



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 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: Lovise Myrås
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2023

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, 10.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 403 358	1 709 517
Sum inntekter		2 403 358	1 709 517
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		2 032 599	1 266 484
Sum kostnader		2 112 469	1 346 354
Driftsresultat		290 889	363 163
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 565	1 318
Sum finansinntekter		5 565	1 318
Annen finanskostnad		228 076	169 934
Sum finanskostnader		228 076	169 934
Netto finans		-222 511	-168 616
Ordinært resultat før skattekostnad		68 378	194 547
Ordinært resultat etter skattekostnad		68 378	194 547
Årsresultat		68 378	194 547
Totalresultat		68 378	194 547
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		68 378	194 547
Sum overføringer og disponeringer		68 378	194 547



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		1	1
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		77 832	100 904
Sum fordringer		77 832	100 904
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 190 677	979 059
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 190 677	979 059
Sum omløpsmidler		1 268 509	1 079 962
SUM EIENDELER		1 268 510	1 079 963

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 185 330	4 253 708
Sum opptjent egenkapital		-4 185 330	-4 253 708
Sum egenkapital		-4 185 330	-4 253 708
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 270 000	5 270 000
Sum annen langsiktig gjeld		5 270 000	5 270 000
Sum langsiktig gjeld		5 270 000	5 270 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 631	982
Leverandørgjeld		162 887	53 028
Annen kortsiktig gjeld		19 322	9 661
Sum kortsiktig gjeld		183 840	63 671
Sum gjeld		5 453 840	5 333 671
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 268 510	1 079 963



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 590941

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Lovise Myrås
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2023

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, 20.07.2023



Organisasjonsnr: 979 383 118
HØYENHALL SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 403 358	1 709 517
Sum inntekter		2 403 358	1 709 517
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		2 032 599	1 266 484
Sum kostnader		2 112 469	1 346 354
Driftsresultat		290 889	363 163
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 565	1 318
Sum finansinntekter		5 565	1 318
Annen finanskostnad		228 076	169 934
Sum finanskostnader		228 076	169 934
Netto finans		-222 511	-168 616
Ordinært resultat før skattekostnad			
		68 378	194 547
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		68 378	194 547
Årsresultat		68 378	194 547
Totalresultat		68 378	194 547
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		68 378	194 547
Sum overføringer og disponeringer		68 378	194 547



Udekket tap	4 185 330	4 253 708
Sum opptjent egenkapital	-4 185 330	-4 253 708
Sum egenkapital	-4 185 330	-4 253 708
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 270 000	5 270 000
Sum annen langsiktig gjeld	5 270 000	5 270 000
Sum langsiktig gjeld	5 270 000	5 270 000
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 631	982
Leverandørgjeld	162 887	53 028
Annen kortsiktig gjeld	19 322	9 661
Sum kortsiktig gjeld	183 840	63 671
Sum gjeld	5 453 840	5 333 671
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 268 510	1 079 963



Organisasjonsnr: 979 383 118
HØYENHALL SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Høyenhall Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 27. juni - 30. juni 2023

Selskapsnummer: 1082





Velkommen til årsmøte i Høyenhall Sameie

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 27. juni kl. 09:00 og lukker 30. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1082>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon

Siden årsmøte i år kommer rett opp mot sommerferien, og siden vi ikke har fått inn tilbudene til fasaderehabiliteringsprosjektet ennå, har styret besluttet å avholde årsmøte digitalt.

Vi har som mål å få til en mer inkluderende løsning fremover, der vi først avholder et diskusjons/infomøte, for å senere avholde avstemning digitalt/med stemmeblankett. Vi vil prøvekjøre denne ordningen i høst når vi får inn tilbud til fasadeprosjektet.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte



Med vennlig hilsen,
Styret i Høyehall Sameie



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Som møteleder foreslås Thomas Wiik fra OBOS.

Forslag til vedtak

Thomas Wiik fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Sverre Platou og Eirik Sausjord er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 1082 Årsrapport 2022.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Maren Eline Klonteig
- Sabri Einar Omarsønn Kitmitto

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Thomas Edward Wasa



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Carl Werdelin Bergan	Manglerudvn 54A
Styremedlem	Olav Andreas Langeland	Manglerudvn 44A
Styremedlem	Ida Martine Strøm	Høyenhallvn 30A
Varamedlem	Maren Eline Klonteig	Manglerudvn 52A

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Høyenhall Sameie

Sameiet består av 40 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer:

144 1318

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

Høyenhall Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er EY.



