



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

Forretningsadresse: Stasjonsveien 71  
0768 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: John Henry Dall  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2023

### 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, 24.11.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Driftsinntekter		3 583 742	3 489 090
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 583 742</b>	<b>3 489 090</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnader		967 929	941 331
Driftskostnader		2 730 854	2 431 085
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 698 783</b>	<b>3 372 416</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-115 041</b>	<b>116 674</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 444	3 260
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 444</b>	<b>3 260</b>
Annen rentekostnad		54	272
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>54</b>	<b>272</b>
<b>Netto finans</b>		<b>6 390</b>	<b>2 988</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-108 651</b>	<b>119 662</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-108 651</b>	<b>119 662</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-108 651</b>	<b>119 662</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 624 824	1 791 042
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 624 824	1 791 042
Sum omløpsmidler		1 624 824	1 791 042
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 624 824</b>	<b>1 791 042</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 442 177	1 550 829
Sum opptjent egenkapital		1 442 177	1 550 829
Sum egenkapital		1 442 177	1 550 829
Sum langsiktig gjeld		0	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddstrekk/Aga		64 502	63 379
Annen kortsiktig gjeld		118 145	176 834
Sum kortsiktig gjeld		182 647	240 213



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Sum gjeld		182 647	240 213
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 624 824</b>	<b>1 791 042</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 722372

**Enheten**

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

Forretningsadresse: Stasjonsveien 71  
0768 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: John Henry Dall  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2023

**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, 02.09.2023



Organisasjonsnr: 971 289 295  
SAMEIET HUSEBYHAGEN SENIORBOLIGER

## RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Driftsinntekter		3 583 742	3 489 090
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 583 742</b>	<b>3 489 090</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnader		967 929	941 331
Driftskostnader		2 730 854	2 431 085
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 698 783</b>	<b>3 372 416</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-115 041</b>	<b>116 674</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 444	3 260
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 444</b>	<b>3 260</b>
Annen rentekostnad		54	272
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>54</b>	<b>272</b>
<b>Netto finans</b>		<b>6 390</b>	<b>2 988</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-108 651</b>	<b>119 662</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-108 651</b>	<b>119 662</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-108 651</b>	<b>119 662</b>



Organisasjonsnr: 971 289 295  
SAMEIET HUSEBYHAGEN SENIORBOLIGER

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 624 824	1 791 042
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 624 824	1 791 042
Sum omløpsmidler		1 624 824	1 791 042
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 624 824</b>	<b>1 791 042</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 442 177	1 550 829
Sum opptjent egenkapital		1 442 177	1 550 829
Sum egenkapital		1 442 177	1 550 829
Sum langsiktig gjeld		0	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddstrekk/Aga		64 502	63 379
Annen kortsiktig gjeld		118 145	176 834
Sum kortsiktig gjeld		182 647	240 213
Sum gjeld		182 647	240 213
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 624 824</b>	<b>1 791 042</b>



Organisasjonsnr: 971 289 295  
SAMEIET HUSEBYHAGEN SENIORBOLIGER

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
1.00

**Note**

Spesifisering av resultatregnskapet

**Lønnskostnader**

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	823976.00	801676.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	118748.00	115461.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	18205.00	17194.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	7000.00	7000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	967929.00	941331.00

**Note**

Ekstraordinære inntekter og kostnader

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet





## STYRETS BERETNING FOR ÅR 2022 TIL ÅRSMØTE 29. MARS 2023

Styreleder	Jan Friele Paasche
Styremedlemmer	Monica Dalheim, Sissel Krognæs, Eva Næss og Erik Almquist
Varamedlemmer	Mona Enger og Svein Erik Bach

Det nye styret ble konstituert straks etter årsmøtet kunne avholdes den 31. mars. Eva Næss ble valgt til nestleder.

### VIRKSOMHETENS ART OG HVORDAN DEN DRIVES

Selskapet er et sameie og har som formål å drifte sameiernes eiendom, Sameiet Husebyhagen Seniorboliger.

### LIKESTILLING

Fire av styrets syv medlemmer er kvinner. Husebyhagen har en naturlig og aktiv kjønnsbevissthet.

### YTRE MILJØ

Sameiet Husebyhagen Seniorboliger forurenser ikke det ytre miljø.

### ADMINISTRASJON

Det har i løpet av 2022 vært avholdt 10 styremøter. Varamedlemmer har vært innkalt til alle styremøter. Daglig leder har vært referent. Det er i løpet av 2022 distribuert 7 informasjonsskriv til beboere.

