



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 998 361 214  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET HAGEBY B 4  
Forretningsadresse: Frida Hansens vei 5  
4016 STAVANGER

### 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: Bente Seldal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2023

### 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, 08.08.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		899 016	1 093 144
<b>Sum inntekter</b>		<b>899 016</b>	<b>1 093 144</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		52 556	68 460
Annen driftskostnad		794 127	843 800
<b>Sum kostnader</b>		<b>846 683</b>	<b>912 260</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>52 334</b>	<b>180 884</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 663	12 721
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 663</b>	<b>12 721</b>
Annen finanskostnad		158	13 612
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>158</b>	<b>13 612</b>
<b>Netto finans</b>		<b>12 505</b>	<b>-891</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>64 839</b>	<b>179 994</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>64 839</b>	<b>179 994</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>64 839</b>	<b>179 994</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>64 839</b>	<b>179 994</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		64 839	179 994
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>64 839</b>	<b>179 994</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		54 707	13 566
Sum fordringer		54 707	13 566
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		245 050	259 481
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		245 050	259 481
Sum omløpsmidler		299 757	273 047
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>299 757</b>	<b>273 047</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		226 012	161 173
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>226 012</b>	<b>161 173</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>226 012</b>	<b>161 173</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		46 987	94 162
Skyldige offentlige avgifter		395	
Annen kortsiktig gjeld		26 363	17 712
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>73 744</b>	<b>111 874</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>73 744</b>	<b>111 874</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>299 757</b>	<b>273 047</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 477720

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 998 361 214  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET HAGEBY B 4  
Forretningsadresse: Laberget 22  
4020 STAVANGER

**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: Bente Seldal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2023

**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, 22.06.2023



Organisasjonsnr: 998 361 214  
SAMEIET HAGEBY B 4

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		899 016	1 093 144
<b>Sum inntekter</b>		<b>899 016</b>	<b>1 093 144</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		52 556	68 460
Annen driftskostnad		794 127	843 800
<b>Sum kostnader</b>		<b>846 683</b>	<b>912 260</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>52 334</b>	<b>180 884</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 663	12 721
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 663</b>	<b>12 721</b>
Annen finanskostnad		158	13 612
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>158</b>	<b>13 612</b>
<b>Netto finans</b>		<b>12 505</b>	<b>-891</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
		64 839	179 994
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>			
		64 839	179 994
<b>Årsresultat</b>		<b>64 839</b>	<b>179 994</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>64 839</b>	<b>179 994</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		64 839	179 994
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>64 839</b>	<b>179 994</b>



Organisasjonsnr: 998 361 214  
SAMEIET HAGEBY B 4

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		54 707	13 566
Sum fordringer		54 707	13 566
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		245 050	259 481
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		245 050	259 481
Sum omløpsmidler		299 757	273 047
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>299 757</b>	<b>273 047</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		226 012	161 173
Sum opptjent egenkapital		226 012	161 173



Sum egenkapital	226 012	161 173
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	46 987	94 162
Skyldige offentlige avgifter	395	
Annen kortsiktig gjeld	26 363	17 712
Sum kortsiktig gjeld	73 744	111 874
Sum gjeld	73 744	111 874
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>299 757</b>	<b>273 047</b>



Organisasjonsnr: 998 361 214  
SAMEIET HAGEBY B 4

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2023

Sameiet Hageby B 4

8. mai 2023

Selskapsnummer: 1673





## Velkommen til årsmøte i Sameiet Hageby B 4

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

### Dato for årsmøtet:

8. mai 2023 kl. 19:00, I garasjen, Hageby B4.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Endring av sameierbrøk
5. Utgifter til service på heis
6. Utgifter til lyspærer i fellesarealer
7. Varmetap på fjernvarme
8. Orienteringssak - Utemiljøgruppen velforening for Hageby B4
9. Oppstartsmidler til Utemiljøgruppen Velforening Hageby B4
10. Velforening kan gjøre endringer i hagen
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sameiet Hageby B 4**



Sak 1

## Konstituering

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

### Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

## 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. 1673 Årsrapport og årsregnskap.pdf

Sak 3

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000.



## Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 70 000 kr.

Sak 4

## Endring av sameierbrøk

### Krav til flertall:

Tilslutning (100%)

Etter ekstraordinært sameiermøte i høst ble vi i fellesskap enige om at vi ønsket å beholde et sameie, men heller se på mulighet for å endre sameierbrøken.

Punkt 1 utgår derfor, men bruker likevel uttalelsen fra ProJure som utgangspunkt til videre saksgang.

En deling av dagens sameie til å bli to sameier er praktisk mulig, men veien dit krever flere parallelle prosesser både ved oppretting av to nye eierseksjonssameier med egne vedtekter, sannsynlig reseksjonering av deler av fellesarealet herunder mulig dokumentavgift, FDV-avtaler mellom sameiene om fellesarealene etc. En beslutning om å gå til dette skritt vil kreve enighet fra alle seksjonseierne i Sameiet Hageby B4, jfr

1. eierseksjonsloven §51 b) og c).

Hovedregelen i loven er at fordeling av felleskostnader skjer etter sameierbrøk, men at det for enkelte kostnader fordeles etter nytte eller forbruk. En endring av fordelingsnøkkel er derfor mulig i vedtektene, men også her er det krav om at alle de seksjonseierne som

2. berøres sier seg enige, jfr § 29 annet ledd.

Som ProJure skriver er det vanlig med en skevdeling, men at enkelte kostnader fordeles etter nytte eller forbruk. Når Sameiet ble opprettet har Selvaag gjort dette på enklest mulig vis, og ikke satt seg inn i de faktiske kostnadene vs. bruk.

I vårt tilfelle i Hageby B4 koster de løpende kostnadene til blokken mer enn rekkehusene, men med skevfordelingen som foreligger i dag er det faktisk rekkehusene som må betale for deres kostnader.

Eksempelvis heis og strøm. Både løpende kostnader til drift av heis, men også mesteparten av strømforbruket til Sameiet vårt går til heisen. Dette er kostnader på mellom 150-200 000 kr pr. år. Med skevfordelingen som er i dag dekker rekkehusene 80 % av disse kostnadene uten at de engang benytter seg av heisen.

En annen saker boder i garasjen. Dette tas heller ikke med som en del av kvadratmetrene til tross for det kun er leilighetene som har bod i garasjen.



Her er det felles belysning, kostnader til drift og vedlikehold som dekkes av fellesen, men kun tilfaller blokken.

En tredje sak er belysning og oppvarming av gangarealene i blokken. Dette er heller ikke ivare tatt av skevfordelingen og dekkes av fellesen selv om det kun tilfaller blokken. Vi har hatt inne elektrikere som estimerer at bare kostnaden til belysning ligger på 25 000 kr pr. år.

På lik linje nyter de som bor i blokken service av alt teknisk drift, uteområde etc. like godt som de i rekkehusene.

Er det da riktig at skevfordelingen skal være slik den er i dag?

### **Styrets innstilling**

Styret er positive til ny fordeling og utregning.

### **Forslag til vedtak 1**

Prinsipp: Grunnkostnad + variabel kostnad ift. bruk. Eksempelvis betaler 2000 kr «flatt» + en variabel del som er iht. bruk. Grunnkostnad inkluderer: Alle serviceavtaler for fellesarealer (teknisk rom v/elektro, brann, rør, garasjeport etc.) Oppsparing til uforutsette kostnader knyttet til fellesanlegget (reparasjon garasjeport, utskifting av deler i teknisk rom etc.) Her vil det være naturlig at blokk overtar kostnader som tilhører blokken: Heis (årlig service og reparasjon) Strøm (forbruk belysning gangarealer blokk + forbruk til heis) Oppvarming blokk (en gitt prosentandel på regning fra Enivy). Fagfolk hentes inn for å få riktig overslag på priser strøm og vann. Rekkehusene tar eksempelvis: Lekeplass (årlig service og reparasjon) Hage (drift og vedlikehold) Fremtidige kostnader trekkes ut og fordeles etter bruk

