



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 913 570 138  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: HUKENBEKKEN SAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Kristine Finnanger  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 25.05.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 799 612	1 744 292
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 799 612</b>	<b>1 744 292</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		88 280	114 100
Annen driftskostnad		1 347 089	2 712 288
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 435 369</b>	<b>2 826 388</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>364 243</b>	<b>-1 082 096</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 987	15 144
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 987</b>	<b>15 144</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>12 987</b>	<b>15 144</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>377 230</b>	<b>-1 066 952</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>377 230</b>	<b>-1 066 952</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>377 230</b>	<b>-1 066 952</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>377 230</b>	<b>-1 066 952</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		377 230	-1 066 952
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>377 230</b>	<b>-1 066 952</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		189	189
Andre fordringer		51 054	237 873
Sum fordringer		51 243	238 062
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		675 636	320 719
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		675 636	320 719
Sum omløpsmidler		726 878	558 781
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>726 878</b>	<b>558 781</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		365 887	
Udekket tap			11 342
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>365 887</b>	<b>-11 342</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>365 887</b>	<b>-11 342</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		138 542	501 734
Annen kortsiktig gjeld		222 449	68 389
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>360 991</b>	<b>570 123</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>360 991</b>	<b>570 123</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>726 878</b>	<b>558 781</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 458907

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 913 570 138  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: HUKENBEKKEN SAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**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: Kristine Finnanger  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 07.07.2021



Organisasjonsnr: 913 570 138  
HUKENBEKKEN SAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 799 612	1 744 292
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 799 612</b>	<b>1 744 292</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		88 280	114 100
Annen driftskostnad		1 347 089	2 712 288
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 435 369</b>	<b>2 826 388</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>364 243</b>	<b>-1 082 096</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 987	15 144
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 987</b>	<b>15 144</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>12 987</b>	<b>15 144</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>377 230</b>	<b>-1 066 952</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>377 230</b>	<b>-1 066 952</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>377 230</b>	<b>-1 066 952</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>377 230</b>	<b>-1 066 952</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		377 230	-1 066 952
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>377 230</b>	<b>-1 066 952</b>



Organisasjonsnr: 913 570 138  
HUKENBEKKEN SAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2020 2019

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>		
Immaterielle eiendeler		
Sum immaterielle eiendeler	0	0
<b>Varige driftsmidler</b>		
Sum varige driftsmidler	0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
Sum finansielle anleggsmidler	0	0
Sum anleggsmidler	0	0
<b>Omløpsmidler</b>		
Varer		
Sum varer	0	0
<b>Fordringer</b>		
Kundefordringer	189	189
Andre fordringer	51 054	237 873
Sum fordringer	51 243	238 062
<b>Investeringer</b>		
Sum investeringer	0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	675 636	320 719
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	675 636	320 719
Sum omløpsmidler	726 878	558 781
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>726 878</b>	<b>558 781</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	365 887	
Udekket tap		11 342



Sum opptjent egenkapital	365 887	-11 342
Sum egenkapital	365 887	-11 342
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	138 542	501 734
Annen kortsiktig gjeld	222 449	68 389
Sum kortsiktig gjeld	360 991	570 123
Sum gjeld	360 991	570 123
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	726 878	558 781



Organisasjonsnr: 913 570 138  
HUKENBEKKEN SAMEIE

**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**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:  
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

Hukenbekken Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 31. mai - 8. juni 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Huknebekken Sameie. Avstemningen åpner 31. mai kl. 16:00 og lukker 8. juni kl. 16:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7155>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Forslag om ny avregningsmodell for vann og varme
6. Forslag om inn-glassing av balkong/veranda på bekkesiden.
7. Valg av valgkomité for 1 år
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Huknebekken Sameie**

Jørgen Wessel

Jens Christian Guthe

Randi Hårstad-Evjen

Rune Storkaas



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

**Vedlegg**

1. Analoge stemmesedler og informasjon rundt digitalt årsmøte.pdf



## Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Hukenbekken Sameie vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

### Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

### Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 31. mai 2021
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 8. juni 2021.

### Hvordan deltar du?

#### Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgj din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

#### Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



## Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

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

Årsmøtet åpnes 31. mai 2021 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 8. juni 2021.

**Selskapsnummer:** 7155 **Selskapsnavn** Huknebekken Sameie

**Leilighetsnummer :** \_\_\_\_\_

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

*Eksempel:*

For	X	Mot
-----	---	-----

### Saker til behandling:

#### Sak 1. Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Sak 2. Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Tove Solemdal og Pål Kraft velges som protokollvitner.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Sak 3. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020:

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Sak 4. Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 80 000,-

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Sak 5. Forslag om ny avregningsmodell for vann og varme:

**Forslagstiller:** Styret.

#### Saksfremstilling:

Kostnader for vann og varme har til nå vært avlest av sameierne og avregnet mot et a-konto-beløp basert på eierbrøk. Totalt har a-konto-beløpet og fordelte avregnede kostnader stemt bra. I 2020 var det et samlet positivt avvik på ca. 23.700 kr tilsvarende 6,9%. Lav strømpris ble dels motvirket av høyere gebyr for vann og avløp.