### DAGLIG LEDER

Daglig ledelse fungerer meget godt.

### FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter ble regulert med 3% 1 januar og 3% 1 juli i 2022.

### UTVENDIG VEDLIKEHOLD

#### Vedlikeholdsarbeider

Det er utført rutinemessig kontroll og arbeider med bygningsmassen ved behov. Takprosjekt ved Nortekk ble fullført i sommer med de siste takene i B-fløyen. Det betyr at sameiet har minst 30 år med trygge tak foran seg. Ellers er det utført mindre vedlikeholdsarbeider inne og ute i løpet av sommersesongen.

#### Blomster/hage

Sameiet har fast avtale om gartnertjenester med Ulvin Trefelling og Gartnerservice AS. De har som tidligere år utført arbeidet meget tilfredsstillende.

### INNSENDIG VEDLIKEHOLD

#### Renhold

Elite som har skiftet navn til Insider Facility Solutions AS utfører fast renhold tilfredsstillende og i henhold til kontrakt og pris. TM Eiendomsservice AS feiet og vasket garasjeanlegget og parkeringsplass ute i april, og merket opp parkeringsplassen på nytt i juni.

#### Stuene og fellesarealer

Hovedrenhold av stuer, felleslokaler og rens av tepper i alle korridorer ble utført i april. Vinduer i fellesområder ble vasket to ganger i løpet av vår/sommer/høst.

### SERVICEAVTALER-INTERNKONTROLL

#### Ventilasjonsanlegg

Det er utført service på anlegget 2 ganger i løpet av året av GK Inneklima AS.

#### Kjøleanlegg i avfallsrom

Det har ikke vært utført service på kjøleanlegg i løpet av 2022. Anleggene i begge avfallsrom har fungert uten avbrudd i 2022.

#### Inngangsdører/Garasjeport

Dorma As tok service på hovedinngangsdør i april. Det er ikke utført service av Nassau AS på garasjeport i 2022.

#### Dørtelefonanlegg

Dørtelefonanlegget har fungert uten problemer i 2022.

#### Innbruddsalarm

NOKAS har skiftet navn til AVARN og hadde årlig kontroll på anlegget i mars 2022. Det har vært to utrykninger grunnet ufrivillig utløsning av alarm i løpet av 2022.



## Elektrisk anlegg

Smart Elektro AS har utført kontroll av det elektriske anlegget og ladeanlegget for el-biler. Ingen avvik ble rapportert. Neste besøk er i 2024.

## Brannvarslingsanlegg, nødlys og ledelys

Smart Elektro AS hadde årlig kontroll av anlegget i april i henhold til Brann og Nødlysavtale, og vi fikk gjennomført den årlige brannøvelsen med 30 fram møtte. Rapport er mottatt og 3 avvik registrert: batteri i selve sentralen må skiftes, en brannalarmklokke i 3 etg. var defekt og det var manglende tetning i et sikringsskap. Alle avvik er lukket. Altel som har linjen for alarmtilkobling til Brann og redningssentralen meddelte at gammel 2G GSM sender fases ut og Smart Elektro skiftet ut denne med en ny 4G i september. BrannService Østlandet AS utførte årlig kontroll av brannslanger i april. Ingen avvik. Brann og Redningsetaten har tilsyn i sameiet hvert 5 år og har meldt neste besøk i løpet av 2023.

## Heiser

Heisen i A-fløyen har i 2022 fungert tilfredsstillende, men har hatt noen stopp hvor D.L. har restartet med etterfølgende kontroll neste virkedag for å unnsnippe dyr utrykning. Heis i B-fløyen har fungert uten problemer. Det er utført 4 planlagte servicebesøk av Schindler Heis AS i løpet av året. Heiskontrollen hos Oslo Kommune / Plan og Bygningsetaten har kontroll annethvert år og gjennomførte kontroll i desember. Avvik ble funnet på heis i A-fløy for manglende stoppknapp over og under heisstol, etter at Schindler hadde montert ny 5 G GSM modul for alarmtilknytning 2021. Utover dette var det ikke rapportert avvik. Dette blir lukket ved første servicebesøk i 2023. Heiskontrollens neste besøk blir i 2024.

