sum fordringer		97 740	93 703
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		782 652	880 998
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		782 652	880 998
Sum omløpsmidler		880 392	974 700
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>880 393</b>	<b>978 700</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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		4 448 255	4 282 692
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-4 448 255</b>	<b>-4 282 692</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-4 448 255</b>	<b>-4 282 692</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	4 270 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 270 000</b>	<b>4 270 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 270 000</b>	<b>4 270 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		921	925
Leverandørgjeld		35 653	976 704
Annen kortsiktig gjeld		22 074	13 763
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>58 648</b>	<b>991 392</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 328 648</b>	<b>5 261 392</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>880 393</b>	<b>978 700</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 536595

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 979 383 118  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: HØYENHALL SAMEIE  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### 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: 28.06.2021

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 26.07.2021



Organisasjonsnr: 979 383 118  
HØYENHALL SAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 723 808	1 713 108
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 723 808</b>	<b>1 713 108</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 999	4 000
Annen driftskostnad		1 634 027	4 222 426
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 717 896</b>	<b>4 306 296</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 912</b>	<b>-2 593 188</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		881	10 444
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>881</b>	<b>10 444</b>
Annen finanskostnad		172 356	127 787
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>172 356</b>	<b>127 787</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-171 475</b>	<b>-117 343</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-165 563</b>	<b>-2 710 531</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-165 563</b>	<b>-2 710 531</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-165 563</b>	<b>-2 710 531</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-165 563</b>	<b>-2 710 531</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-165 563	-2 710 531
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-165 563</b>	<b>-2 710 531</b>





Udekket tap	4 448 255	4 282 692
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-4 448 255</b>	<b>-4 282 692</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-4 448 255</b>	<b>-4 282 692</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 270 000	4 270 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>5 270 000</b>	<b>4 270 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>5 270 000</b>	<b>4 270 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	921	925
Leverandørgjeld	35 653	976 704
Annen kortsiktig gjeld	22 074	13 763
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>58 648</b>	<b>991 392</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>5 328 648</b>	<b>5 261 392</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>880 393</b>	<b>978 700</b>



Organisasjonsnr: 979 383 118  
HØYENHALL SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER 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. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Digitalt årsmøte 2021 i Høyenhall Sameie

Grunnet den pågående pandemien vil det ordinære årsmøte/generalforsamlingen bli avholdt digitalt på [www.vibbo.no](http://www.vibbo.no).

- **Møtet åpner 20. juni kl. 12.00, og er åpen for avstemming i 8 dager.**
- **Møtet lukkes 28. juni kl. 12.00.**

### Hvordan deltar du?

Gå inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no) for å delta. Dersom vi har registrert ditt mobiltelefonnummer, vil du motta en SMS med lenke til møtet.

(Vi anbefaler Google Chrome som nettleser for brukere av [Vibbo.no](http://Vibbo.no))

### Alternativ deltagelse

Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel (siste side i denne innkallingen) til styret på e-post:

[hoyenhall@styrerrommet.no](mailto:hoyenhall@styrerrommet.no), alternativt i postkassen til Sverre Platou i styret, innen nevnte frist.

### Til behandling foreligger:

1. Godkjenning av møteinnkallingen.
2. Valg av protokollvitne som signerer protokollen i tillegg til styreleder.
  - Ole Andre Thormodsæter signerer protokollen.
3. Godkjennelse av årsrapport og årsregnskap for 2020.
4. Godtgjørelse til styret.
  - Styret har foreslått kr. 70.000,-, i sitt budsjett.

Ingen innkomne forslag og saker fra styret.

### 5. Valg av tillitsvalgte

- A) Valg av styreleder for 2 år.
  - Sverre Platou
  - Manglerudveien 34b, 0678 Oslo
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år.
  - Ida Martine Strøm
  - Høyenhallveien 30A, 0678 Oslo.
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 2 år.
  - a. Maren Eline Klonteig
  - b. Manglerudveien 56, 0678 Oslo.