Modellen som benyttes til å beregne avregningsbeløpet pr. seksjon er svært kompleks. Korrekt bruk krever inngående kjennskap til så vel modellen som Excel. Denne kompetansen vil man ikke kunne påregne at styret alltid har. Feil og forsinkelser kan derfor lett oppstå. Uavhengig kontroll av data er vanskelig. Modellen fører i tillegg til systematiske forskjeller i føringen av budsjettet og regnskapet. Dette gjør at tilfredsstillende bruk av den nåværende avregnings-modellen er tidkrevende for så vel styret som for Obos.

På denne bakgrunn har styret forespurt Obos om forretningsfører kan overta det hele og fulle ansvaret for avregningen, og hva dette ville koste. Obos ville i tilfelle benytte Techem for å få fjernavlesning av de aktuelle målerne – 3 stk. i hver leilighet. Basert på diskusjon med Obos og Techem vil samlet årlig kostnad for en slik tjeneste inkludert investering i nye målere (avskrevet over 10 år) kunne være i størrelsesorden 50.000 kr årlig. Obos gir imidlertid uttrykk for at det vil være krevende å overta modellansvaret, som også vil innebære en modellrevisjon for økt brukervennlighet.

Merkostnaden ved at Obos/Techem eventuelt tar ansvaret for å videreføre dagens avregningsmodell utgjør således mer enn nettoavregningen i 2020. Følgelig ville sameierne i snitt fått et større kostnadspåslag fra Obos/Techem enn tilbakebetaling via avregningen. Sagt på en annen måte, ved videreføring av dagens modell, ville målekostnaden med 2020-tall vært høyere enn avregningsbesparelsen.

Styret har derfor vurdert alternativer. Den mest nærliggende modellen er å fordele vann og varme etter eierbrøk. I praksis ville det innebære at dagens a-konto-beløp på 7 kr pr. kvm og mnd. inkluderes som en del av de vanlige felleskostnadene, slik at avregningen påfølgende år ville utgå.

For å hensynta at særlig forbruket av vann vil kunne variere med antall beboere, foreslås innført et standard beboerfradrag på 100 kr pr. mnd. for leiligheter med kun 1 beboer, mens det gis et beboertillegg på 100 kr pr. mnd. for leiligheter med 3 eller flere beboere. For leiligheter med 2 beboere gjøres ingen slik sjablonmessig korreksjon.

Alternativene er derfor enten at sameiet betaler Obos/Techem for å overta ansvaret for avregningen, eller at vann og varme inkluderes i felles-kostnadene med en beboerkorreksjon.

En sammenligning av disse alternativene basert på 2020-tallene viser at de aller fleste sameierne ville tjene på å at vann og varme inngikk i felles-kostnadene. For de svært få som ville tapt noe på det, var beløpene omlag 500-1.000 kr på årsbasis med 2020-tallene.

Merk at lade-avregningen ikke omfattes av disse endringene og vil videreføres som nå.

Avregningen for 2020 for varmt og kaldt vann og gulvvarme vil skje etter dagens modell.

#### **Styrets innstilling:**

Styret anbefaler sameierne å stemme for styrets forslag. I motsatt fall vil styret se seg nødt til å inngå en avregningsavtale med Obos/Techem da man er av den oppfatning at styret bør prioritere andre oppgaver som er viktigere for sameiet og sameierne enn avregningen av



vann og varme. Å videreføre dagens modell som nå i regi av styret er derfor ikke noe alternativ.

**Sakens flertallskrav:**

Alminnelig flertall (50%)

**Forslag til vedtak:**

Fra og med 2021 inkluderes vann og varme i felleskostnadene med et beløp tilsvarende det som til nå har vært a-konto-beløpet for vann og varme, d.v.s. p.t. 7 kr pr. kvm og mnd., m.a.o. etter eierbrøk. Samtidig innføres en ordning med beboerfradrag. Leiligheter med 1 beboer får et fradrag på 100 kr pr. mnd. og leiligheter med 3 eller flere beboere får et tillegg på 100 kr pr. mnd. Obos implementerer endringene så snart det praktisk lar seg gjøre, og med virkning for hele inneværende år.