### **Forslag til vedtak 2**

Prinsipp: Flat fordeling av felleskostnader. Det vil si alle betaler samme grunnbeløp. I dag ville den summen være 2650 kr pr. enhet. Denne summen inkluderer alt av drift, og også ca. 100 000 kr i året til uforutsette utgifter. Fremtidige større kostnader til vedlikehold (eks. skifte tak, maling, skifte dører, vindu..) trekkes ut og fordeles etter faktisk bruk og behov. Det vil si at hvis dører eller vindu må skiftes på rekkehusene er dette er kostnad som kun tilfaller rekkehusene. Dersom dører skal skiftes i blokken tilfaller denne kostnaden blokken. Når det blir behov for større utgifter som eksempelvis tak eller maling trekkes blokken ut som en enhet og rekkehusene ut som en annen enhet. (Dette gjøres normalt sett alltid likevel når vi henter inn priser så dette er ikke noe nytt.) Videre fordeles prisen for rekkehusene på de 18 enhetene mens blokken fordeles på 11 enheter.



Sak 5

## Utgifter til service på heis

**Forslag fremmet av:**

Kari Michaelsen Breiland

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det var en del heis-stanser i 2022. Dette genererer en del utgifter.

**Styrets innstilling**

Dette er ble sjekket opp i fjor. Otis har service på heisen 4 ganger pr. år som er anbefalt pluss utskifting av deler med intervall etter normal praksis.

Vi har en svært gunstig avtale med Otis, og får ikke bedre pris hos andre.

**Forslag til vedtak**

Reforhandle service-avtalen for heisen

Sak 6

## Utgifter til lyspærer i fellesarealer

**Forslag fremmet av:**

Kari Michaelsen Breiland

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at lyspærer i fellesarealer - ute og inne - skiftes ut til LED lys

**Styrets innstilling**

Vi har allerede innhentet tilbud på dette, men dette er en utgift på mellom 60-og 70 000 kr og tar mellom 5-7 år å "tjene inn". Styret foreslår å ikke gjøre denne investeringen. Dersom det gjøres en ny fordeling på fellesutgiftene står blokken fritt til å bestemme om dette er noe som de ønsker å gå for.

**Forslag til vedtak**

Lyspærer i fellesarealer - ute og inne - skiftes ut til LED lys



Sak 7

## Varmetap på fjernvarme

**Forslag fremmet av:**

Kari Michaelsen Breiland

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Ifølge styret, så er det varmetap verdt ca. 100000 kr i fjernvarmeanlegget. Dette er ett stort beløp og det ville vært interessant å undersøke hvor varmetapet oppstår og om det er mulig å utbedre, for eksempel ved hjelp av isolasjon

**Styrets innstilling**

Dette er sjekket opp i, og varmetap er noe alle sameier med fjernvarme har. Dette er fra vannet kommer inn til bygget og til noen tar det opp i leiligheter/hus. Det kan gjerne sjekkes om rørene kan etterisolerers noe, men varmetap er dessverre en kostnad vi ikke kommer unna.

**Forslag til vedtak**

Styret pålegges å finne ut om det er mulig å begrense varmetapet i fjernvarmeanlegget, og å innhente pris for utbedring

Sak 8

## Orienteringssak - Utemiljøgruppen velforening for Hageby B4

**Forslag fremmet av:**

Else Terese Lækken

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Utemiljøgruppen velforening for Hageby B4:

Vi vil danne en interessegruppe som en velforening for sameiet Hageby B4. Vi er en gruppe av beboere som ønsker å jobbe for et mer levende og åpent utemiljø og bygge et inkluderende fellesskap. Vi ønsker å planlegge og gjennomføre dugnader for vedlikehold og endringer i utemiljøet vårt. Alle som vil er velkomne til å bli med og vi ønsker gjerne innspill fra og bistand fra beboerne. Vi vil samarbeide med styret og komme med forslag til årsmøtet. Vi vil søke om nærmiljøtilskudd fra Stavanger kommune for å kunne gjøre oppgraderinger og å etablere frukt-, urte-, bær- og grønnsakshage for beboerne. Vi



forstår det slik at det er enklere å søke tilskudd fra kommunen om vi er organisert i en velforening.

