



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 923 347
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: HUSEBYTUNET BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: V/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Katrine Grepperud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 398 572	2 435 925
Sum inntekter		2 398 572	2 435 925
Kostnader			
Lønnskostnad		148 330	143 130
Annen driftskostnad		2 302 713	1 772 509
Sum kostnader		2 451 043	1 915 639
Driftsresultat		-52 471	520 286
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		31 984	29 013
Sum finansinntekter		31 984	29 013
Annen finanskostnad		104 485	114 124
Sum finanskostnader		104 485	114 124
Netto finans		-72 501	-85 111
Ordinært resultat før skattekostnad		-124 972	435 175
Ordinært resultat etter skattekostnad		-124 972	435 175
Årsresultat		-124 972	435 175
Totalresultat		-124 972	435 175
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-124 972	435 175
Sum overføringer og disponeringer		-124 972	435 175



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-1 482	-3 745
Andre fordringer		115 543	88 066
Sum fordringer		114 061	84 321
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 430 754	1 628 801
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 430 754	1 628 801
Sum omløpsmidler		1 544 815	1 713 122
SUM EIENDELER		1 544 815	1 713 122

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 501 748	1 376 776
Sum opptjent egenkapital		-1 501 748	-1 376 776
Sum egenkapital		-1 501 748	-1 376 776
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 972 257	3 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		2 972 257	3 000 000
Sum langsiktig gjeld		2 972 257	3 000 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		594	565
Leverandørgjeld		39 393	57 270
Annen kortsiktig gjeld		34 319	32 063
Sum kortsiktig gjeld		74 306	89 898
Sum gjeld		3 046 563	3 089 898
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 544 815	1 713 122



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 281821

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 923 347
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: HUSEBYTUNET BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: V/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Katrine Grepperud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 01.06.2022



Organisasjonsnr: 980 923 347
HUSEBYTUNET BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 398 572	2 435 925
Sum inntekter		2 398 572	2 435 925
Kostnader			
Lønnskostnad		148 330	143 130
Annen driftskostnad		2 302 713	1 772 509
Sum kostnader		2 451 043	1 915 639
Driftsresultat		-52 471	520 286
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		31 984	29 013
Sum finansinntekter		31 984	29 013
Annen finanskostnad		104 485	114 124
Sum finanskostnader		104 485	114 124
Netto finans		-72 501	-85 111
Ordinært resultat før skattekostnad		-124 972	435 175
Ordinært resultat etter skattekostnad		-124 972	435 175
Årsresultat		-124 972	435 175
Totalresultat		-124 972	435 175
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-124 972	435 175
Sum overføringer og disponeringer		-124 972	435 175



Organisasjonsnr: 980 923 347
HUSEBYTUNET BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-1 482	-3 745
Andre fordringer		115 543	88 066
Sum fordringer		114 061	84 321
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 430 754	1 628 801
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 430 754	1 628 801
Sum omløpsmidler		1 544 815	1 713 122
SUM EIENDELER		1 544 815	1 713 122
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 501 748	1 376 776
Sum opptjent egenkapital		-1 501 748	-1 376 776



Sum egenkapital	-1 501 748	-1 376 776
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 972 257	3 000 000
Sum annen langsiktig gjeld	2 972 257	3 000 000
Sum langsiktig gjeld	2 972 257	3 000 000
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	594	565
Leverandørgjeld	39 393	57 270
Annen kortsiktig gjeld	34 319	32 063
Sum kortsiktig gjeld	74 306	89 898
Sum gjeld	3 046 563	3 089 898
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 544 815	1 713 122



Organisasjonsnr: 980 923 347
HUSEBYTUNET BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Husebytnet Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 10. mars - 13. mars 2022

Selskapsnummer: 7331





Velkommen til årsmøte i Husebytnet Boligsameie

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 10. mars kl. 09:00 og lukker 13. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7331>

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.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Ny søppelløsning
7. Oppretting av kantstein
8. Ny asfaltering av innkjøringen og gjesteparkeringsplassen
9. Teknisk befaring for å få ned forsikringspremien
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Husebytnet Boligsameie



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av møteleder

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Lisa Bruun-Olsen er valgt

Sak 3

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Petter Holmann og Knut Lykke er valgt.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår å dekke underskuddet ved overføring fra egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Underskuddet dekkes ved overføring fra egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport til styrommet.no (7331).pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås videreført uendret på kr 130 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 130 000