Styrets arbeid

- Graving og etablering av ladekabel til elbillading, varmekabler, og lys i fellesveiene
- Utskifting av gammel TV/nett-løsning til ny fiberløsning. Dette har medført en del oppfølgingsarbeid fra styret grunnet stabilitetsproblemer på nettet.
- Styret har jobbet med forberedelser til fasaderehabilitering. Entreprenører har vært på en ny befaringsrunde, og vi er nå i tilbudsprosessen.
- Styret har foretatt radonmålinger, resultater foreligger ikke pdd.
- Det ble avviklet dugnad på både høst og vår, med en del generellt vedlikehold, samt utskifting av gruskasser
- Vinteren ga oss et nytt grantre med god hjelp fra Oslo Kommune Renovasjonsetaten



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.

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

Vesentlig avvik

Drift og vedlikehold er høyere enn budsjettet og er i hovedsak knyttet til installasjon av elektrisk anlegg og utbedring av garasje.

Energi / Fyring er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte strøm- og energikostnader.

Finanskostnader er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det for året 2022 ble budsjettet med pantelånsrenter.

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 1 084 669**.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 577 000.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Høyenhall Sameie.

Lån

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Høyenhall Sameie

Konklusjon

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

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



Building a better
working world

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

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

Bodø, 15. mai 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Pemneo Dokumentnøkkel: SE3K8-70B1 C-7HS2O-NPWK4-T4DEL-ZHDDC



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 403 288	1 708 718	2 396 000	2 405 000
Andre inntekter	3	70	799	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 403 358	1 709 517	2 396 000	2 405 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 870	-9 870	-9 870	-9 870
Styrehonorar	5	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-6 275	-6 400	-6 500	-6 500
Forretningsførerhonorar		-95 205	-92 255	-94 500	-98 000
Konsulenthonorar	7	-156 396	-118 547	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-806 091	-179 127	-110 000	-577 000
Forsikringer		-156 269	-137 350	-147 000	-172 000
Kommunale avgifter	9	-413 338	-396 157	-406 500	-487 900
Energi/fyring	10	-76 684	-33 330	-25 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-167 072	-150 708	-155 000	-170 000
Andre driftskostnader	11	-155 269	-152 610	-147 500	-161 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 112 469	-1 346 354	-1 221 870	-1 842 770
DRIFTSRESULTAT		290 889	363 163	1 174 130	562 230
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	5 565	1 318	0	0
Finanskostnader	13	-228 076	-169 934	-1 206 000	-285 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-222 511	-168 616	-1 206 000	-285 000
ÅRSRESULTAT		68 378	194 547	-31 870	277 230
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		68 378	194 547		



BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		1	1
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 006	0
Forskuddsbetalte kostnader		72 826	100 904
Driftskonto OBOS-banken		684 878	477 460
Sparekonto OBOS-banken		505 799	501 599
SUM OMLØPSMIDLER		1 268 509	1 079 962
SUM EIENDELER		1 268 510	1 079 963
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-4 185 330	-4 253 708
SUM EGENKAPITAL		-4 185 330	-4 253 708
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	5 270 000	5 270 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 270 000	5 270 000
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		19 322	9 661
Leverandørgjeld		162 887	53 028
Påløpte renter		1 631	982
SUM KORTSIKTIG GJELD		183 840	63 671
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 268 510	1 079 963
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.05.2023
Styret i Høyenhall Sameie

Carl Werdelin Bergan/s/

Olav Andreas Langeland/s/

Ida Martine Strøm/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 378 208
Strøm EL/Hybrid bil	19 500
Leietillegg påbygg	5 580
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 403 288

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	70
SUM ANDRE INNETEKTER	70

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 870

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 2021/2022, og er på kr 70 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 275.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-123 930
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 360
Multiconsult Norge AS	-21 106
SUM KONSULENTHONORAR	-156 396

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 637
Drift/vedlikehold elektro	-608 182
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-31 575
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-7 009
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-157 688
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-806 091

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-258 598
Feieavgift	-8 123
Renovasjonsavgift	-146 617
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-413 338

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-71 450
Andre fyringskostnader	-5 234
SUM ENERGI / FYRING	-76 684

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-19 670
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 786
Vaktmestertjenester	-112 286
Andre fremmede tjenester	-866
Andre kontorkostnader	-240
Bank- og kortgebyr	-3 032
Velferdskostnader	-1 390



SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -155 269

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 212
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 200
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	153
SUM FINANSINNTEKTER	5 565

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-228 076
SUM FINANSKOSTNADER	-228 076

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg	
Kostpris	200 000
Avskrevet tidligere	-199 999
Avskrevet i år	0
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER 0

NOTE: 15**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 verdøkninger

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.



12

Høyenhall Sameie

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken

Opprinnelig 2020 -5 270 000

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 0

-5 270 000

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-5 270 000



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

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

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

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



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 27.06.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 30.06.23

Selskapsnummer: 1082 **Selskapsnavn:** Høyenhall Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Thomas Wiik fra OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Sverre Platou og Eirik Sausjord er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Maren Eline Klonteig

Sabri Einar Omarsønn Kitmitto

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Thomas Edward Wasa

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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