For		Mot	
-----	--	-----	--

**Sak 6. Forslag om inn-glassing av balkong/veranda på bekkesiden:**

**Forslagstiller:** Jens Petter Kvarstein.

**Saksfremstilling:**

Det foreslås at styret, eller et utvalg oppnevnt av styret, undersøker muligheten for å glasse inn balkong/veranda på bekkesiden. Det finnes løsninger som kan monteres mellom rekkverk/gulv og tak, som kan foldes til side når man ikke ønsker å stenge seg inn, både for balkongene i andre og tredje etasje og for verandaene i første etasje. Dette vil kunne forlenge utesesongen og øke bruksverdien av disse arealene. Man kan sitte ute lengre tid av året, lengre på kveldene og i all slags vær og virkelig nyte kvaliteten ved Huknebekken – roen og nærheten til naturen. Videre vil en slik løsning beskytte balkonger og verandaer og gjøre det lettere å lagre utemøbler etc. tørt og beskyttet gjennom vinteren.

Formålet må være å avklare formalia mot kommunen, finne en helhetlig løsning for hele sameiet og innhente tilbud som den enkelte seksjonseier kan ta stilling til.

**Styrets innstilling:**

Ettersom styret ikke ser at det er noe til hinder for at interesserte sameiere for egen regning og risiko undersøker muligheten for å innglassing av balkong/veranda på bekkesiden, anser styret dette som en orienteringssak på årsmøtet. Styret vil imidlertid påpeke at innglassing reiser problemstillinger knyttet bl.a. til gass og brannsikkerhet som alene vil gjøre en full godkjenning av et slikt prosjekt meget krevende. I tillegg vil konstruksjonsmessige forhold som økt vekt på balkongen og innmontering samt estetiske forhold som fasade endring utredes og nødvendige godkjenninger innhentes.

Styret vil avslutningsvis påpeke at et fremtidig vedtak om eventuell innglassing av balkongene, om avklaring av alle formaliteter skulle muliggjøre innglassing, vil kreve to tredjedels flertall (67%).

**Sakens flertallskrav:**

Alminnelig flertall (50%)

**Forslag til vedtak:**

Det foreslås at styret, eller et utvalg oppnevnt av styret, undersøker muligheten for å glasse in balkong/veranda på bekkesiden.

<b>For</b>	<input type="checkbox"/>	<b>Mot</b>	<input type="checkbox"/>
------------	--------------------------	------------	--------------------------

**Sak 7. Valg av valgkomité for 1 år:**

Pål Kraft og Tove Solemdal velges som valgkomite for 1 år.

<b>For</b>	<input type="checkbox"/>	<b>Mot</b>	<input type="checkbox"/>
------------	--------------------------	------------	--------------------------

**Sak 8. Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på:**

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder for 1 år	Jørgen Wessel	<input type="checkbox"/>
Styremedlem for 2 år	John Eivind Lund	<input type="checkbox"/>
Styremedlem for 2 år	Randi Hårstad-Evjen	<input type="checkbox"/>
Styremedlem for 1 år	Rune Storkaas	<input type="checkbox"/>
Varamedlem for 2 år	Geir Fuglaas	<input type="checkbox"/>

Skjemaet leveres/sendes til styret innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.

E-post: [huknbekken@gmail.com](mailto:huknbekken@gmail.com)



Sak 2

**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**

Tove Solemdal og Pål Kraft er valgt.



Sak 3

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

### **Vedlegg**

- 1. Årsrapport og årsregnskap - 7155.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Jørgen Wessel	Hukenbekken 11
Styremedlem	Jens Christian Guthe	Hukenbekken 15
Styremedlem	Randi Hårstad-Evjen	Hukenbekken 11
Styremedlem	Rune Storkaas	Hukenbekken 9
Varamedlem	Geir Fuglaas	Hukenbekken 13

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Hukenbekken Sameie

Sameiet består av 34 seksjoner.

Hukenbekken Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 913570138, og ligger i ASKER kommune med følgende adresse:

Hukenbekken 9  
Hukenbekken 11  
Hukenbekken 13  
Hukenbekken 15  
Hukenbekken 17  
Hukenbekken 19

Gårds- og bruksnummer: 8 og 532.

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Hukenbekken Sameie 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.