## **SOSIALT / VELFERD**

Det åpnet seg for sosiale sammenkomster igjen i 2022, og vi har fått arrangert åtte tirsdagslunsjer. Husebyhagens 30 årsjubileum ble holdt 2 år for sent på St. Hans hvor 55 beboere deltok. I desember arrangerte vi årets julemiddag med 47 deltagere. Filmkomiteen har arrangert filmvisninger og en del har møttes til onsdagspeis. Fredagstrimmen kom i gang igjen etter pandemien og husets trimglade har møttes en gang i uken.

## **EIENDOMSOVERDRAGELSER**

Følgende 8 seksjoner har fått nye eiere i løpet av året:

Sek. nr. 72 leilighet 412	fra Heyerdahl til Jespersen/Finnemann	pr. juni 2022
Sek. nr. 62 leilighet 402	fra Boberg til Rossa	pr. juni 2022
Sek. nr. 79 leilighet 603	fra Bjurstedt til Gregersen	pr. juni 2022
Sek. nr. 28 leilighet 210	fra Westlie til Hannevik-Hanssen	pr. aug. 2022
Sek. nr. 70 leilighet 410	fra Christiansen til Teigum	pr. aug. 2022
Sek. nr. 48 leilighet 309	fra Tveten til Wendelborg	pr. okt. 2022
Sek. nr. 65 leilighet 405	fra Kveine til Fougner	pr. okt. 2022
Sek. nr. 8 leilighet 113	fra Ørvik til Lie	pr. nov. 2022

## **REGNSKAPET FOR 2022**

Revisor og daglig leder har samarbeidet om årsoppgjør pr. 31.12.2022 og daglig leder har løpende redegjort for driften til styret. Revisors beretning og honorarkrav vil bli fremlagt på årsmøtet. Driftsregnskapet viser et negativt resultat på 115.042. Netto finansresultat utgjør kr. 6.390. Dette gir et regnskapsmessig negativt resultat etter finansposter på kr. 108.652. Årsresultatet viser dermed et underskudd på kr. 108.652. som styret foreslår dekkes av sameiets egenkapital. Sameiet har pr. 31.12. driftskonto i DnB på 694.219 og sparekonto i BN bank på 892.090. Ellers henvises til regnskap og budsjett med noter. Behandling av regnskap og budsjett er egne poster på årsmøtet.

Husebyhagen, 02.02.2023

\_\_\_\_\_  
Jan Friele Paasche, styreleder  
(Sign.)

\_\_\_\_\_  
Eva Næss, nestleder  
(Sign.)

\_\_\_\_\_  
Erik Almquist  
(Sign.)

\_\_\_\_\_  
Sissel Krognæs  
(Sign.)

\_\_\_\_\_  
Monica Dalheim  
(Sign.)

\_\_\_\_\_  
John Henry Dall, Forretningsfører  
(Sign.)



1

**SAMEIET HUSEBYHAGEN SENIORBOLIGER  
BALANSE PR. 31.12.2022**

Konto	Eiendeler	2022	2021
1900	Kasse	5 146	7 311
1920	Driftskonto DnBNOR	694 219	864 715
1950	Skattetrekk DnBNOR	33 370	33 370
1960	BN-Bank	892 090	885 646
1515	Restanser fellesutgifter	0	0
	<b>Sum Eiendeler</b>	<b>1 624 824</b>	<b>1 791 042</b>

**Egenkapital og gjeld**

**Egenkapital**

2050	Egenkapital 01.01	1 550 829	1 431 167
	Periodens resultat	-108 652	119 662
	<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>1 442 177</b>	<b>1 550 829</b>

**Kortsiktig gjeld**

2400	Leverandørgjeld	26 586	76 344
2600	Skyldig forskuddstrekk	33 432	33 254
2770	Skyldig arbeidsgiveravg.	18 144	17 624
2780	Arbeidsgiveravg. feriepenger	0	0
2785	Pål. Aga feriepenger	12 926	12 501
2910	Forskuddsbetalte Fellesutgifter	0	11 946
2940	Skyldige feriepenger	91 559	88 544
	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>182 647</b>	<b>240 213</b>
	<b>Sum gjeld</b>	<b>182 647</b>	<b>240 213</b>
	<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>1 624 824</b>	<b>1 791 042</b>

**Signaturer styre og forretningsfører:**

Forretningsfører John Henry Dall  
(Sign.)

Styreleder Jan Friele Paashe  
(Sign.)

Eva Næss  
(Sign.)

Monica Dalheim  
(Sign.)