Stiftelse av velforening med valg av styre og vedtekter finner sted umiddelbart etter årsmøtet for sameiet. Alle i sameiet er velkomne til å delta.

Hilsen Else T. Løkken, Stefan Carlhoff, Erik Schanche, Katrine L. Gudevang og Siren Kvanvik

### **Styrets innstilling**

Flott tiltak og engasjement!

### **Forslag til vedtak**

Orienteringssak

Sak 9

## **Oppstartsmidler til Utemiljøgruppen Velforening Hageby B4**

### **Forslag fremmet av:**

Else Terese Løkken

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Se orienteringssak angående oppstart av velforening.

Velforeningen har behov for oppstartsmidler for utbedring av hagen til blant annet jord, frø og planter. Mer spesifiserte utgifter vil komme etter velforeningen er stiftet i etterkant av årsmøtet. Vi har behov for minimum 5000 kr til oppstart av velforeningen. Vedlagt foreløpig forslag/plan for endring av uteområder.

### **Styrets innstilling**

Styret foreslår 10 000 kr til startkapital med mulighet for utvidelse ved behov.

### **Forslag til vedtak**

Utemiljøgruppen Velforening Hageby B4 får 5000 kr av sameiet Hageby B4 som oppstartsmidler.

### **Vedlegg**

2. kart.pdf



Sak 10

## Velforening kan gjøre endringer i hagen

### Forslag fremmet av:

Else Terese Løkken

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Viser til orienteringssak om etablering av Utemiljøgruppen velforening Hageby B4. Utemiljøgruppen velforening Hageby B4 har behov for tillatelse fra årsmøtet/sameiet til å kunne gjøre endringer og oppgraderinger av fellesarealer ute. Dette vil for eksempel innebære å kunne fjerne busker, bygge urte- og grønnsakskasser, etablere nye sitteområder, plante spiselige busker og vekster, male lekeapparater, organisere plenklipping og henge opp julebelysning. Mer detaljerte planer vil komme etter etablering av velforeningen i etterkant av årsmøtet. Vi vil samarbeide med styret i sameiet Hageby B4 og eventuelt komme med forslag til årsmøtet om større endringer i fellesarealene.

### Styrets innstilling

Styret støtter dette.

### Forslag til vedtak

Årsmøtet gir Utemiljøgruppen velforening Hageby B4 rett til å gjøre endringer i fellesarealene ute.

### Vedlegg

3. kart.pdf

Sak 11

## Valg av tillitsvalgte

Det velges ny styreleder og styremedlem. Begge vervene gjelder for 2 år.

### Innstilling

Det er kjekt og nyttig å sitte i styret i Sameiet. En får innsyn i hva som kreves for å drifte og styre et sameie samt kostnader. Det er også en unik mulighet til å være med å bestemme hvordan sameiet skal styres de neste årene.

Vi bor i et eierseksjonert sameie som vil si at alle eier sin del. Alle burde derfor sitte i styret minst en gang slik en innblikk slik en ser hva de økonomiske midlene går til og hva det vil si å drifte et sameie.



### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Mette Boganes

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Else Terese Løkken

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Mari Skogerbø



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Mari Skogerbø	Lervigbrygga 179
Styremedlem	Siren Kvanvik	Lervigsbrygga 165
Styremedlem	Janne Kristine A Schanche	Lervigbrygga 173
Varamedlem	Mette Ferkingstad	Lervigbrygga 175

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [hagebyb4@styrommet.no](mailto:hagebyb4@styrommet.no).