I inneværende periode har styret:

- avholdt 15 styremøter i styreperioden 1/3-2020 og frem til 1/3-2021. De fleste av disse har i år vært digitale.
- fulgt opp resterende reklamasjoner for fellesarealer mot utbygger NCC. Protokoll er skrevet og reklamasjonen avsluttet.
- sendt ut ett informasjonsskriv til seksjonseierne.
- byttet til Norgesenergi som strømleverandør.
- introdusert VIBBO som ny plattform informasjon til sameierne.
- sendt seksjonseierne eposter/SMS'er med aktuell informasjon og driftssituasjoner.
- bestilt og installert ytterligere 3 ladestasjoner for elbiler i garasjeanlegget
- arrangert vårdugnad.
- fulgt opp tekniske anlegg sammen med leverandørenes kontroller. Herunder stadig tilbakevendende feil på brannpanelene.
- hatt en tett økonomistyring og budsjettarbeid for å ha kontroll på utgifter og unngå overraskelser.
- arbeidet med feilfinning på det automatiske snøsmelteanlegget for østblokken og nedkjørsel til garasjeanlegg. Dette har vist seg å være vanskelig. Når ser det ut til at feilen er funnet og vil bli rette så snart snøen er smeltet.

I sameiets syvende driftsår har styret avsluttet utestående reklamasjoner etter 5-årsbefaringen, utvidelse av ladeanlegget for el-biler, bekjempet et lite museproblem, aktivt jobbe med HMS, samt jobbe for et godt bomiljø på Hukenbekken. Det er foretatt HMS-befaringer på hele anlegget med påfølgende oppfølging av Hukenbakkens handlingsplan for HMS.

Hagegruppen er etablert. Styret har sammen med hagegruppen i 2020 foretatt en befarings av Hukenbakkens uteområde og pekt på mulige tiltak for å vedlikeholde og forskjønne sameiets uteareal.

Befaringen hadde som formål å kartlegge status på sameiets uteareal og identifisere områder der tiltak er påkrevet og/eller ønskelig. Bemerkningene dekker så vel grøntareal og beplantning som andre forhold som ble observert. I etterkant er dessuten P-skiltet ved avfallsbrønnene blitt bøyd og enden av metallgjerdet samme sted rygget inn i.

Resultatet av denne befarings er nokså detaljert oppsummert i en egen Statusrapport som i sin helhet er publisert på Vibbo. Det har også i år vært et svært godt og effektivt samarbeidsmiljø i styret. Dessverre måtte sommerfesten også i år avlyses på grunn av dårlig vær. Styret takker seksjonseierne for gode og saklige innspill, forslag, kommentarer og spørsmål som er sendt styret i løpet av 2020.

Styret vil også benytte anledningen til å takke avtroppende styremedlem Jens Christian Guthe for hans mangeårige innsats som styreleder i sameiet. Guthe har vært engasjert i mange viktige saker helt siden starten av sameiet, herunder reklamasjoner mot utbygger, prosjektering av ladeanlegget og maling av byggene, for å nevne noen.



## Styret kommentar om sameiets økonomi.

Sameiet hadde i 2020 et driftsoverskudd på kr 377 230. Dette er noe kunstig høyt da flere 2020 servicekontrakter og lovpålagte kontroller på Hukenbakkens fellesanlegg grunnet koronabegrensninger ikke ble utført eller fakturert før tidlig i 2021.

Videre har det ikke vært samme behov for konsulentbistand i 2020 på fellesanleggene som da styret jobbet med 5 årsbefaring og reklamasjoner overfor utbygger NCC, som ble avsluttet i 2020.

Driftsoverskuddet ser kanskje litt for hyggelig ut for 2020, men etter at det tidsforskyvede etterslepet av 2020 regninger betalt i 1 kvartal 2021, så forventes et lavere og mere normalt driftsresultat for 2021.

For øvrig har driften i sameiet faktisk hatt behov for den økte likviditeten som økningen i fellesutgiftene underveis i 2020 medførte (etter 5 år uten økninger red.anm.). Dette fordi service og vedlikeholdsavtaler for heiser, varmpumper, ventilasjonsanlegg, røykluker m.m. har hatt en tendens til å gruppere seg i enkelte kvartal, som gir behov for god likviditet (det arbeides med bedre fordeling gjennom året).

Hjemmekontor under koronaåret 2020 har også medført økt strøm-, varme- og varmtvannsforbruk, noe sameiet legger ut for før det hele avregnes den enkelte sameier året etter. Den økende tendensen i strømpriser som startet i 4 kvartal 2020 har også gjort at strømregningen for Hukenbekken vil kreve mere likviditet enn tidligere år. Noter at selve prisøkningen på strøm egentlig slo ut fullt i 1 kvartal 2021 og vil derfor merkes mer i 2022 for året 2021 dersom strømprisen holder seg høy.

I 2020 økningen i fellesutgifter ble det også tatt høyde for en 90 kroner månedlig økning per leilighet på bredbånd/TV avtalen med Telenor fra 339 kroner i januar 2020 til 429 kroner i 2021. For sameiet utgjør dette 36.720 kr og ble tatt høyde for i 2020 økningen i fellesutgiftene.