Sak 6

Ny søppelløsning

Forslag fremmet av: Helle Susanne Paulik

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det er påfallende hvor mye papp som kastes. Og det er ofte hele søppelsekker i restavfallet. Kan det være noen som kaster bedriftsavfall hos oss? Og så er det ofte grisete i rommet. Jeg ber om at styret undersøker ulike alternativer - som f.eks. nedgravd søppelcontainer ved gjesteparkeringen og søppelskur med låsbare innkast langs veien inn fra gjesteparkeringen

Styrets innstilling

Styret anser at dagens søppelrom er det beste alternativet og instiller om å stemme **mot** forslaget. Det er beboernes bruk av søppelrommet og beboernes innstilling det er noe feil med. Styret oppfordrer alle til å bruke søppelrommet som det er tiltenkt og at alle bidrar til å holde søppelrommet ryddig og pent. Styret viser til husordensreglene om hvordan søppelrommet skal brukes.

Forslag til vedtak

Styret innhenter forslag til alternative søppelløsninger



Sak 7

Oppretting av kantstein

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Oppretting av kantstein samt stabilisering av utebelysning. Estimert kostnad er ca. NOK 50 000 og ligger i budsjettet for 2022.

Styrets innstilling

Styret mener at dagens situasjon ser "lurvete" ut og ønsker at inntrykket på sameiets fellesareal heves. Behovet er påpekt av flere beboere.

Forslag til vedtak

Oppretting av kantstein samt stabilisering av utebelysning vedtas

Sak 8

Ny asfaltering av innkjøringen og gjesteparkeringsplassen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Ny asfaltering av sameiets fellesareal (innkjøringen og gjesteparkeringsplassen), ca. 115 kvm. Estimert kostnad er ca. NOK 115 000 og ligger i budsjettet i 2022.

Styrets innstilling

Styret mener at dagens situasjon ser "lurvete" ut, med flere dype hull og tidligere lapparbeid, og ønsker at inntrykket på sameiets fellesareal heves. Behovet er påpekt av flere beboere.

Forslag til vedtak

Ny asfaltering av sameiets fellesareal (innkjøringen og gjesteparkeringsplassen) vedtas

Sak 9

Teknisk befaring for å få ned forsikringspremien

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Teknisk befaring i alle leiligheter med det formål å få ned forsikringspremien.

Styrets innstilling



Styret ønsker å utarbeide en oversikt over alle leiligheter med tanke på i) vann og avløp (aquastop) og alder på varmtvannsbereder, ii) EL (sikringsskap), samt iii) oppfølging av branntilsyn. Oversikten ønskes benyttet overfor forsikringsselskapet for å forebygge skader og få ned forsikringspremien. Samtidig vil styret evt. kunne innhente gode tilbud for utbedring/fornyelse som beboerne kan benytte seg av.

Forslag til vedtak

Teknisk befaring i alle leiligheter med det formål å få ned forsikringspremien vedtas

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Se vedlagt innstilling av styremedlemmer og varamedlemmer fra valgkomiteen.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Thore Solvang

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jens Michael Lorentzen Lund
- Morten Ødegård

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Christina W. Guldstad
- Petter Holmann
- Svein Reidar Grande

Vedlegg

1. 2022 Innstilling Husebytnet boligsameie og garasjesameie.pdf

Sak 11

Valg av valgkomité

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)



Det skal velges tre personer for å utgjøre valgkomité for ett år.

Styrets innstilling

Det foreslås at Svein Reidar Grande, Christina W Guldstad og Petter Holmann velges for å sitte i valgkomité for ett år.

Forslag til vedtak

Svein Reidar Grande, Christina W Guldstad og Petter Holmann velges for å sitte i valgkomité for ett år.



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Thore Solvang	Gamle Hovsetervei 2 B
Styremedlem	Morten Ødegård	Garlivegen 40
Styremedlem	Jens M Lorentzen Lund	Gamle Hovsetervei 2 B
Varamedlem	Svein Reidar Grande	Gamle Hovsetervei 2 D
Varamedlem	Christina W Guldstad	Gamle Hovsetervei 2 D
Varamedlem	Petter Holmann	Gamle Hovsetervei 2 D

Valgkomiteen

Svein Reidar Grande	Gamle Hovsetervei 2 D
Christina W Guldstad	Gamle Hovsetervei 2 D
Petter Holmann	Gamle Hovsetervei 2 D

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner.

Generelle opplysninger om Husebytunet Boligsameie

Sameiet består av 58 seksjoner, fordelt på 57 boligseksjoner og én næringsseksjon (Husebytunet Garasjesameie).

Husebytunet Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 980 923 347, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Gamle Hovsetervei 2 B
Gamle Hovsetervei 2 C
Gamle Hovsetervei 2 D

Gårds- og bruksnummer:
29 738

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

Husebytunet Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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



Styrets arbeid

Styret har gjennomført flere tiltak i løpet av året 2021, herunder bl.a. oppussing av B-oppgangen, installering av nytt porttelefonanlegg, installering av nye led-lysarmaturer i oppgangene, ny beplanting i forgården, fjerning av råtne benker og sandkasse (strøing), og vask av søppelrom (flere ganger).



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 398 572.
Dette er i henhold til budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 451 043.
Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold, herunder bl.a. nytt porttelefonanlegg og installering av nye LED-lysarmaturer, samt elektrisk energi.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 124 972 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 470 509. Til orientering er kr 850 000 av arbeidskapitalen brukt til nedbetaling av langsiktig gjeld i 2022.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 443 000.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er uendret.

Lån

Husebytnet Boligsameie har lån i OBOS-banken. Budsjettet hensyntar ekstraordinær innbetaling på kr 850 000 i første kvartal 2022, noe som medfører lavere rentekostnader.

Lånet har flytende rente med rentesats på 3,9% (4,03% effektiv rente). Lånet har månedlig forfall med restløpetid på 92 terminer.

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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

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 Husebytnet Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Husebytnet Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021 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, 21. februar 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Benny Hansen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: VF610-4T6EQ-XDZFE-WPWUC-OGUOM-USEMT



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Benny Robert Hansen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-312316

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-02-21 14:47:06 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: VF610-4T6EQ-XDZFE-WPWUC-OGUOM-USEMT

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 1

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo Validator <https://penneo.com/validate>

14 av 20 Årsrapport for styrene 2021 (7331).pdf



HUSEBYTUNET BOLIGSAMEIE ORG.NR. 980 923 347, KUNDENR. 7331

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 398 572	2 398 572	2 399 000	2 399 000
Andre inntekter		0	37 353	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 398 572	2 435 925	2 399 000	2 399 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-18 330	-13 130	-18 100	-18 330
Styrehonorar	4	-130 000	-130 000	-130 000	-130 000
Revisjonshonorar	5	-6 963	-6 625	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-103 808	-100 933	-106 000	-115 000
Konsulenthonorar	6	-2 118	-5 028	-10 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-1 098 217	-631 400	-791 000	-443 000
Forsikringer		-164 056	-155 265	-163 000	-164 000
Kommunale avgifter	8	-364 754	-359 865	-365 000	-376 000
Kostnader sameie		-15 750	-15 750	-15 000	-15 750
Energi/fyring		-103 942	-51 431	-70 000	-115 000
TV-anlegg/bredbånd		-309 219	-309 324	-315 000	-325 000
Andre driftskostnader	9	-133 886	-136 889	-167 500	-161 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 451 043	-1 915 639	-2 158 600	-1 876 080
DRIFTSRESULTAT		-52 471	520 286	240 400	522 920
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	31 984	29 013	0	0
Finanskostnader	11	-104 485	-114 124	-103 000	-65 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-72 501	-85 111	-103 000	-65 000
ÅRSRESULTAT		-124 972	435 175	137 400	457 920
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	435 175		
Udekket tap		-124 972	0		



HUSEBYTUNET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 980 923 347, KUNDENR. 7331

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		9 534	3 235
Kundefordringer		-1 482	-3 745
Forskuddsbetalte kostnader		80 033	77 305
Andre kortsiktige fordringer	12	25 976	7 526
Driftskonto OBOS-banken		500 240	700 299
Sparekonto OBOS-banken		930 514	928 502
SUM OMLØPSMIDLER		1 544 815	1 713 122
SUM EIENDELER		1 544 815	1 713 122
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-1 501 748	-1 376 776
SUM EGENKAPITAL		-1 501 748	-1 376 776
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 972 257	3 000 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 972 257	3 000 000
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		33 911	31 655
Leverandørgjeld		39 393	57 270
Påløpte renter		594	565
Annen kortsiktig gjeld	15	408	408
SUM KORTSIKTIG GJELD		74 306	89 898
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 544 815	1 713 122
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.02.2022

Styret i Husebytnet Boligsameie



Thore Solvang/s/

Morten Ødegård/s/

Jens M Lorentzen Lund/s/

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 375 316
Dugnadsgelyr	23 256
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	2 398 572

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-18 330
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 330

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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 130 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 963.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 118
SUM KONSULENTHONORAR	-2 118

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-267 984
Drift/vedlikehold VVS	-19 034
Drift/vedlikehold elektro	-174 490
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-54 637
Drift/vedlikehold heisanlegg	-358 185
Drift/vedlikehold brannsikring	-29 384
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-169 348
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-5 156
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 098 217

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-254 489
Renovasjonsavgift	-110 266
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-364 754

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 214
Driftsmateriell	-9 907
Renhold ved firmaer	-65 002
Snørydding	-26 135
Gressklipping	-16 068
Andre fremmede tjenester	-2 250
Kopieringsmaterieill	-378
Trykksaker	-861
Andre kontorkostnader	-338
Porto	-2 590
Bank- og kortgebyr	-3 144
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-133 886

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 012
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	451
Kundeutbytte fra Gjensidige	29 521
SUM FINANSINNTEKTER	31 984

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-104 485
SUM FINANSKOSTNADER	-104 485

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Husebytnet Garasjesameie	25 976
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	25 976

NOTE: 13**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 verdikninger

som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2019	-3 000 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	27 743
	-2 972 257
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 972 257



NOTE: 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Dugnadsrefusjon	-408
-----------------	------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-408
-----------------------------------	-------------



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret er tilgjengelig på telefon og e-post. Kontaktinformasjon finnes på Vibbo.no.

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Sameiet har ingen vaktmester.

Renhold

Sameiet har avtale med Crystal facility AS om renhold av fellesarealene.

Parkering

Sameiet har 5 gjesteparkeringsplasser som kan benyttes av gjester til beboerne ved fremvisning av gjesteparkeringskort.

Nøkler/skilt

Nøkler skal bestilles og kjøpes via styret. Oppdatering av navneliste for ringeklokkene og skilt til postkassene skal bestilles hos styret.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 50761134. 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er seksjonseiers ansvar å anskaffe og montere utstyret, samt sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Det er sameiets ansvar å følge opp at det blir montert røykvarsling og



manuelt slukkeutstyr i hver boenhet. Videre er sameiet ansvarlig for røykvarsler og manuelt slukkeutstyr i fellesområder.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Innstilling av styremedlemmer og varamedlemmer for Husebytnet boligsameie og Husebytnet garasjesameie

Oslo 6.feb 2022

Valgkomiteens innstilling

- A) Valg av leder for 1 år
Følgende leder foreslått:
- | | | |
|-------|---------------|-----------------------|
| Leder | Thore Solvang | Gamle Hovsetervei 2 B |
|-------|---------------|-----------------------|
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år
Følgende styremedlemmer er foreslått:
- | | | |
|-------------|--------------------------------|-----------------------|
| Styremedlem | Morten Ødegård | Garlivegen 40 |
| Styremedlem | Jens Michael
Lorentzen Lund | Gamle Hovsetervei 2 B |
- C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
Følgende varamedlemmer er foreslått:
- | | | |
|------------|----------------------|-----------------------|
| Varamedlem | Svein Reidar Grande | Gamle Hovsetervei 2 D |
| Varamedlem | Christina W Guldstad | Gamle Hovsetervei 2 D |
| Varamedlem | Petter Holmann | Gamle Hovsetervei 2 D |



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 10.03.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 13.03.22

Selskapsnummer: 7331 **Selskapsnavn:** Husebytunet Boligsameie

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 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av møteleder</p> <p>Lisa Bruun-Olsen er valgt</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Petter Holmann og Knut Lykke er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Underskuddet dekkes ved overføring fra egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 130 000

For

Mot

Sak 6 Ny søppelløsning

Styret innhenter forslag til alternative søppelløsninger

For

Mot

Sak 7 Oppretting av kantstein

Oppretting av kantstein samt stabilisering av utebelysning vedtas

For

Mot

Sak 8 Ny asfaltering av innkjøringen og gjesteparkeringsplassen

Ny asfaltering av sameiets fellesareal (innkjøringen og gjesteparkeringsplassen) vedtas

For

Mot



Sak 9 Teknisk befarung for å få ned forsikringspremien

Teknisk befarung i alle leiligheter med det formål å få ned forsikringspremien vedtas

- For
- Mot

Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

- Thore Solvang

Styremedlem (2 skal velges)

- Jens Michael Lorentzen Lund
- Morten Ødegård

Varamedlem (3 skal velges)

- Christina W. Guldstad
- Petter Holmann
- Svein Reidar Grande

Sak 11 Valg av valgkomité

Svein Reidar Grande, Christina W Guldstad og Petter Holmann velges for å sitte i valgkomité for ett år.

- For
- Mot



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.