Sissel Krognæs  
(Sign.)

Erik Almquist  
(Sign.)



REGNSKAP 31.12.2022 OG BUDSJETT 2023					
Kto	Kto.navn	Regnsk. 2022	Regnsk. 2021	Budsj. 2022	Budsj. 2023
3100	Innbetalte Fellesutgifter	3 429 294	3 278 136	3 477 774	3 481 788
3111	Leieinnt. hybler	20 600	25 825	30 000	25 000
3112	Leieinnt. Lokaler	4 400	5 300	10 000	5 000
3114	Innt. vaskeri	2 750	2 800	4 000	3 000
3119	Eierskiftegebyrer	58 000	30 000	20 000	35 000
3200	Fellesutgifter garasje	60 000	40 000	80 000	80 000
3250	Inntekter parkering COOP Extra	4 198	4 029	4 153	4 324
3300	Leie garasje boder	4 500	3 000	6 000	6 000
3900	Annen driftsrelatert Inntekt (tomtesa	0	100 000	0	350 000
	<b>Driftsinntekter</b>	<b>3 583 742</b>	<b>3 489 090</b>	<b>3 631 927</b>	<b>3 990 112</b>
5000	Lønn Daglig leder (note 4)	686 243	666 958	690 940	713 693
5020	Feriepenger (Note 4)	97 733	94 718	100 197	101 642
5285	Elektr. Kom. fordel arbeidsforh.	7 000	7 000	7 000	7 000
5330	Godtgjørelse til styret (note 4)	40 000	40 000	50 000	50 000
5400	Arbeidsgiveravgift	104 967	102 105	105 371	109 166
5401	Arbeidsgiveravgift Feriepenger	13 780	13 355	13 823	14 332
5945	AFP (note 4)	18 205	17 194	17 796	18 934
	<b>Lønnskostnader</b>	<b>967 929</b>	<b>941 331</b>	<b>985 127</b>	<b>1 014 767</b>
6000	Kommunale avgifter	275 013	302 216	305 000	315 000
6050	Brannalarm avgifter	30 374	30 718	28 000	33 000
6070	Forsikringer (Note 2)	203 344	212 406	229 492	186 000
6100	Kabel-TV / Bredbånd	324 929	287 738	290 000	372 000
6250	Drivstoff motorredskap	199	481	200	200
6340	Elektrisitet felles	488 544	388 763	350 000	450 000
6350	Elektrisitet hybler	7 532	6 462	7 000	7 000
6360	Renholdsart. og skadedyravtale	24 084	18 773	16 000	20 000
6390	Annen Kostnad lokaler	11 697	2 550	2 000	10 000
6540	Inventar og utstyr	18 887	6 448	10 000	10 000
6570	Arbeidstøy og verneutstyr	2 734	2 458	2 500	2 500
6620	Bygn.m.vedl. Lokaler (Note 3)	24 861	89 400	0	0
6630	Bygningsm. vedl.generelt (Note 3)	573 662	302 898	576 406	791 000
6700	Honorar Revisjon (note 5)	23 500	22 500	22 000	24 000
6720	Honorar Konsulenter	13 056	7 102	8 000	8 000
6800	Kontorrekvisita	10 949	8 070	8 000	8 000
6810	Data/EDB utstyr	0	1 297	0	0
6816	Datakostnad	16 135	14 283	14 000	14 000
6860	Kurs, faglitteratur, møte	0	0	2 500	2 500
6905	Bredbånd / IP Telefoni kontor	10 269	9 173	10 000	8 000
6910	Telefon heisalarm	0	-2 105	0	0
6940	Porto	408	654	1 000	500
6960	Driftsmaterialer	19 685	15 720	20 000	20 000
	<b>Driftskostnader I</b>	<b>2 079 861</b>	<b>1 728 004</b>	<b>1 902 098</b>	<b>2 281 700</b>