Med unntak av dramatiske, ukjente og uventede utgifter som sameiets vedlikeholdsfond (342.416 kr per 31.12.2020 og bygges med ca. 188.000 kr. årlig.) er beregnet å håndtere, forventes det at fellesutgifter ikke endres i 2021. Noter at styret anser det som viktig og riktig å bygge vedlikeholdsfondet til et solid nivå og har derfor under 2020 også tatt alle reparasjoner m.m. over drift og derfor ikke (igjen) «rørt» av vedlikeholdsfondet.

Styret viser til at vedlikeholdsfondet ble tømt i 2019 for å male opp hele bygningsmassen uten at sameierne måtte påkalles for å finansiere utgiften på 1 million kroner. Styrets mål er å fortsette en oppbygging av vedlikeholdsfondet til å kunne finansiere større reparasjoner og vedlikehold, som vi vet kommer og som det over tid vil være behov for.

## HMS.

Styret har foretatt følgende vernerunder og inspeksjoner i 2020/21:

Det er utført kontroller og service av gassanlegg, sprinkleranlegg, brannsentraler, varmpumper, ventilasjonsanlegg i løpet av 4. kvartal 2020. Ladeanlegget ble kontrollert i februar 2021.



Det er byttet batterier i varmepumpene i begge byggene. En av totalt 10 pumper ble byttet i februar 2021.

Heiskontroll er gjennomført i januar 2021.

ABVK sjekker slukene på taket og baldakintakene iht. avtalen.

Vi ber om at batteriene til el-sykler tas med opp i leilighet og lades der.

Etter sikkerhetsbefaring med elektriker i garasjen og det anmodes om at bruk av skjøteledninger i fellesgarasjen ikke forekommer av hensyn til brannsikkerhet. Skjøteledninger skal ikke brukes over lengre tid på apparater som bruker over 1000 watt. Hvis du stadig får behov for å ta i bruk skjøteledning eller har de koblet til permanent, så betyr det at det elektriske anlegget ikke møter dine behov. Ta kontakt med styret. Vi minner også om at det skal være minimum 1 meters avstand fra sprinkleranlegget til hindringer i garasjen.

HMS vernerunder i oppgangene og garasje/fellesanlegg foretas jevnlig.

Det minnes om at trappeoppgang er rømningsvei ved brann/røykutvikling og Brannvesenet påpeker at alle rømningsveier må være fri for løse gjenstander. Det vil si at det ikke må stå sko eller sko stativ, møbler, blomsterpotter, tepper, barnevogner eller andre løse gjenstander i inngangsparti og trappeoppganger. Barnevogner kan plasseres innerst i trappe/heis-rommet i underetasjen.

Det anbefales å ikke bruke levende lys i fellesområder og oppganger. Det minnes også om at garasjen ikke skal brukes til oppbevaring av ikke-bilrelaterte ting.

Det jobbes fortsatt med å få orden på automatikken til snøsmelteanlegget i nedkjøringen til garasjen. Det er konstatert feil i bakkesensor. Inntil vi får orden på det tar styret ansvar for å kjøre anlegget manuelt ved behov.

Vask av utilgjengelige vinduer vil bli utført i løpet av våren 2021.

## **Mål for 2021/2022.**

Styret vil i 2020/2021 arbeide med følgende saker:

- Initiere og fullføre reforhandling av vaktmesteravtalen med ABVK, mht. utvidelse gitt behov for mer og bedre plenklipping og gartneroppgaver.
- Oppgradere uteområder.
- Ferdigstille den pågående utbedring av snøsmelteanlegget.
- Fortsette sameiets fokuserte tilnærming på HMS.
- Holde brannøvelse i mai 2021 + videre opplæring til sameierne om sikkerhet etc.
- Arrangere en vårdugnad.
- Arrangere sommerfest så fremt korona-situasjonen tillater det.
- Fortsette med stram økonomisk oppfølging av driftskostnader.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 799 612.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 332 498.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 480 101 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.**

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 468 758.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 563 000 til drift og vedlikehold. Dette omfatter bygninger, VVS, elektro, utvendig anlegg, heisanlegg, brannsikring, ventilasjonsanlegg og garasjeanlegg

### **Kommunale avgifter i ASKER kommune**

I henhold til handlingsplanen fra Asker kommune for 2021 øker vann og avløp med 11,1 % og renovasjon med 3 %.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med kr 400 000.

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2021 er budsjettet med kr 100 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hukenbekken Sameie.

