



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 332 281
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET HAGEBYEN 2
Forretningsadresse: V/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Kristin Weibust
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 11.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 097 990	5 434 120
Sum inntekter		5 097 990	5 434 120
Kostnader			
Lønnskostnad		262 430	251 020
Annen driftskostnad		4 765 256	4 619 762
Sum kostnader		5 027 686	4 870 782
Driftsresultat		70 304	563 337
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		57 951	42 666
Sum finansinntekter		57 951	42 666
Annen finanskostnad		62	234
Sum finanskostnader		62	234
Netto finans		57 889	42 433
Resultat før skattekostnad		128 193	605 770
Årsresultat		128 193	605 770
Totalresultat		128 193	605 770
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		128 193	605 770
Sum overføringer og disponeringer		128 193	605 770



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		21 161	14 678
Andre fordringer		323 155	125 577
Sum fordringer		344 316	140 255
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 018 298	1 828 153
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 018 298	1 828 153
Sum omløpsmidler		2 362 614	1 968 409
SUM EIENDELER		2 362 614	1 968 409

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 561 110	1 432 917
Sum opptjent egenkapital		1 561 110	1 432 917
Sum egenkapital		1 561 110	1 432 917
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		550 894	454 754
Annen kortsiktig gjeld		250 610	80 737
Sum kortsiktig gjeld		801 504	535 491
Sum gjeld		801 504	535 491
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 362 614	1 968 409



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 366246

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 332 281
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET HAGEBYEN 2
Forretningsadresse: V/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Kristin Weibust
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 13.05.2024



Organisasjonsnr: 914 332 281
EIERSEKSJONSSAMEIET HAGEBYEN 2

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 097 990	5 434 120
Sum inntekter		5 097 990	5 434 120
Kostnader			
Lønnskostnad		262 430	251 020
Annen driftskostnad		4 765 256	4 619 762
Sum kostnader		5 027 686	4 870 782
Driftsresultat		70 304	563 337
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		57 951	42 666
Sum finansinntekter		57 951	42 666
Annen finanskostnad		62	234
Sum finanskostnader		62	234
Netto finans		57 889	42 433
Resultat før skattekostnad		128 193	605 770
Årsresultat		128 193	605 770
Totalresultat		128 193	605 770
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		128 193	605 770
Sum overføringer og disponeringer		128 193	605 770



Organisasjonsnr: 914 332 281
EIERSEKSJONSSAMEIET HAGEBYEN 2

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		21 161	14 678
Andre fordringer		323 155	125 577
Sum fordringer		344 316	140 255
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 018 298	1 828 153
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 018 298	1 828 153
Sum omløpsmidler		2 362 614	1 968 409
SUM EIENDELER		2 362 614	1 968 409
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 561 110	1 432 917
Sum opptjent egenkapital		1 561 110	1 432 917



Sum egenkapital	1 561 110	1 432 917
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	550 894	454 754
Annen kortsiktig gjeld	250 610	80 737
Sum kortsiktig gjeld	801 504	535 491
Sum gjeld	801 504	535 491
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 362 614	1 968 409



Organisasjonsnr: 914 332 281
EIERSEKSJONSSAMEIET HAGEBYEN 2

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7432

Eierseksjonssameiet Hagebyen 2



Velkommen til årsmøte i Eierseksjonssameiet Hagebyen 2

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:

4. april 2024 kl. 18:00, Samlingssal Ferdinand, Oksenøya skole, Forneburingen 78 .

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.

Nytt møtelokale

NB: I år avholdes årsmøtet på Oksenøya skole, i samlingssal Ferdinand.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport
6. Årsregnskap
7. Fastsettelse av honorarer
8. Endring av vedtekter for salg av parkeringsplasser
9. Maling av fasader, vinduer og dører
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Eierseksjonssameiet Hagebyen 2



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Gjennomgang av årsrapporten for 2023

Styrets innstilling
Styret foreslår at årsrapporten godkjennes

Forslag til vedtak
Årsrapporten godkjennes

Vedlegg
1. Årsrapport.pdf

Sak 6

Årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsregnskap
- b) Styret foreslår at resultatet for 2023, på kr. 128.193, overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsregnskap godkjennes. Resultatet overføres til egenkapital



Vedlegg

2. Årsregnskap.pdf

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til styret for perioden 2023/2024 foreslås satt til kr 240 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 240 000,-

Sak 8

Endring av vedtekter for salg av parkeringsplasser

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret ønsker å endre vedtektene slik at det kun er mulig å selge parkeringsplasser til seksjonseiere i Hagebyen 2. Grunnen til dette er at man ønsker å begrense adgangen til anlegget og dermed øke sikkerheten.