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Sverre Stoud Platou	Manglerudvn 34B
Styremedlem	Gunnar Berglund	Manglerudvn 52B
Styremedlem	Olav Langeland	Manglerudvn 44A
Varamedlem	Lasse Kollerøs Olsen	Manglerudveien 54 A
Varamedlem	Ole Andre Thormodsæter	Høyenhallvn 32B

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### 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 Østjensjø i Oslo kommune med følgende adresse:

Manglerudveien 34 A,b Manglerudveien 54 A,b  
Manglerudveien 36 A,b Manglerudveien 56 A,b  
Manglerudveien 38 A,b Manglerudveien 58 A,b  
Manglerudveien 40 A,b Manglerudveien 60 A,b  
Manglerudveien 42 A,b Høyenhallveien 26 A,b  
Manglerudveien 44 A,b Høyenhallveien 28 A,b  
Manglerudveien 46 A,b Høyenhallveien 30 A,b  
Manglerudveien 48 A,b Høyenhallveien 32 A,b  
Manglerudveien 50 A,b Høyenhallveien 34 A,b  
Manglerudveien 52 A,b Høyenhallveien 36 A,b

Gårds- og bruksnummer 144, 1318 i Oslo.

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Høyenhall Sameie har ingn ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er EY.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 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.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 723 808,-.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 717 896,-.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader til drift og vedlikehold, herunder kostnader til prosjekt utemiljø, som ikke var medtatt i budsjettet for 2020.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 165 563,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) kommer i tillegg.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 821 744,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det kun beregnet kostnader til ordinær drift og vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % 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, lånebetingelser og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

### 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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS  
Dronningens gate 7B, NO-8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00  
Fax:  
www.ey.no  
Medlemmer av Den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøte i Høyenhall Sameie

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Høyenhall Sameie som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Andre forhold

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, ikke er revidert.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen 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. 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 avvikle sameiet eller legge ned 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel:LT3ZY-F5K05-25ZT3-WXESB-Q3MDE-AW8U7



- ▶ identifiserer og anslår 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;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne 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 foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Bodø, 9. juni 2021  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Ronny Brevik  
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning – Høyenhall Sameie

A member firm of Ernst & Young Global Limited



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 716 348	1 711 848	1 716 000	1 716 000
Andre inntekter	3	7 460	1 260	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 723 808</b>	<b>1 713 108</b>	<b>1 716 000</b>	<b>1 716 000</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	-3 999	-4 000	-4 000	-4 000
Revisjonshonorar	6	-6 125	-5 000	-5 000	-6 500
Forretningsførerhonorar		-89 830	-87 550	-88 000	-90 000
Konsulenthonorar	7	-31 122	-114 299	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-667 605	-3 279 269	-150 000	-50 000
Forsikringer		-131 465	-85 760	-147 000	-152 000
Kommunale avgifter	9	-391 381	-362 981	-393 000	-396 500
Energi/fyring		-19 075	-20 340	-20 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-137 107	-111 376	-130 000	-140 000
Andre driftskostnader	10	-160 318	-155 852	-142 500	-152 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 717 896</b>	<b>-4 306 296</b>	<b>-1 179 370</b>	<b>-1 110 870</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>5 912</b>	<b>-2 593 188</b>	<b>536 630</b>	<b>605 130</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	881	10 444	0	0
Finanskostnader	12	-172 356	-127 787	0	-169 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-171 475</b>	<b>-117 343</b>	<b>0</b>	<b>-169 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-165 563</b>	<b>-2 710 531</b>	<b>536 630</b>	<b>436 130</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-165 563	-2 710 531		



## BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	13	1	4 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1</b>	<b>4 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		3 683	3 797
Forskuddsbetalte kostnader		94 057	89 906
Driftskonto OBOS-banken		282 137	409 959
Sparekonto OBOS-banken		500 515	471 039
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>880 392</b>	<b>974 700</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>880 393</b>	<b>978 700</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-4 448 255	-4 282 692
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-4 448 255</b>	<b>-4 282 692</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	5 270 000	4 270 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>5 270 000</b>	<b>4 270 000</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 867	13 763
Leverandørgjeld		35 653	976 704
Påløpte renter		921	925
Annen kortsiktig gjeld	16	4 207	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>58 648</b>	<b>991 392</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>880 393</b>	<b>978 700</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 09.03.2021  
Styret i Høyenhall Sameie

Sverre Stoud Platou/s/

Gunnar Berglund/s/

Olav Langeland/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.

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 698 768
Strøm EL/Hybrid bil	12 000
Leietillegg påbygg	5 580
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 716 348</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

Viderfakturering div kostnader garasje	2 680
Portåpner	4 780
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>7 460</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.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 70 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 125.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-24 570
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 552
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-31 122</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse OBOS Prosjekt AS-utemiljø	-67 613
Tronslien AS-rehabilitering utemiljø	-456 490
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-524 104</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-50 350
Drift/vedlikehold elektro	-53 425
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 350
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-3 320
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 781
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-20 761
Kostnader dugnader	-1 514
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-667 605</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-239 245
Feieavgift	-8 408
Renovasjonsavgift	-143 728
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-391 381</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-8 041
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 524
Vaktmestertjenester	-124 313
Trykksaker	-1 054
Andre kontorkostnader	-394
Porto	-2 081
Bank- og kortgebyr	-3 011
Velferdskostnader	-3 899
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-160 318</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	89
Renter av sparekonto i OBOS-banken	514
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	278
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>881</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-48 252
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-124 048
Renter på leverandørgjeld	-56
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-172 356</b>

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg		
Kostpris	200 000	
Avskrevet tidligere	-196 000	
Avskrevet i år	-3 999	
		1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>1</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-3 999</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**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,15 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-4 270 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	4 270 000	

0

**OBOS-banken**

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,45 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2020	-5 270 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	

-5 270 000

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-5 270 000****NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader (avsatte fakturaer 2020, mottatt i 2021) -4 207

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -4 207**



## **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.

**Skade meldes til forsikringsavdelingen i OBOS 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.

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er seksjonseiers ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er beboers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### **Kabel-TV**

Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside [www.telenor.no](http://www.telenor.no).



2020	Prosjekt utemiljø	
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 uten isolering. Maling av fasade. ( Prosjektledelse: Knud Kløve). Arbeidet mangelfullt utført. Rettshjelp via OBOS med erstatning. ( 2004-5)	



## Stemmeseddel - Digitalt årsmøte 2021 i Høyenhall Sameie

Dette skjema er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme på Vibbo.

- Møtet åpner 20. juni kl. 12.00, og er åpen for avstemming i 8 dager.
- Møtet lukkes 28. juni kl. 12.00.

Leilighetsnummer : \_\_\_\_\_

Navn på eier (e): \_\_\_\_\_

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

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

Saker til behandling:

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

### Sak 1: Godkjenning av møteinnkallingen.

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

### Sak 2: Valg av protokollvitner som signerer protokollen i tillegg til styreleder.

- Ole Andre Thormodsæter signerer protokollen.

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

### Sak 3: Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020 .

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

### Sak 4: Fastsettelse av styrets honorar.

-Styret har foreslått kr. 70.000,-.

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

### Sak 5: Valg av tillitsvalgte (Gjenvalg av sittende styre for 1 år)

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder for 2 år	Sverre Platou	<input type="checkbox"/>
Styremedlem for 2 år	Ida Martine Strøm	<input type="checkbox"/>
Styremedlem for 1 år	Sandra Karlsen Skjolde	<input type="checkbox"/>
Varamedlem for 2 år	Maren Eline Klonteig	<input type="checkbox"/>

Stemmeseddel må leveres innen nevnte frist.