### **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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS  
Dronningens gate 7B, NO-8006 Bodo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00  
Fax:  
www.ey.no  
Medlemmer av Den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøte i Hukenbekken Sameie

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hukenbekken Sameie som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, ikke er revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen 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. 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 legge ned 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



- ▶ identifiserer og anslår 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;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne 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 foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsikk i Norge.

Bodø, 27. april 2021  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Ronny Brevik  
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning – Hukenbekken Sameie

A member firm of Ernst & Young Global Limited

18 av 35

2

Penneo Dokumentmøkket: CBGVJ-ZZ240-EGJF7-CWGT-NNM5KIM-CV0YE



Hukenbekken Sameie

## HUKENBEKKEN SAMEIE ORG.NR. 913 570 138, KUNDENR. 7155

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 787 612	1 734 792	2 107 000	2 252 000
Andre inntekter	3	12 000	9 500	0	4 500
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>1 799 612</b>	<b>1 744 292</b>	<b>2 107 000</b>	<b>2 256 500</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-8 280	-14 100	-11 280	-11 280
Styrehonorar	5	-80 000	-100 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-5 875	-4 875	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-86 620	-84 178	-84 400	-88 000
Konsulenthonorar	7	-4 710	-41 973	-85 000	-75 000
Kontingenter		0	0	0	-2 500
Drift og vedlikehold	8	-386 803	-1 575 058	-564 000	-563 000
Forsikringer		-97 113	-86 971	-90 000	-100 000
Kommunale avgifter	9	-94 706	-90 434	-211 000	-345 000
Energi/fyring		-155 639	-297 302	-400 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-161 430	-143 749	-147 000	-164 000
Andre driftskostnader	10	-354 193	-387 748	-380 500	-391 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 435 369</b>	<b>-2 826 388</b>	<b>-2 059 180</b>	<b>-2 226 280</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>364 243</b>	<b>-1 082 096</b>	<b>47 820</b>	<b>30 220</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	12 987	15 144	0	10 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>12 987</b>	<b>15 144</b>	<b>0</b>	<b>10 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>377 230</b>	<b>-1 066 952</b>	<b>47 820</b>	<b>40 220</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		365 887	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-1 055 610		
Udekket tap		0	-11 342		
Reduksjon udekket tap		11 343	0		



Hukenbekken Sameie

**HUKENBEKKEN SAMEIE**  
**ORG.NR. 913 570 138, KUNDENR. 7155**

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		4 705	0
Kundefordringer		189	189
Forskuddsbetalte kostnader		46 349	218 764
Andre kortsiktige fordringer		0	686
Energiavregning		0	1 699
Energiavregning		0	16 723
Driftskonto OBOS-banken		333 219	168 323
Sparekonto OBOS-banken		1	444
Sparekonto OBOS-banken II		342 416	151 952
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>726 878</b>	<b>558 781</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>726 878</b>	<b>558 781</b>
<hr/>			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		365 887	0
Udekket tap		0	-11 342
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>365 887</b>	<b>-11 342</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		73 431	16 389
Leverandørgjeld		138 542	501 734
Energiavregning	12	10 939	0
Energiavregning	13	23 724	0
Annen kortsiktig gjeld	14	114 355	52 000
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>360 991</b>	<b>570 123</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>726 878</b>	<b>558 781</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Asker, 20.04.2021			
Styret i Hukenbekken Sameie			
Jørgen Wessel /s/	Jens Christian Guthe /s/	Randi Hårstad-øyen /s/	
Rune Storkaas /s/			



## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKKS-KONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 381 196
Vedlikeholdsfond	189 144
TV/Internett fellesavtale	146 472
Garasje	70 800
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 787 612</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

Bodleie	12 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>12 000</b>

## NOTE: 4

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 280
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 000
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 280</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er



Hukenbekken Sameie

derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 80 000.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 875.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -4 710

**SUM KONSULENTHONORAR -4 710**

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -20 508

Drift/vedlikehold VVS -102 473

Drift/vedlikehold elektro -8 538

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -9 655

Drift/vedlikehold heisanlegg -102 552

Drift/vedlikehold fyringsanlegg -33 244

Drift/vedlikehold brannsikring -79 456

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -9 519

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -12 500

Egenandel forsikring -5 000

Kostnader dugnader -3 359

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -386 803**

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -210 818

overført til avregning energi 207 902 -2 916

Renovasjonsavgift -91 791

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -94 706**

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll -3 280

Driftsmateriell -430

Lyspærer og sikringer -1 350

Vaktmestertjenester -213 263

Vakthold -3 658

Renhold ved firmaer -102 707



Hukenbekken Sameie

Snørydding	-22 821
Andre fremmede tjenester	-678
Andre kontorkostnader	-517
Porto	-644
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-2 795
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-354 193</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	28
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 303
Kundeutbytte fra Gjensidige	11 656
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>12 987</b>

**NOTE: 12**

**ENERGIAVREGNING**

**INNEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-39 100
<b>SUM INNEKTER</b>	<b>-39 100</b>

**KOSTNADER**

Vedlikehold	1 515
Strøm	26 646
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>28 161</b>

---

**SUM ENERGIAVREGNING** **-10 939**

**NOTE: 13**

**ENERGIAVREGNING**

**INNEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-343 278
<b>SUM INNEKTER</b>	<b>-343 278</b>

**KOSTNADER**

Strøm	129 818
Vann	189 736
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>319 554</b>

---

**SUM ENERGIAVREGNING** **-23 724**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts 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



Hukenbekken Sameie

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 enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 14**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsetning for årlig garantiinspeksjon i 5 år	-52 000
Energiregnskap uspesifisert	-3 700
Påløpte kostnader strøm, avsetning	-58 655
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-114 355</b>



## Annen informasjon om sameiet

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://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.

### Vaktmester

Hukenbekken Sameie har avtale om vaktmestertjeneste med Asker og Bærum Vaktmesterkompani AS som kan kontaktes ved å sende epost til [hukenebeken@gmail.com](mailto:hukenebeken@gmail.com)

Kun i dokumenterte nødtilfeller på telefon 67 15 00 88. Kontakt med ABVK som medfører unødig uttrykning vil bli fakturert den enkelte seksjonseier dersom det ikke ansees som berettiget for sameiets fellesinteresser eller som en dokumentert nødsituasjon.

Vaktmesteren har fast runde på onsdager på Hukenbekkens fellesarealer.

Dersom seksjonseiere på eget initiativ beskjefter eller instruerer vaktmester for noe og ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte seksjonseier påregne å måtte betale for dette selv.

### Renhold

Sameiet har avtale med Asker & Bærum Vaktmesterkompani AS om renhold av fellesarealene.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87729941. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### 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. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000,-

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 80 000,-

Sak 5

## **Forslag om ny avregningsmodell for vann og varme**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Kostnader for vann og varme har til nå vært avlest av sameierne og avregnet mot et a-konto-beløp basert på eierbrøk. Totalt har a-konto-beløpet og fordelte avregnede kostnader stemt bra. I 2020 var det et samlet positivt avvik på ca. 23.700 kr tilsvarende 6,9%. Lav strømpris ble dels motvirket av høyere gebyr for vann og avløp.

Modellen som benyttes til å beregne avregningsbeløpet pr. seksjon er svært kompleks. Korrekt bruk krever inngående kjennskap til så vel modellen som Excel. Denne kompetansen vil man ikke kunne påregne at styret alltid har. Feil og forsinkelser kan derfor lett oppstå. Uavhengig kontroll av data er vanskelig. Modellen fører i tillegg til systematiske forskjeller i føringen av budsjettet og regnskapet. Dette gjør at tilfredsstillende bruk av den nåværende avregnings-modellen er tidkrevende for så vel styret som for Obos.

På denne bakgrunn har styret forespurt Obos om forretningsfører kan overta det hele og fulle ansvaret for avregningen, og hva dette ville koste. Obos ville i tilfelle benytte Techem for å få fjernavlesning av de aktuelle målerne – 3 stk. i hver leilighet. Basert på diskusjon med Obos og Techem vil samlet årlig kostnad for en slik tjeneste inkludert investering i nye målere (avskrevet over 10 år) kunne være i størrelsesorden 50.000 kr årlig. Obos gir imidlertid uttrykk for at det vil være krevende å overta modellansvaret, som også vil innebære en modellrevisjon for økt brukervennlighet.

Merkostnaden ved at Obos/Techem eventuelt tar ansvaret for å videreføre dagens avregningsmodell utgjør således mer enn nettoavregningen i 2020. Følgelig ville sameierne i snitt fått et større kostnadspåslag fra Obos/Techem enn tilbakebetaling via avregningen. Sagt på en annen måte, ved videreføring av dagens modell, ville målekostnaden med 2020-tall vært høyere enn avregningsbesparelsen.

Styret har derfor vurdert alternativer. Den mest nærliggende modellen er å fordele vann og varme etter eierbrøk. I praksis ville det innebære at dagens a-konto-beløp på 7 kr pr. kvm og mnd. inkluderes som en del av de vanlige felleskostnadene, slik at avregningen påfølgende år ville utgå.

For å hensynta at særlig forbruket av vann vil kunne variere med antall beboere, foreslås innført et standard beboerfradrag på 100 kr pr. mnd. for leiligheter med kun 1 beboer, mens det gis et beboertillegg på 100 kr pr. mnd. for leiligheter med 3 eller flere beboere. For leiligheter med 2 beboere gjøres ingen slik sjablonmessig korreksjon.

Alternativene er derfor enten at sameiet betaler Obos/Techem for å overta ansvaret for avregningen, eller at vann og varme inkluderes i felles-kostnadene med en beboerkorreksjon.

En sammenligning av disse alternativene basert på 2020-tallene viser at de aller fleste sameierne ville tjene på å at vann og varme inngikk i felles-kostnadene. For de svært



få som ville tapt noe på det, var beløpene omlag 500-1.000 kr på årsbasis med 2020-tallene.

Merk at lade-avregningen ikke omfattes av disse endringene og vil videreføres som nå.

Avregningen for 2020 for varmt og kaldt vann og gulvvarme vil skje etter dagens modell.

### **Styrets innstilling**

Styret anbefaler sameierne å stemme for styrets forslag. I motsatt fall vil styret se seg nødt til å inngå en avregningsavtale med Obos/Techem da man er av den oppfatning at styret bør prioritere andre oppgaver som er viktigere for sameiet og sameierne enn avregningen av vann og varme. Å videreføre dagens modell som nå i regi av styret er derfor ikke noe alternativ.

### **Forslag til vedtak**

Fra og med 2021 inkluderes vann og varme i felleskostnadene med et beløp tilsvarende det som til nå har vært a-konto-beløpet for vann og varme, d.v.s. p.t. 7 kr pr. kvm og mnd., m.a.o. etter eierbrøk. Samtidig innføres en ordning med beboerfradrag. Leiligheter med 1 beboer får et fradrag på 100 kr pr. mnd. og leiligheter med 3 eller flere beboere får et tillegg på 100 kr pr. mnd. Obos implementerer endringene så snart det praktisk lar seg gjøre, og med virkning for hele inneværende år.



Sak 6

## **Forslag om inn-glassing av balkong/veranda på bekkesiden.**

**Forslag fremmet av:** Jens Petter Kvarstein

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Det foreslås at styret, eller et utvalg oppnevnt av styret, undersøker muligheten for å glasse inn balkong/veranda på bekkesiden. Det finnes løsninger som kan monteres mellom rekkverk/gulv og tak, som kan foldes til side når man ikke ønsker å stenge seg inn, både for balkongene i andre og tredje etasje og for verandaene i første etasje. Dette vil kunne forlenge utesesongen og øke bruksverdien av disse arealene. Man kan sitte ute lengre tid av året, lengre på kveldene og i all slags vær og virkelig nyte kvaliteten ved Hukembekken – roen og nærheten til naturen. Videre vil en slik løsning beskytte balkonger og verandaer og gjøre det lettere å lagre utemøbler etc. tørt og beskyttet gjennom vinteren.

Formålet må være å avklare formalia mot kommunen, finne en helhetlig løsning for hele sameiet og innhente tilbud som den enkelte seksjonseier kan ta stilling til.

### **Styrets innstilling**

Ettersom styret ikke ser at det er noe til hinder for at interesserte sameiere for egen regning og risiko undersøker muligheten for å innglassing av balkong/veranda på bekkesiden, anser styret dette som en orienteringssak på årsmøtet. Styret vil imidlertid påpeke at innglassing reiser problemstillinger knyttet bl.a. til gass og brannsikkerhet som alene vil gjøre en full godkjenning av et slikt prosjekt meget krevende. I tillegg vil konstruksjonsmessige forhold som økt vekt på balkongen og innmontering samt estetiske forhold som fasade endring utredes og nødvendige godkjenninger innhentes.

Styret vil avslutningsvis påpeke at et fremtidig vedtak om eventuell innglassing av balkongene, om avklaring av alle formaliteter skulle muliggjøre innglassing, vil kreve to tredjedels flertall (67%).

### **Forslag til vedtak**

Det foreslås at styret, eller et utvalg oppnevnt av styret, undersøker muligheten for å glasse in balkong/veranda på bekkesiden.



Sak 7

**Valg av valgkomité for 1 år**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

**Forslag til vedtak**

Pål Kraft og Tove Solemdal velges som valgkomite for 1 år



Sak 8

**Valg av tillitsvalgte**

**Innstilling**

Det skal velges 1 styreleder, 3 styremedlemmer, og 1 varamedlem.

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 1 år

**Jørgen Wessel**

**Valg av 2 Styremedlem** Velges for 2 år

**John Eivind Lund**

**Randi Hårstad-Evjen**

**Valg av 1 Styremedlem.** Velges for 1 år

**Rune Storkaas**

**Valg av 1 Varamedlem** Velges for 2 år

**Geir Fuglaas**



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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