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Sameiet Hageby B 4

Sameiet består av 29 seksjoner.

Sameiet Hageby B 4 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 998361214, og ligger i Stavanger kommune

Gårds- og bruksnummer:

54 1077

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

Sameiet Hageby B 4 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PWC Oslo.



## Styrets arbeid 2022

Styret har også i år arbeidet i kulissene. Her en oppsummering av arbeidet som er gjort siden i fjor.

### Vannkvalitet

Første og kanskje viktigste punkt. Det har vært mye snakk om skittent vann som hoper seg opp i vannskapene. Vi har gått mange runder angående filter og vannkvalitet på hovedanlegget vårt. I utgangspunktet var det sagt at filteret som ble installert var ment å drifte en enebolig. Det var da snakk om å skifte til ukjemisk rensing samt andre alternativer, men det var for dyre installasjons- og driftskostnader. Med hjelp av Bravida fikk vi landet på å ta en vannprøve som de kunne sjekke lokalt, og det viser seg at vannet er helt rent. Det vil si at alt er greit, og vi trenger ikke tenke på at skitt skal hope seg opp i den vannbårne varmen.

### Avtaler

Vaktmesteravtalen ble sagt opp i fjor da det viste seg at de ikke har fulgt opp det de burde. Vi har nå inngått løpende avtaler på alle fagfelt som ivaretar alt av teknisk anlegg. Bravida har overtatt det meste foruten om brann- og ventilasjon.

Stangeland maskin har også siden start hatt gartnertjeneste. Dette ønsket de ikke lenger å ha hos oss da avtalen deres med Selvaag bolig er utløpt.

### Hagegruppe

Det er nå etablert en hagegruppe som skal komme med forslag til grøntområde vårt. Området som tilhører Hageby B4 er stort sett bare det som er mellom rekkehusene. Resten driftes av kommunen. Vi har derfor besluttet å ta vedlikehold av grøntområde på dugnad som et prøveprosjekt i år. Dersom dette ikke fungerer blir alternativet å anskaffe ny gartnertjeneste, men dette har en kost på ca. 75 000 kr pr. år.

### Dialog/avtale med Stavanger kommune angående overtakelse av grøntareal

Selvaag skal som nevnt over nå overlevere fellesområdene til Stavanger kommune. Kommunen ønsket å overta noe av Hageby B4 sin eiendom. Dette sa vi nei til.

### Fikset pullerter

Det var to pullerter som hadde røket og som nå er fikset. Det er nå også etablert strømuttak på den ene slik at vi har mulighet til å henge opp vinter/julelys.

### Sjekk av alle vannskap

I vår arrangerte styret sjekk av alle vannskap. De som hadde feil og mangler fikk disse tilsendt, og ble bedt om å rette dem opp.

### Fikset heis og garasjeport

Det har også i fjor vært behov for å fikse både heis og garasjeport. Vær obs og ikke kjør på garasjeporten med verken bil eller sykler. Minner også om at det hverken er lov å røyke i gangarealer, heis eller garasje.

### "Automatisk" avlesning elbilladere

Styret har gjort avtale med 365 angående avlesning av strøm el-bil ladere. Dette er dessverre ingen helautomatisk avlesning med fakturering, men det forenkler avlesning ifm. fakturering.



## Avholdt ekstraordinært sameiermøte

Styret arrangerte i høst ekstraordinært sameiermøte hvor det ble fremmet forslag om splitt av sameiet. Det ble på dette møtet foreslått å ta saken videre på ordinært sameiermøte.

Hilsen Styret

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

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

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 226 012,-.

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Hageby B 4.

### Lån

Sameiet Hageby B 4 har ikke lån.

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

Budsjettet er basert på 20% økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Hageby B 4

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Hageby B 4 som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon inneholder også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 4075 Årsrapport og årsregnskap.pdf



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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 27. april 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



**SAMEIET HAGEBY B 4**  
**ORG.NR. 998 361 214, KUNDENR. 1673**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	848 304	870 144	844 000	1 023 000
Ladeinntekter EL- bil		50 712	0	0	0
Andre inntekter		0	223 000	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>899 016</b>	<b>1 093 144</b>	<b>844 000</b>	<b>1 023 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-12 556	-8 460	-5 640	-15 370
Styrehonorar	4	-40 000	-60 000	-40 000	-70 000
Revisjonshonorar	5	-7 250	-5 000	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-51 745	-50 285	-51 542	-54 000
Konsulenthonorar	6	-14 973	-6 838	-3 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-204 539	-163 376	-265 000	-332 206
Forsikringer		-110 050	-108 874	-104 800	-118 888
Energi/fyring	8	-242 991	-213 964	-170 000	-217 600
TV- anlegg/bredbånd		-118 890	-151 141	-125 932	-125 000
Andre driftskostnader	9	-43 689	-144 323	-73 000	-42 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-846 683</b>	<b>-912 260</b>	<b>-843 914</b>	<b>-985 064</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>52 334</b>	<b>180 884</b>	<b>86</b>	<b>37 936</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	12 663	12 721	0	0
Finanskostnader	11	-158	-13 612	-6 000	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>12 505</b>	<b>-891</b>	<b>-6 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>64 839</b>	<b>179 994</b>	<b>-5 914</b>	<b>37 936</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	18 821		
Til opptjent egenkapital		64 839	161 173		





**SAMEIET HAGEBY B 4**  
**ORG.NR. 998 361 214, KUNDENR. 1673**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		64	0
Forskuddsbetalte kostnader		51 047	13 567
Andre kortsiktige fordringer	12	3 595	0
Driftskonto OBOS-banken		241 786	256 415
Skattetrekkskonto OBOS-banken		172	0
Sparekonto OBOS-banken		3 092	3 066
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>299 757</b>	<b>273 047</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>299 757</b>	<b>273 047</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		226 012	161 173
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>226 012</b>	<b>161 173</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 802	17 712
Leverandørgjeld		46 987	94 162
Skyldige offentlige avgifter	13	395	0
Annen kortsiktig gjeld	14	561	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>73 744</b>	<b>111 874</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>299 757</b>	<b>273 047</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 30.01.2023  
Styret i Sameiet Hageby B 4

Mari Skogerbø

Siren Kvanvik

Janne K. A Schanche



**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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

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

Felleskostnader	674 148
Kabel-tv	113 752
Heis, kom. avg, vask	25 056
Renhold	19 800
Internett	15 548
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>848 304</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-5 500
Påløpte feriepenger	-561
Arbeidsgiveravgift	-6 495
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-12 556</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.



**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 40 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 250.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-7 573
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 400
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-14 973</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-14 052
Drift/vedlikehold VVS	-105 270
Drift/vedlikehold elektro	-26 133
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-23 574
Drift/vedlikehold heisanlegg	-25 794
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 528
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-2 438
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-5 753
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-204 539</b>

**NOTE: 8****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-128 487
Fjernvarme	-114 504
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-242 991</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-2 485
Renhold ved firmaer	-36 050
Andre fremmede tjenester	-698
Andre kontorkostnader	-908
Porto	-60
Gaver	-607
Bank- og kortgebyr	-2 881
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-43 689</b>





**NOTE: 10**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	410
Renter av sparekonto i OBOS-banken	26
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	64
Kundeutbytte fra Gjensidige	12 163
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>12 663</b>

**NOTE: 11**

**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-158
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-158</b>

**NOTE: 12**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

El-bil desember	3 595
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>3 595</b>

**NOTE: 13**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-172
Skyldig arbeidsgiveravgift	-223
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-395</b>

**NOTE: 14**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-561
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-561</b>





## Annen informasjon om sameiet

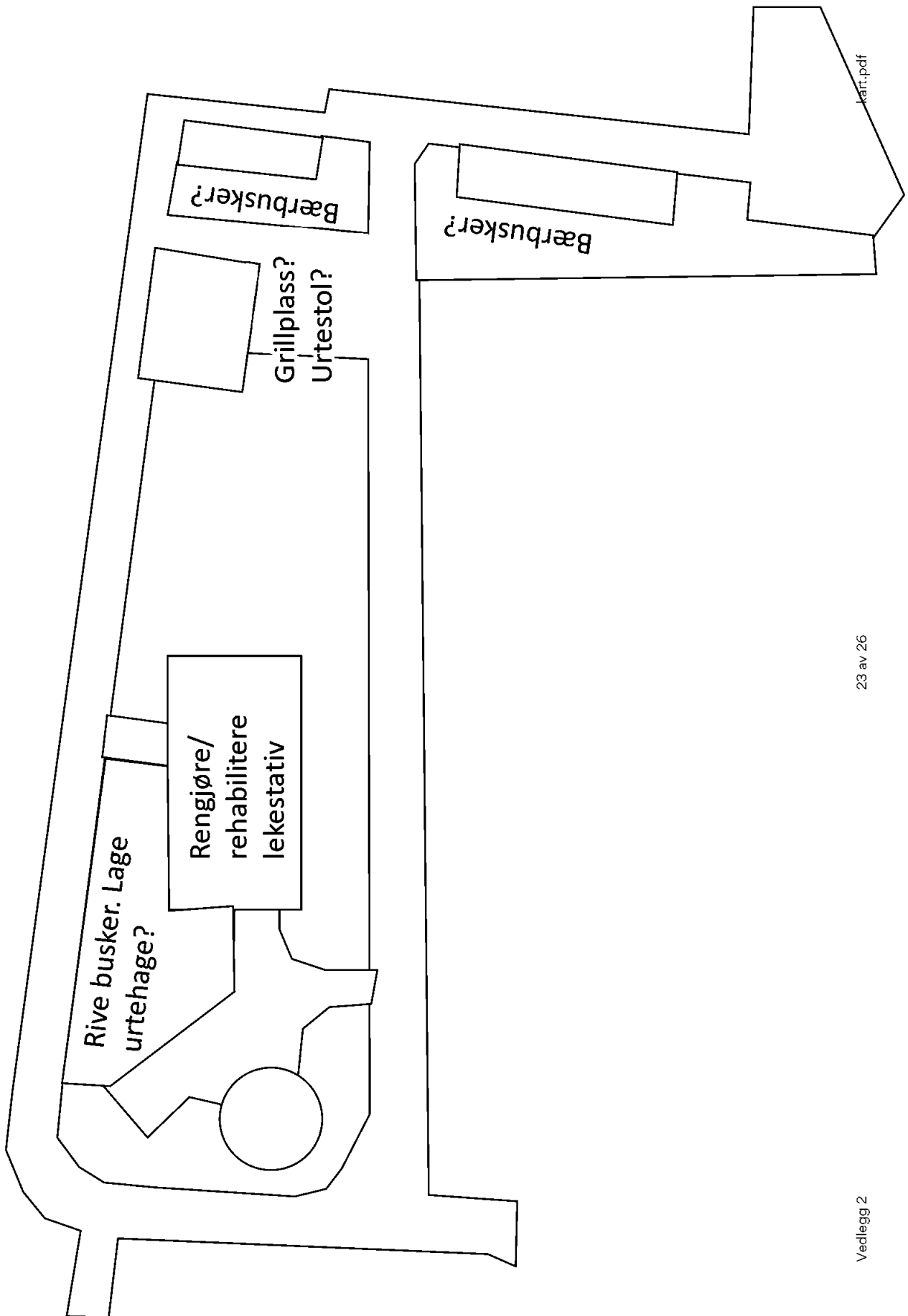
### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 81649583. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