3

Kto	Kto.navn	Regnsk. 2022	Regnsk. 2021	Budsj. 2022	Budsj. 2023
7010	Elite renholdsavtale	221 042	213 896	215 000	225 000
7030	Snøbrøyteavtale	17 273	15 529	15 000	18 750
7040	Blomster lokaler og have	7 808	14 519	10 000	10 000
7050	Vedl. Have (Note 3)	126 629	110 919	93 750	110 000
7100	Bilgodtgjørelse. Oppg.pliktig	3 119	1 915	2 500	2 500
7105	Årskontroll Brannanlegg	13 381	14 426	15 000	15 000
7110	Service & vedlikehold heiser	113 002	115 199	90 000	95 000
7115	Årskontroll Elektrisk anlegg	0	0	9 000	9 000
7120	Service/Rep Dørtelefonanlegg	0	19 461	5 000	5 000
7125	Service/rep. inng.dører/garasjep.	7 209	10 207	15 000	15 000
7130	Service vaskeri	0	1 813	2 000	2 000
7140	Serv. / vedl. vent. / kjøleanl. (Note 3)	24 546	88 665	68 000	68 000
7145	Service avtale innbr.alarm	17 794	14 209	15 000	15 000
7146	Utrykning Innbruddsalarm	1 636	1 355	0	0
7147	Utrykning Brannalarm	-5 098	10 175	0	0
7150	Innkjøp el.materiell	8 618	3 427	8 000	5 000
7160	Vedlikehold utstyr	0	2 699	2 000	2 000
7170	Vedlikehold garasje	13 750	14 375	11 250	13 750
7180	Elite matteservice	17 345	17 574	17 500	19 000
7400	Kontigenter HLF	2 650	2 050	2 050	2 700
7420	Gaver(+blomster/kranser beboere)	8 317	11 225	5 000	8 000
7710	Styret	12 057	5 436	10 000	10 000
7720	Årsmøter / Sosiale arr.	34 802	8 822	10 000	10 000
7740	Øredifferanser	-5	-8	0	0
7770	Bank og kortgebyrer	0	0		
7790	Annen kostnad, fradragsber.	5 119	5 194	6 000	6 000
<b>Driftskostnader II</b>		<b>650 993</b>	<b>703 081</b>	<b>627 050</b>	<b>666 700</b>
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>3 698 784</b>	<b>3 372 416</b>	<b>3 514 275</b>	<b>3 963 167</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-115 042</b>	<b>116 674</b>	<b>117 652</b>	<b>26 945</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>					
8010	Andre finanskostn.	kr -	kr -	kr -	kr -
8050	Renteinntekter	kr 6 444	kr 3 260	kr 5 000	kr 10 000
8150	Annen Rentekostnad	kr -54	kr -272	kr -	kr -
<b>Netto Finansresultat</b>		<b>6 390</b>	<b>2 988</b>	<b>5 000</b>	<b>10 000</b>
<b>Resultat etter finansposter</b>		<b>-108 652</b>	<b>119 662</b>	<b>122 652</b>	<b>36 945</b>
<b>Resultat pr. 31.12.</b>		<b>-108 652</b>	<b>119 662</b>	<b>122 652</b>	<b>36 945</b>



## NOTER TIL REGNSKAP FOR ÅR 2022 HUSEBYHAGEN SENIORBOLIGER

### Note 1 Regnskapsprinsipper og fortsatt drift

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder og er utarbeidet i henhold til god regnskapsskikk for små selskaper.

Kostnader regnskapsføres når varer og tjenester er mottatt fra leverandører.

Sameiets inntekter består av fakturerte fellesutgifter og andre inntekter som inntektsføres ved fakturering til sameierne.

Sameiet har egen skattetrekkkonto i DnB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført denne kontoen ved utbetaling av lønn/styrehonorar og andre trekkpliktige ytelser.

### Note 2 Forsikringer

Selskapets forsikringsselskap fram til 9. oktober i 2022 er If Skadeforsikring NUF (polisenr. 1335613.2.1) og består av Eiendomsforsikring, Styreansvarforsikring og Yrkesskadeforsikring. Fra 10. oktober har sameiet inngått ny avtale med Storebrand (polisenummer 8521620, 449940 og 449941) og består av forsikring av Eiendom, Bedrift og Yrkesskade.