Styrets innstilling

Følgende tekst:

Eierandel i sameiet kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Eierseksjonssameiet Hagebyen 2 ikke selges eller overføres til andre enn eiere av eierseksjon i Eierseksjonssameiet Hagebyen 2, eller Eierseksjonssameiet Hagebyen 1 dersom dette har parkeringsmessig underdekning og det for øvrig tillates av kommunen eller vedtak fattet av kommunen.

Utbygger kan selge ideelle andeler med rett til parkeringsplass til enhver eier av eierseksjon innenfor Hagebyen 1 og 2 hvis dette er i samsvar med kommunale vedtak, eller selskap som skal benytte usolgte parkeringsplasser til utleie iht. bestemmelsene i pkt 2 nedenfor. Pkt 2.3 gjelder tilsvarende for selskap som utleder rett fra utbygger til å drive utleie etter pkt 2.

Foreslås endret til:

Eierandel i sameiet kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Eierseksjonssameiet Hagebyen 2 ikke selges eller overføres til andre enn eiere av eierseksjon i Eierseksjonssameiet Hagebyen 2.



Forslag til vedtak

Følgende tekst: Eierandel i sameiet kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Eierseksjonssameiet Hagebyen 2 ikke selges eller overføres til andre enn eiere av eierseksjon i Eierseksjonssameiet Hagebyen 2, eller Eierseksjonssameiet Hagebyen 1 dersom dette har parkeringsmessig underdekning og det for øvrig tillates av kommunen eller vedtak fattet av kommunen. Utbygger kan selge ideelle andeler med rett til parkeringsplass til enhver eier av eierseksjon innenfor Hagebyen 1 og 2 hvis dette er i samsvar med kommunale vedtak, eller selskap som skal benytte usolgte parkeringsplasser til utleie iht. bestemmelsene i pkt 2 nedenfor. Pkt 2.3 gjelder tilsvarende for selskap som utleder rett fra utbygger til å drive utleie etter pkt 2. Foreslås endret til: Eierandel i sameiet kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Eierseksjonssameiet Hagebyen 2 ikke selges eller overføres til andre enn eiere av eierseksjon i Eierseksjonssameiet Hagebyen 2.

Sak 9

Maling av fasader, vinduer og dører

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker å ferdigstille malingen av fasader, samt male vinduer og dører da dette er viktig vedlikehold som bør gjennomføres innen kort tid.

Styret har innhentet tilbud fra forskjellige aktører og estimerer arbeidet til å koste rundt 1,5 millioner, noe som innebærer en gjennomsnittlig kostnad pr. seksjon på rundt 12 000,-.

Styrets innstilling

Sameiet ønsker å gjennomføre en kapitalinnhenting for å gjennomføre prosjektet. Kostnadene vil fordeles etter sameiebrøken som er basert på leilighetens størrelse. Betalingen vil deles opp slik at den betales over to måneder.

Forslag til vedtak

Styret ønsker årsmøtets godkjenning til å gjennomføre kapitalinnhenting for å gjennomføre maling av fasader, vinduer og dører. Kostnaden blir fordelt etter sameiebrøken og vil bli fakturert over to måneder.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges:

- En styreleder for to (ett) år
- Tre styremedlemmer for to år
- 1-2 Varamedlemmer for ett år

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år



Følgende stiller til valg som styreleder:

- Karine Odner
Tidligere styremedlem

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Martin Eie Bjørvik
Ny
- Sophia Böreback
Gjenvalg
- Susan Berentsen
Gjenvalg

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Mila Szacinska
Ny



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kjetil Stallemo	Solgangsbrisen 14	2022 – 2024
Styremedlem	Alma Sophia Myozotis Börebäck	Solgangsbrisen 4	2022 – 2024
Styremedlem	Marius Dalby	Solgangsbrisen 52	2022 – 2024
Styremedlem	Hans Nicklas Joakim Krantz	Solgangsbrisen 50	2023 – 2025
Styremedlem	Karine Leegaard Odner	Solgangsbrisen 46	2023 – 2025
Varamedlem	Susan Kristine Berentsen	Solgangsbrisen 7	2023 – 2024
Varamedlem	Kim Robin Lund	Solgangsbrisen 1	2023 – 2024

Valgkomiteen

Vivian Larsen	Solgangsbrisen 4	2023 – 2024
---------------	------------------	-------------

Kontaktinformasjon Styret

Styret kan nås per e-post på styret@hagebyen2.no. Se Eierseksjonssameiet Hagebyen 2s hjemmeside på www.hagebyen2.no for ytterligere kontaktinformasjon.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Eierseksjonssameiet Hagebyen 2

Sameiet består av 125 seksjoner.

Eierseksjonssameiet Hagebyen 2 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 914332281, og ligger i Bærum kommune

Gårds- og bruksnummer:

1041	870
41	870

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

Eierseksjonssameiet Hagebyen 2 har ingen ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

I løpet av denne perioden har styret i Eierseksjonssameiet Hagebyen 2 arbeidet aktivt for å ivareta og forbedre sameiets interesser og eiendom. Styret har gjennom året hatt et stort fokus på å holde kostnadene nede for å sørge for lavest mulig felleskostnader for beboere.

Det har vært avholdt totalt 9 styremøter, der beslutninger og diskusjoner knyttet til drift, vedlikehold og forbedringer av sameiet har blitt tatt.

Styret har i år reforhandlet vår strømvaktale, noe som har resultert i bedre betingelser for sameiet.

I tråd med vårt fokus på vedlikehold har vi gjennomført anskaffelse av maler for maling av fasadene. Dette arbeidet er planlagt å starte i den kommende perioden og blir en viktig oppgave i kommende styreperiode.

For å fremme et grønnere og mer hyggelig utemiljø, har vi startet opp en "grønt-gruppe". Denne gruppen består av engasjerte beboere som arbeider for å forbedre og vedlikeholde sameiets grøntområder, og bidrar til et triveligere miljø for alle beboere.

Styret har også skrevet innspill til planprogrammet for Fornebu Sør, for å sikre at sameiets interesser blir godt ivaretatt i den videre utviklingen av vårt nærmiljø.

Sameiet har byttet av leverandør for brannsikkerhetstjenester, samt anskaffelse og installasjon av kameraovervåkning i garasjeområdet. Dette er tiltak som bidrar til økt trygghet for beboerne og deres eiendeler, samt reduserer kostnader knyttet til garasjeporter.

Styret gjennomførte vårdugnad hvor årlig vedlikehold og opprydding ble gjennomført med godt oppmøte.

I tillegg har styret gjennomført anbudsrunder for vintertjenester, gartnerarbeid og energirådgivning.

Et annet viktig fokusområde har vært oppfølgingen rundt utbyggingen av Fornebubanen, spesielt med tanke på støvproblematikk og hvordan dette påvirker vårt sameie. I tillegg har styret vedtatt i møter med kommunen knyttet til busstrase.

Styret har også håndtert den ordinære driften og vedlikeholdet av sameiet. Dette inkluderer alt fra daglig drift, økonomistyring, til vedlikehold av fellesarealer og tekniske anlegg.

For den kommende perioden er det av største viktighet å gjennomføre malingen av fasadene da dette er en viktig del av vedlikeholdsarbeidet.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1.561.110.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 100.000 til større vedlikehold som omfatter malerarbeider.

Kommunale avgifter i Bærum kommune

Vann og avløpsavgiften øker med 20%. Renovasjonsavgiften øker med 30% og feieavgiften øker med 3,36%

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Eierseksjonssameiet Hagebyen 2.

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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Hagebyen 2

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eierseksjonssameiet Hagebyen 2

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetning.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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



HAGEBYEN 2 EIERSEKSJONSSAMEIE & HAGEBYEN 2 GARASJESAMEIE



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.

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 avvirket.

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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: JNXAQ-4UAMIV-ULBCE-JEKS6-UQWLT-QEJUA



HAGEBYEN 2 EIERSEKSJONSSAMEIE & HAGEBYEN 2 GARASJESAMEIE

EIERSEKSJONSSAMEIET HAGEBYEN 2 ORG.NR. 914 332 281, KUNDENR. 7432

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 844 856	4 977 629	4 845 450	4 855 000
Ladeinntekter EL-bil		0	92 375	95 000	150 000
Andre inntekter	3	253 134	364 116	30 000	30 000
SUM DRIFTSINNEKTER		5 097 990	5 434 120	4 970 450	5 035 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-32 430	-31 020	-32 430	-33 840
Styrehonorar	5	-230 000	-220 000	-230 000	-240 000
Revisjonshonorar	6	-16 039	-15 275	-13 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-227 619	-163 316	-225 500	-240 200
Konsulenthonorar	7	-16 551	-39 134	-80 000	-80 000
Drift og vedlikehold	8	-1 241 937	-1 300 536	-1 420 000	-1 190 000
Forsikringer		-424 576	-376 141	-413 000	-467 000
Kommunale avgifter	9	-1 440 195	-1 280 396	-1 475 000	-1 611 800
Andre anlegg		0	-86 403	-79 220	-79 220
Energi/fyring	10	-533 598	-642 253	-590 000	-637 000
TV-anlegg/bredbånd		-249 709	-277 372	-250 000	-250 000
Andre driftskostnader	11	-615 032	-438 936	-448 000	-497 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 027 686	-4 870 782	-5 256 150	-5 339 060
DRIFTSRESULTAT		70 304	563 337	-285 700	-304 060
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	57 951	42 666	4 000	44 000
Finanskostnader	13	-62	-234	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		57 889	42 433	4 000	44 000
ÅRSRESULTAT		128 193	605 770	-281 700	-260 060
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		128 193	605 770		



HAGEBYEN 2 EIERSEKSJONSSAMEIE & HAGEBYEN 2 GARASJESAMEIE

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		21 161	14 678
Forskuddsbetalte kostnader		5 252	10 174
Andre kortsiktige fordringer	14	1 977	22 755
Energjavregning	15	315 927	92 649
Driftskonto OBOS-banken		1 042 640	1 566 536
Driftskonto OBOS-banken II		460 127	247 853
Sparekonto OBOS-banken		515 531	13 765
SUM OMLØPSMIDLER		2 362 614	1 968 409
<hr/>			
SUM EIENDELER		2 362 614	1 968 409
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	16	1 561 110	1 432 917
SUM EGENKAPITAL		1 561 110	1 432 917
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		250 610	81 541
Leverandørgjeld		550 894	454 754
Annen kortsiktig gjeld		0	-804
SUM KORTSIKTIG GJELD		801 504	535 491
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 362 614	1 968 409
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 06.03.2024

Styret i Eierseksjonssameiet Hagebyen 2

Kjetil Stallemo /s/ Marius Dalby /s/ Alma S. M. Börebäck /s/

Hans Nicklas Joakim Krantz /s/ Karine Leegaard Odner /s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader BL	2 502 792
Felleskostnader R2	1 066 944
Felleskostnader RE	485 676
Felleskostnader LO	94 596
Garasje	453 600
Internett BL	165 620
Internett R2	57 545
Internett RE	18 083
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 844 856



HAGEBYEN 2 EIERSEKSJONSSAMEIE & HAGEBYEN 2 GARASJESAMEIE

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Diverse	2 266
Lading av kjøretøy	210 263
Parkering innbetalinger, Strex	10 758
Andel av tilskudd fra Bærum kommune	19 845
Andre inntekter	10 002
SUM ANDRE INNTEKTER	253 134

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-32 430
SUM PERSONALKOSTNADER	-32 430

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 230 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 13 694, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 039.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 551
SUM KONSULENTHONORAR	-16 551

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-62 180
Drift/vedlikehold VVS	-50 694
Drift/vedlikehold elektro	-46 022
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-218 528
Drift/vedlikehold heisanlegg	-291 062
Drift/vedlikehold brannsikring	-49 873
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-220 165
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-294 056
Kostnader dugnader	-9 357
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 241 937



HAGEBYEN 2 EIERSEKSJONSSAMEIE & HAGEBYEN 2 GARASJESAMEIE

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-853 184
Renovasjonsavgift	-587 011
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 440 195

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-446 186
Andre fyringskostnader	-87 411
SUM ENERGI / FYRING	-533 598

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-16 963
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-36 504
Annet driftsmateriale	-9 790
Vaktmestertjenester	-156 537
Vakthold	-5 699
Renhold ved firmaer	-136 560
Snørydding	-130 044
Andre fremmede tjenester	-4 868
Andre kostnader tillitsvalgte	-13 694
Andre kontorkostnader	-1 777
Kontingenter	-87 158
Bank- og kortgebyr	-4 506
Øreavrunding	201
Velferdskostnader	-11 132
Tap på fordringer,	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-615 032

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte fra Gjensidige	41 031
Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 637
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 141
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	142
SUM FINANSINNTEKTER	57 951

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-62
SUM FINANSKOSTNADER	-62



HAGEBYEN 2 EIERSEKSJONSSAMEIE & HAGEBYEN 2 GARASJESAMEIE

NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	1 977
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 977

NOTE: 15

ENERGIAVREGNING

INNETKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-291 934
SUM INNETKTER	-291 934

KOSTNADER

Administrasjon	91 933
Fjernvarme	515 928
SUM KOSTNADER	607 861

SUM ENERGIAVREGNING	315 927
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkeltes forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkeltes forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.



HAGEBYEN 2 EIERSEKSJONSSAMEIE & HAGEBYEN 2 GARASJESAMEIE

NOTE: 16

OPPTJENT EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital Blokk 1.1.	-108 295	
Resultat Blokk 31.12.	132 139	
Opptjent egenkapital Blokk 31.12.		23 844
Opptjent egenkapital Rekkehus 1.1.	82 111	
Resultat Rekkehus 31.12	-39 171	
Opptjent egenkapital Rekkehus 31.12.		42 940
Opptjent egenkapital Lokale 1.1.	42 600	
Resultat Lokale 31.12	-2 993	
Opptjent egenkapital Lokale 31.12.		39 607
Opptjent egenkapital Rekkehus 2 + 2 bygninger 1.1.	491 602	
Resultat Rekkehus 2 + 2 bygninger 31.12	-72 616	
Opptjent egenkapital Rekkehus 2 + 2 bygninger 31.12.		418 986
Opptjent egenkapital Garasjer 1.1.	924 899	
Resultat Garasjer 31.12	110 834	
Opptjent egenkapital Garasjer 31.12.		1 035 733
SUM OPPTJENT EGENKAPITAL		1 561 110



HAGEBYEN 2 EIERSEKSJONSSAMEIE & HAGEBYEN 2 GARASJESAMEIE

7432 - Eierseksjonssameiet Hagebyen 2

RESULTATREGNSKAP PR. 30.12.2023

Tekst	B27432	BL7432	GA7432	LO7432	RE7432	Sum
DRIFTSINNEKTER:						
INNKR. FELLESKOSTN.	1 124 320	2 668 412	453 600	94 596	503 928	4 844 856
ANDRE INNEKTER	68 474	148 134	0	6 330	30 197	253 134
SUM DRIFTSINNEKTER	1 192 793	2 816 546	453 600	100 926	534 125	5 097 990
DRIFTSKOSTNADER:						
PERSONALKOSTNADER	-8 863	-18 783	0	-889	-3 895	-32 430
STYREHONORAR	-62 859	-133 216	0	-6 302	-27 623	-230 000
REVISJONSHONORAR	-4 383	-9 290	0	-439	-1 926	-16 039
FORR.FØRERHONORAR	-62 208	-131 837	0	-6 237	-27 337	-227 619
KONSULENTHONORAR	-4 523	-9 586	0	-453	-1 988	-16 551
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-267 851	-521 303	-294 056	-16 504	-142 223	-1 241 937
FORSIKRINGER	-101 474	-215 048	-53 284	-10 190	-44 580	-424 576
KOMMUNALE AVGIFTER	-393 605	-834 161	0	-39 461	-172 967	-1 440 195
ANDRE ANLEGG	1	-1	0	0	0	0
ENERGI / FYRING	-145 832	-309 060	0	-14 620	-64 085	-533 598
KABEL- / TV-ANLEGG	-56 834	-174 597	0	0	-18 279	-249 709
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-171 650	-358 324	0	-10 280	-74 779	-615 032
SUM DRIFTSKOSTNADER	1 280 083	-2 715 206	-347 340	-105 376	-579 682	-5 027 687
DRIFTSRESULTAT:	-87 290	101 341	106 260	-4 450	-45 558	70 303
FINANSINNEKTK/KOSTNAD						
FINANSINNEKTER	14 691	30 834	4 574	1 458	6 394	57 951
FINANSKOSTNADER	-17	-36	0	-2	-7	-62
RES. FINANSINNT/KOSTN.	14 674	30 798	4 574	1 457	6 386	57 889
RESULTAT	-72 616	132 139	110 834	-2 993	-39 172	128 192



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 4.04.24

Selskapsnummer: 7432 Selskapsnavn: Eierseksjonssameiet Hagebyen 2

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: _____

21 av 22

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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