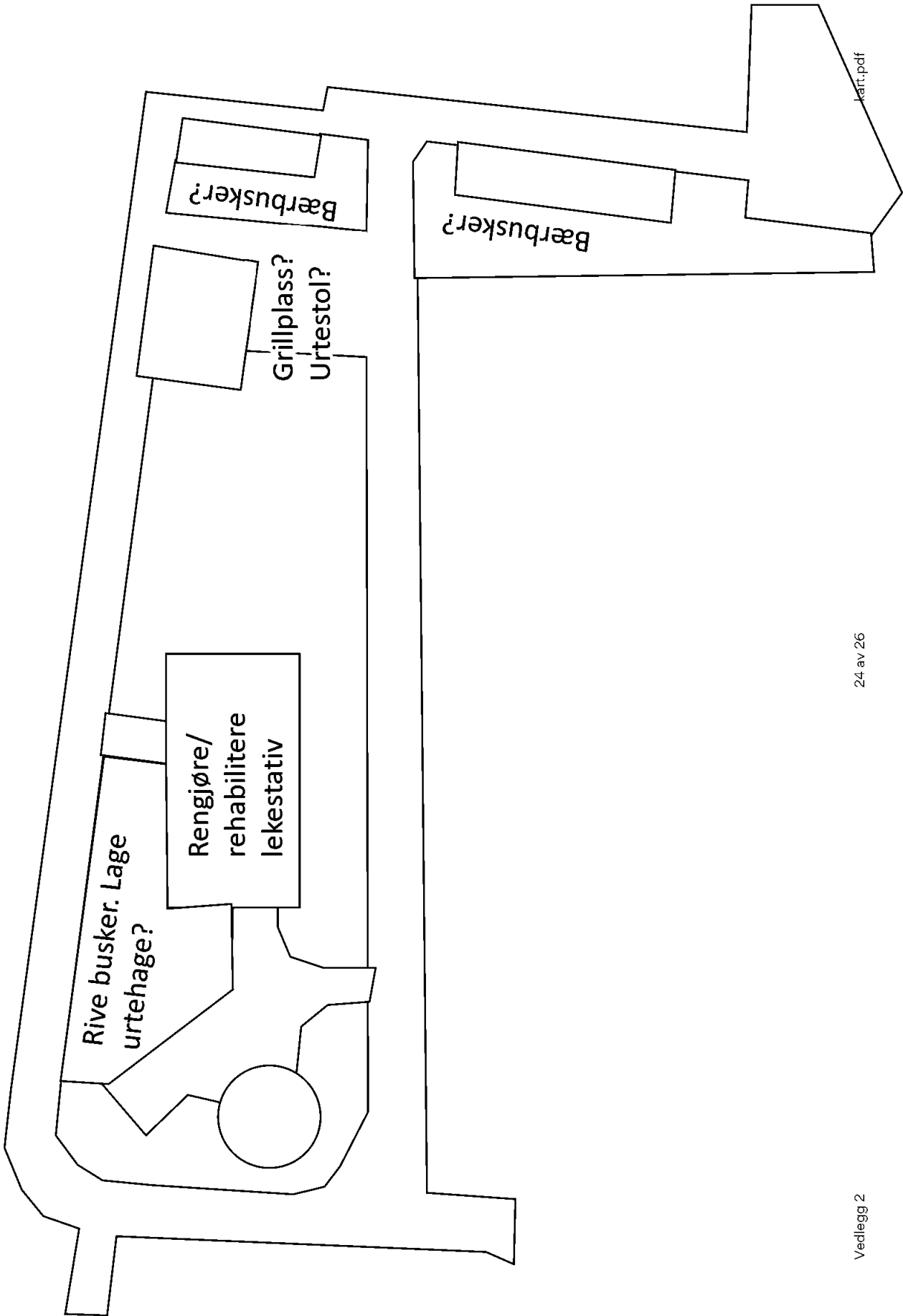
### Større vedlikehold og rehabilitering

2020 - 2020 Vask og maling av fasaden



23 av 26

Vedlegg 2



24 av 26

Vedlegg 2



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 8.05.23

**Selskapsnummer:** 1673 **Selskapsnavn:** Sameiet Hageby B 4

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

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

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

**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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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