### Note 3 Bygningmessig vedlikehold lokaler & bygning

Konto	Kontonavn og Spesifikasjon	Regnskap 2022	Revidert Budsjett 2022
<b>6620</b>	<b>Bygningmessig vedlikehold lokaler</b>		
	Certego AS deler låskasser, service sylindere etc.	784	
	Certego AS deler låskasser, service sylindere etc.	3 348	
	Smart Elektro arbeider lokaler, downlights og stikk etc.)	5 073	
	Smart Elektro HMS kontroll el. billadere	1 875	
	Smart Elektro HMS internkontroll elektro	9 464	
	smart elektro downlight og feilsøking lyssensor garasje	2 857	
	Jernia innkjøp maling og utstyr	1 460	
	Revidert Bygningmessig vedlikehold lokaler		-
		24 861	-
<b>6630</b>	<b>Bygn.m.vedl. Generellt</b>		
	Nortekk akonto del 1 tak trinn 3 takprosjekt	325 940	
	Nortekk akonto del 2 tak trinn 3 takprosjekt	112 966	
	Nortekk akonto del 3 tak trinn 3 takprosjekt branndør	28 085	
	Nortekk tillegg rørleggerarb. tak trinn 3 takprosjekt	15 625	
	Bratvold arbeider på vinduer og dører i sameiet	2 680	
	Bratvold arbeider på vinduer og dører i sameiet	8 412	
	Bratvold arbeider på vinduer og dører i sameiet	10 463	
	Bratvold arbeider på vinduer og dører i sameiet	9 125	
	Bratvold arbeider på vinduer og dører i sameiet	6 438	
	Delbetaling beboere for arbeider av Bratvold	-15 628	
	Rørlegger Harald Larsen arbeider	1 437	
	Rørlegger Harald Larsen ny sirkulasjonspumpe	13 060	
	Smart Elektro ny alarmsender brannanlegg	13 147	
	Smart Elektro nye batterier alarmsentral	6 271	
	Smart Elektro holdere taklamper og ballaster armatur	21 982	
	TM Eiendomsservice merking av parkeringsplasser	5 863	
	Innkjøp div materialer for bygn.m. vedl.	7 798	
	Budsjettert arbeider tak pluss tillegg	-	476 406
	Budsjettert Generelt bygningmessig vedlikehold	-	100 000
		573 661	576 406
<b>7050</b>	<b>Vedlikehold have</b>		
	Ulvin AS oppdragsavtale første halvår	49 031	-
	Ulvin AS tillegg vår, spyling parkerinspl., inngp. og sand	10 806	-
	Ulvin AS oppdragsavtale hage andre halvår pluss tillegg	66 791	-
	Budsjettert for 2022	-	93 750
		126 629	93 750



<b>7140 Service og Vedlikehold Ventilasjon / kjøleanlegg</b>			
GK Inneklima serviceavtale 2022		28 344	35 000
GK Inneklima materialer ventilasjonsanlegg		17 185	20 000
If Skadeforsikring erstatning takvifte fra 2021		-20 983	
Novema Serviceavtale kjøleanlegg			13 000
		24 546	68 000

**Note 4 Lønnskostnader**

Lønn til Daglig Leder utgjør 783.976,-,  
Honorar til Styreleder utgjør 20.000,-  
Honorar til øvrige styremedlemmer utgjør 20.000,-  
Sameiet har AFP avtale for Daglig Leder i DnB Livsforsikring ASA

**Note 5 Revisjonshonorar**

**REVISJONSHONORAR KOSTNADSFØRT I REGNSKAPET 2022**

Revisjonshonorar er regnskapsført med 23.500,- hvor 19.000,- er revisjonshonorar og 4.500,- er annen bistand.



## KOMMENTAR TIL REGNSKAP FOR ÅR 2022

6

Driftsregnskapet viser et negativt resultat på kr. 115.042. Netto finansresultat utgjør kr. 6.390. Dette gir et regnskapsmessig underskudd etter finansposter på kr. 108.652 mot et budsjettert resultat på 122.652. Underskuddet skyldes i vesentlig grad de ekstremt høye strømprisene som førte til en kostnad på 138.544 høyere enn budsjettert (sameiet har mottatt 358.568 i støtte for 2022). Styret foreslår at underskuddet dekkes av sameiets egenkapital.

### Inntekter:

Inntekter omfatter Innbetalte fellesutgifter og andre driftsinntekter som i 2022 var 3.583.742. dvs. 94.652. mer enn i 2021. Utleie av hybler og stuer har gitt en inntekt på kr. 25.000, som er lavere enn et normalår. Innbetalte eierskifte og megleropplysningsgebyr viser en inntekt på 58.000 på bakgrunn av uvanlig mange eierskifter i løpet av 2022.

### Kostnader:

Administrasjonskostnader har økt som følge av årlig regulering av daglig leders lønn basert på lønnsindeks fra Statistisk Sentralbyrå, samt arbeidsgiveravgift og obligatorisk pensjonsordning som også påvirkes av regulering. Ellers viser vi til vedlegg side 4 og 5: noter til regnskap år 2022 for Husebyhagen Seniorboliger som utdyper regnskapsprinsipper og poster for bygningsmessig vedlikehold generelt, for lokaler og kortsiktig gjeld. Andre driftsutgifter er stort sett i samsvar med budsjett.

## KOMMENTAR TIL BUDSJETT FOR ÅR 2023

### INNTEKTER

Det er ikke planlagt noen ekstraordinær regulering av felleskostnader i 2023 da styret mener at sameiet har budsjettert for stigende kostnader. Neste regulering vil bli i januar 2024. Sameiet vil i tillegg til vanlige driftsinntekter motta et oppgjør på kr. 350.000 for salg av tomt til Jeppesvei 11 i løpet av første halvår, dette er lagt inn i budsjettet.

### KOSTNADER

Administrasjonskostnader øker grunnet kontraktsfestet indeksregulering (SSB) av daglig leders lønn. Styrehonorarer øker med kr. 10.000 til 50.000 med godkjenning fra Årsmøtet i 2022.

Øvrige kostnader er budsjettert ut fra 2022 med hensyn til generell regulering av kostnader for tjenester til sameiet.

Styrets mål for regnskapsåret 2023 er som tidligere år å presentere et budsjett som på sikt gir sameiet et overskudd med handlingsrom for å takle økende kostnader, planlagte vedlikeholdsprosjekter og evt. uforutsette kostnader uten å måtte ta opp lån.

### Styrets prioriteringer for 2023 er:

Oppføring av solcelleanlegg på taket av A-fløyen For prioriterte prosjekter for 2023 viser styret til distribuert vedlegg side 6. Budsjett spesifisering for planlagte arbeider 2023.

### ÅRSRESULTAT

Budsjettet viser med et driftsresultat på 26.945., med netto finansinntekt på 10.000,-, et årsresultat på 36.945.

### Plan for fremtidige vedlikeholdsarbeider for Husebyhagen 2023-2032.

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

Oslo 2. februar 2023.

SAMEIET HUSEBYHAGEN SENIORBOLIGER Styret



<b>BUDSJETT SPESIFIKASJON FORVENTEDE KOSTNADER 2023</b>			
<b>Konto</b>	<b>Kontonavn</b>	<b>Spesifikasjon</b>	<b>Beløp</b>
6540		<b>Inventar og utstyr</b>	
		Gen. avsetning inventar & utstyr	10 000
			-
			10 000
6630		<b>Bygn.m.vedl. Generelt</b>	
		Generelt bygningsmessig vedlikehold	100 000
		Solcelleanlegg	750 000
		Støtte fra Klimaetaten	-94 000
		Ny takvifte B-fløy	35 000
			791 000
7010		<b>Elite renholdsavtale</b>	
		Fast renhold	160 000
		Hovedrengjøring vår 2023	55 000
			215 000
7050		<b>Vedlikehold have</b>	
		Gartneravtale med Ulvin Aktiv AS	110 000
			-
			-
			110 000
7140		<b>Service og vedlikehold Ventilasjon og kjøleanlegg</b>	
		Serviceavtale ventilasjonsanlegg	35 000
		Serviceavtale vent. / verkstedsmateriell	20 000
		Serviceavtale kjøleanlegg	13 000
			68 000
7170		<b>Vedlikehold garage</b>	
		vask av garasje og feiing av parkeringsplass	13 750
			13 750



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

Til årsmøtet i

Sameiet Husebyhagen Seniorboliger

Oslo, 6. mars 2023

13822 12046

## Uavhengig revisors beretning – Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2022

### Konklusjon

Jeg har revidert Sameiet Husebyhagen Seniorboliger' årsregnskap som viser et underskudd på - NOK 108.652. Årsregnskapet 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 min mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av boligsameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

---

DnB Nor 7076.13.55234	Telefon 22 49 26 71	Mobil 95 24 99 05
DnB Nor 0532 0871 1893	Fax 22 49 29 30	Datafax 22 13 86 08
Kontoradresse: Lillevannsveien 61 B, 0788 Oslo	Postboks 54 – Holmenkollen, 0712 Oslo	
E-mail: <a href="mailto:larsharald.brinchmann@gmail.com">larsharald.brinchmann@gmail.com</a>		<a href="http://www.larsharald-brinchmann.no">www.larsharald-brinchmann.no</a>

Side 1 av 3



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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

I tillegg:

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



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

### Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 6. mars 2023



Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor