



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 978 706 401
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET HEKKVEIEN 10
Forretningsadresse: c/o 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: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.06.2024

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, 27.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 516 615	2 390 032
Sum inntekter		2 516 615	2 390 032
Kostnader			
Lønnskostnad		188 265	188 265
Annen driftskostnad		2 439 158	2 273 546
Sum kostnader		2 627 423	2 461 811
Driftsresultat		-110 808	-71 779
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		25 131	21 845
Sum finansinntekter		25 131	21 845
Annen finanskostnad		152 528	108 033
Sum finanskostnader		152 528	108 033
Netto finans		-127 397	-86 188
Resultat før skattekostnad		-238 205	-157 967
Årsresultat		-238 205	-157 967
Totalresultat		-238 205	-157 967
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-238 205	-157 967
Sum overføringer og disponeringer		-238 205	-157 967



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			
Andre fordringer		20 470	7 824
Sum fordringer		20 470	7 824
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		380 998	507 791
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		380 998	507 791
Sum omløpsmidler		401 469	515 614
SUM EIENDELER		401 469	515 614

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 092 543	1 854 338
Sum opptjent egenkapital		-2 092 543	-1 854 338
Sum egenkapital		-2 092 543	-1 854 338
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 176 873	2 271 245
Sum annen langsiktig gjeld		2 176 873	2 271 245
Sum langsiktig gjeld		2 176 873	2 271 245
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 501	740
Leverandørgjeld		247 578	39 245
Annen kortsiktig gjeld		55 060	58 723
Sum kortsiktig gjeld		317 139	98 708
Sum gjeld		2 494 012	2 369 953
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		401 469	515 614



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 516493

Enheten

Organisasjonsnummer: 978 706 401
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET HEKKVEIEN 10
Forretningsadresse: c/o 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: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.06.2024

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, 06.07.2024



Organisasjonsnr: 978 706 401
BOLIGSAMEIET HEKKVEIEN 10

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 516 615	2 390 032
Sum inntekter		2 516 615	2 390 032
Kostnader			
Lønnskostnad		188 265	188 265
Annen driftskostnad		2 439 158	2 273 546
Sum kostnader		2 627 423	2 461 811
Driftsresultat		-110 808	-71 779
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		25 131	21 845
Sum finansinntekter		25 131	21 845
Annen finanskostnad		152 528	108 033
Sum finanskostnader		152 528	108 033
Netto finans		-127 397	-86 188
Resultat før skattekostnad		-238 205	-157 967
Årsresultat		-238 205	-157 967
Totalresultat		-238 205	-157 967
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-238 205	-157 967
Sum overføringer og disponeringer		-238 205	-157 967



Organisasjonsnr: 978 706 401
BOLIGSAMEIET HEKKVEIEN 10

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			
Andre fordringer		20 470	7 824
Sum fordringer		20 470	7 824
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		380 998	507 791
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		380 998	507 791
Sum omløpsmidler		401 469	515 614
SUM EIENDELER		401 469	515 614
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 092 543	1 854 338
Sum opptjent egenkapital		-2 092 543	-1 854 338



Sum egenkapital	-2 092 543	-1 854 338
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 176 873	2 271 245
Sum annen langsiktig gjeld	2 176 873	2 271 245
Sum langsiktig gjeld	2 176 873	2 271 245
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	14 501	740
Leverandørgjeld	247 578	39 245
Annen kortsiktig gjeld	55 060	58 723
Sum kortsiktig gjeld	317 139	98 708
Sum gjeld	2 494 012	2 369 953
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	401 469	515 614



Organisasjonsnr: 978 706 401
BOLIGSAMEIET HEKKVEIEN 10

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5319

Hekkveien 10 Sameie



Velkommen til årsmøte i Hekkveien 10 Sameie

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:

11. juni 2024 kl. 18:00, Carls (tannhullet), Trondheimsveien 113.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. 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 og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag til endring av husordensregel nr.2
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i Hekkveien 10 Sameie



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

Mats Granby 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

Velges på årsmøtet



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 og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital

Vedlegg
1. Årsrapporten.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 165 000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 165 000,-



Sak 7

Forslag til endring av husordensregel nr.2

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Gjeldende husordensregel 2:

Parkering av egne biler skal finne sted på anviste plasser i garasjen og det er ikke tillatt å parkere egne biler på gjesteparkeringens 4 plasser. Det er ikke tillatt å lagre campingvogner, tilhengere, båter eller maskiner/rekvisita og annet innbo eller løsøre i garasjeanlegget og/eller på eiendommen. Adkomst til boder må ikke hindres. Det er ikke tillatt å leie ut bruksrett for biloppstillingsplass til andre enn leietager av den respektive leilighet eller til andre seksjonseiere som ønsker flere plasser.

Forslag til ny versjon:

Det er ikke tillatt å lagre innbo og løsøre i fellesområdene. Egen disponert parkeringsplass skal utelukkende brukes for kjøretøyer, sykler og andre transportmidler, samt dertil tilhørende gjenstander (inkl. tilhengere), men ikke for langtidslagring av annet innbo, campingvogner, båter eller lignende. Vær nøye med å holde plassen ryddig, og sørg for adkomst til boder ikke forhindres.

Parkering av egne biler skal finne sted på anviste plasser i garasjen og ikke på gjesteparkeringens fire plasser. Det er ikke tillatt å leie ut bruksrett for biloppstillingsplass til andre enn leietager av den respektive leilighet eller til andre seksjonseiere som ønsker flere plasser.

Begrunnelse:

Endringen er begrunnet i et behov for å gjøre husordensreglene klarere og mer i tråd med det styret anser som en fornuftig og konsistent husordenspraktisering i sameiet. Styret har de siste årene pålagt enkelte klare brudd på husordensreglene, som eksempelvis oppbevaring av farlig avfall (maling osv.) eller problematisk lagring av løsøre. For generell trivsel og av hensyn til sikkerhetshensyn som brannrømning og tilgjengelighet for helsepersonell, er det særlig viktig at oppgangene holdes helt frie for ferdsel. På egne disponerte parkeringsplasser i garasjen har vi imidlertid akseptert oppbevaring av sykkel- og bilrelaterte gjenstander eller tilhengere, så lenge dette har vært oppstilt ryddig, innenfor anvist plass og uten sjenanse for naboer. Vi har inntrykk av at det har vært bred støtte fra beboere og eiere for styrets håndhevelse av ordensreglene. Med den foreslåtte endringen vil reglene være mer i tråd med gjeldende praksis.

Forslag til vedtak

Styret foreslår endring av husordensregel nr. to, med tilhørende begrunnelse

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Trond Ketil Orset

B. Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Linda Sollien



Navn: Kari Helena Kvandal

Navn: Tobias Øgrim

Navn: Simon Lombardi

C. Som varamedlemmer foreslås:

Valgkomiteen overlater til årsmøtet å velge eventuelle varamedlemmer.

D. Som valgkomité foreslås:

Navn: Christine Quedens Harboe

Navn: Rigmor Bjelde Herland

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Trond Ketil Orset

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kari Helena Kvandal
- Linda Sollien
- Simon Lombardi
- Tobias Øgrim

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Sak 9

Valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Christine Quedens Harboe
- Rigmor Bjelde Herland



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Eirik Wig Sundvall	Hekkveien 10 C
Styremedlem	Tobias Øgrim	Hekkveien 10 A
Styremedlem	Kari Helena Kvandal	Hekkveien 10 B
Styremedlem	Linda Sollien	Hekkveien 10 B
Styremedlem	Jan-Børge Tjäder	Hekkveien 10 A
Varamedlem	Jonas Næss Mikalsen	Hekkveien 10 B
Varamedlem	Randulf Bjarne Rabbevåg	Einars Vei 39 B

Valgkomiteen

Christine Quedens Harboe	Hekkveien 10 C
Rigmor Bjelde Herland	Hekkveien 10 A

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post hekkveien10@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Hekkveien 10 Sameie

Sameiet består av 52 seksjoner.

Hekkveien 10 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 978706401, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

126 13

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

Hekkveien 10 Sameie 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 PWC.



Styrets arbeid

Kommentar til regnskapet:

Årsregnskapet for 2023 viste et underskudd på NOK 238 000. Grunnen til underskuddet er i hovedsak drevet av en takklekkasje og påfølgende utbedring av alle piper for å forhindre at dette skal skje igjen. Vi hadde også vesentlig høyere utgifter knyttet til vedlikehold av heisene enn det vi budsjetterte med.

I 2023 fortsatte vi også et større vedlikeholdsprosjekt knyttet til utskiftning av vinduer og verandadører. Dette er et stort og kostbart prosjekt som styret har besluttet at vi tar løpende der det er behov over flere budsjettår. Det var noe høyere kostnader knyttet til dette prosjektet enn forespeilet i 2023.

I 2023 økte vi felleskostnadene med 5% for å bevare kjøpekraften til sameiet. Inflasjonstakten i Norge målt ved KPI er fortsatt høy, og økningen i felleskostnadene er nær den årlige prisveksten.

For regnskapsår 2024 besluttet styret å prioritere og få på plass en ny utendørs søppelhåndteringsløsning, samt å fortsette vedlikehold av dører og vinduer. Dette medfører at vi trenger å gjøre et låneopptak på NOK 500 000.

Ved utgangen av regnskapsåret for 2023, er sameiet i en robust finansiell situasjon. Vi har en god egenkapitalbuffer og lav gjeldsgrad. Det gjør at vi mest sannsynlig vil stå støtt i fremtiden, selv om vi møter på større uforutsette utgifter.

Årsrapport fra styret:

Siden sist årsmøte har styret avholdt åtte styremøter og gjennomført to dugnader.

Styret har gjort mye nødvendig vedlikehold. Dette gjelder bytte av nedslitte terrassedører og vinduer i en rekke leiligheter, bytte av defekte lysarmaturer og utbedringer av heis. En del av utgiftene knyttet til heis var uforutsette og store. Vi har også endelig fått på plass søppelskur og ny bom ved gangveien. Vi er også i ferd med å bevege oss over til ledlys i alle armaturer, ettersom alminnelige lysstoffrør går ut av lovlig salg. Led-løsninger krever investering fordelt over noen år, men vil på sikt vil være kostnadsbesparende.

Ved årsskiftet hevet vi fellesutgiftene med 5 %, i henhold til den generelle økningen i konsumprisindeksen siden sist endring (2022).

Oppgradering av uteområdene

Vi har det siste året fortsatt arbeidet for å gjøre uteområdene frodige og innbydende for beboere. På høstdugnaden plantet vi vårspirende løk, som kom opp som fine blomster. Vi fikk også satt ned fem blomsterurner i granitt langs gangveien. Ved siden av å være pene, forhindrer de biler å kjøre utenfor asfalten og ødelegge gressplenen i vinterhalvåret. I etterkant av vårdugnaden fikk vi også begynt arbeidet med å plante vintergrønn hekk på siden av garasjeporten. Dette har tidligere vært inngående diskutert på grøntmøter, og etter konsultasjon med anleggsgartner og beboere valgte vi å plante buksbom, som er lettstelt, hardfør og vokster tett. På vårens dugnad fikk vi i tillegg satt ut plantekasser, hvor det ble plantet en rekke urter og grønnsaker. Takk til Torunn for fin oppfølging av sitt forslag fra årsmøtet i fjor!



I fjor besluttet årsmøtet også at det skulle åpnes for grilling på fellesplassen ved gjesteparkeringen. På sensommeren fikk vi innkjøpt ny Weber-grill, som mange allerede har fått glede av. Styret gjør oppmerksom på at det er fritt fram for å bruke grillen (med egne gassbeholdere) for alle beboere i sameiet. Vær nøye med å holde plassen ryddig!

Renovasjon

Etter en lengre prosess har vi endelig fått ny søppelhåndteringsløsning. Flyttingen fra «søplerommet» til gangveien frigjør plass og gjør avfallshåndteringen mindre brannfarlig. Det har også blitt pent, og styret er godt fornøyd med resultatet. På sikt er ambisjonen å omgjøre det gamle søppelrommet til oppbevaringsrom for sykler, noe vi vet det er ønske om blant mange beboerne.

Styret håper flere vil begynne med miljørtering av søppelet til beste for miljøet. Dessverre opplever vi stadig at noen bruker søppelkassene til å kaste innbo og løsøre, som skulle vært levert på en miljøstasjon. Les infoplakater om hva som skal hvor!

Heis

Det siste året har vi vært plaget med gjentatte tekniske problemer med heisene. Nedetiden har sjeldent vært langt, men utgiftene i forbindelse med utskiftning av tekniske deler har dessverre blitt mange og dyre. En viktig grunn til at stadig nye problemer oppstår skyldes etter alt å dømme heismaskinene har rundet sin forventede levealder på 25 år, og derfor begynner å bli modne for utskifting. Bytte av heis innebærer å skifte ut alt det elektroniske i heisrommet estimert til kr. 500.000 og skifte av innerdør i hver i seks etasjer omkring kr. 100.000 i hver etasje = 1,1 million per oppgang. Vi vurderer å gjennomføre dette lånefinansiert i løpet av de neste årene. Styret har i første omgang valgt å vente å se om de siste utbedringene kan vise seg å gi oss flere «gode år» med heisene.

Brannvern og sikkerhet

Hvert år gjennomfører NOHA kontroll av brannslukkere, slangetrommel og nødlys i våre fellesarealer. Eventuelle avvik rettes opp fortløpende. Vi minner samtidig om at alle beboere har et ansvar for brannvern. Viser her til husordensreglene.

Minner ellers om at det kun skal stå sykler/bilrelatert løsøre på garasjeplassen og at søppel ikke skal settes utenfor leiligheten i påvente av å legge dette i søppelkassene. Vi minner om at oppgangene ikke skal være oppbevaringsplass for avfall, barnevogner eller andre personlige eiendeler. Dette er på grunn av generell trivsel og brannsikkerhet. Styret har det siste året fått henvendelser fra beboere som sjeneres over slik oppbevaring. Vi håper alle respekterer dette, så vi holder det ryddig og fint i sameiet.

Tyveri/skader

Vi har heldigvis ikke fått meldinger om innbrudd det siste året. Vi tror vi har vært relativt skjermet for innbrudd de siste årene, fordi beboerne våre har vært årvåkne på mistenkelig aktivitet. Fortsett med dette, og vær særlig oppmerksom på at uvedkommende kan slippe inn porten/inngangspartiene. Ha også et våkent øye for mistenksom adferd i ganger, garasje og rundt blokkene. Sameiet ønsker å fremstå som et lite interessant mål for innbruddstyver og vi ber derfor om at alle gjør sitt for å bidra til nettopp dette. Meld fra til Politiet om dere opplever pågående innbrudd eller hærverk, og meld i ettertid fra til styret. Det er den enkelte eier/beboer sitt ansvar å sikre egne verdier best mulig.



Vi har heller ikke registrert forsikringssaker det siste året, noe vi håper skyldes alt arbeidet sameiet de siste årene har gjort for å forebygge vannlekkasjer og lignende.

Gjesteparkering

Minner igjen om at dette fremdeles er en parkeringsplass for besøkende og ber om at alle beboerne respekterer dette. Det er fint om dere tiltaler utenforstående misbruk av vår gjesteparkering. Ved gjentatte tilfeller eller langvarig bruk kan styret sørge for borttauing.



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.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold.

Resultat

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

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 84 330.



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 720 000 til drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

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 Hekkveien 10 Sameie.

Lån

Hekkveien 10 Sameie har lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Boligsameiet Hekkveien 10

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Hekkveien 10 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap. Årsrapporten.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 30. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



BOLIGSAMEIET HEKKVEIEN 10
ORG.NR. 978 706 401, KUNDENR. 5319

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 516 580	2 341 032	2 517 000	2 642 000
Andre inntekter	3	35	49 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 516 615	2 390 032	2 517 000	2 642 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-23 265	-23 265	-23 265	-23 265
Styrehonorar	5	-165 000	-165 000	-165 000	-165 000
Revisjonshonorar	6	-8 375	-8 000	-5 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-118 930	-114 340	-120 000	-125 000
Konsulenthonorar	7	-14 635	-4 827	-5 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-1 201 776	-1 075 958	-820 990	-720 000
Forsikringer		-229 302	-193 356	-207 000	-275 000
Kommunale avgifter	9	-457 759	-378 189	-434 500	-535 900
Energi/fyring		-74 355	-100 288	-100 000	-75 000
TV-anlegg/bredbånd		-124 176	-124 176	-130 000	-130 000
Andre driftskostnader	10	-209 850	-274 413	-208 500	-189 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 627 423	-2 461 811	-2 219 255	-2 256 965
DRIFTSRESULTAT		-110 808	-71 779	297 745	385 035
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	25 131	21 845	24 000	25 000
Finanskostnader	12	-152 528	-108 033	-133 000	-162 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-127 397	-86 188	-109 000	-137 000
ÅRSRESULTAT		-238 205	-157 967	188 745	248 035
Overføringer:					
Udekket tap		-238 205	-157 967		



BOLIGSAMEIET HEKKVEIEN 10
ORG.NR. 978 706 401, KUNDENR. 5319

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		7 665	253
Forskuddsbetalte kostnader		12 805	7 571
Driftskonto OBOS-banken		376 095	503 017
Driftskonto OBOS-banken II		1	1
Sparekonto OBOS-banken		3 525	3 432
Sparekonto OBOS-banken II		1 378	1 341
SUM OMLØPSMIDLER		401 469	515 614
SUM EIENDELER		401 469	515 614
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-2 092 543	-1 854 338
SUM EGENKAPITAL		-2 092 543	-1 854 338



11

Hekkveien 10 Sameie

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 176 873	2 271 245
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 176 873	2 271 245

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		55 060	58 723
Leverandørgjeld		247 578	39 245
Påløpte renter		14 501	740
SUM KORTSIKTIG GJELD		317 139	98 708

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		401 469	515 614
---------------------------------	--	----------------	----------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.05.2024

Styret i Boligsameiet Hekkveien 10

Eirik Wig Sundvall /s/

Tobias Øgrim /s/

Kari
Helena
Kvandal /s/

Linda Sollien /s/

Jan-børge TjÅder
/s/

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 516 580
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 516 580

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	35
SUM ANDRE INNTEKTER	35

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-23 265
SUM PERSONALKOSTNADER	-23 265

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er 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 2022/2023, og er på kr 165 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 9 397, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS

Eiendomsforvaltning AS

-14 635

SUM KONSULENTHONORAR**-14 635****NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

A. Hansen AS

-604 643

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE**VEDLIKEHOLD****-604 643**

Drift/vedlikehold bygninger

-71 136

Drift/vedlikehold elektro

-5 960

Drift/vedlikehold utvendig anlegg

-54 813

Drift/vedlikehold heisanlegg

-282 398

Drift/vedlikehold brannsikring

-91 424

Drift/vedlikehold garasjeanlegg

-54 526

Egenandel forsikring

-30 000

Kostnader dugnader

-6 874

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD**-1 201 776****NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift

-317 644

Feieavgift

-765

Renovasjonsavgift

-139 350

SUM KOMMUNALE AVGIFTER**-457 759**

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-12 053
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 787
Verktøy og redskaper	-811
Driftsmateriell	-6 373
Vaktmestertjenester	-23 180
Renhold ved firmaer	-134 177
Andre fremmede tjenester	-3 026
Trykksaker	-894
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 397
Andre kontorkostnader	-250
Porto	-480
Bank- og kortgebyr	-3 002
Velferdskostnader	-2 419
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-209 850

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 828
Renter av sparekonto i OBOS-banken	130
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	309
Kundeutbytte fra Gjensidige	21 864
SUM FINANSINNTEKTER	25 131

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-152 528
SUM FINANSKOSTNADER	-152 528

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-BANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,60 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2020

-962 000

Opptak 2021

-1 518 000

Nedbetalt tidligere

208 755

Nedbetalt i år

94 372

-2 176 873

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-2 176 873**



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79358821. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



Større vedlikehold og rehabilitering

2015 - 2015	Vedlikehold garasjeanlegg.	Rengjøring av garasjeanlegg.
2015 - 2015	Vedlikehold VVS. Avløpsrens blokk A,B,C.	
2014 - 2014	Nytt dørtelfonsystem, HMS arbeid, m.m.	2014 Skiftet kjøre-port, forsterket ramme og sidedør, utbedret dreneringssystem. 2014 Installert nytt dørtelfonsystem og skiftet postsonelåser. 2014 Utlevert røkvarslere og pulverapparater til samtlige husstander. 2014 Utskifte av alle lysarmaturer. 2014 Reparasjon av vannlekkasje (r) på terrasse i 5 etasje C og følgeskader i 4.etasje. 2014 Kontroll og rensing av tak og vannrenner alle blokker. Installert fuglesperrer. 2014 Skiftet brannisolasjonsmattor i tak i garasjen 2014 Skiftet brannalarmsentral.
2013	Maling av alle trappeløp og ganger.	
2013	Maling av heis og branndører	
2013	Maling av søppelrom og kjøreport	
2013	Maling av garasjen	Garasjen er malt med co2 bremsende mailig, kloridsperrer og utbedring av begynnende rustangrep på armeringsjern i betongen.
2012	Utbedring av vannlekkasjer i garasjetak.	
2011	Utvendig oppussing av alle fasadene.	
2010	Rensing av ventilasjonssystemene	Rensing av ventilasjonssystemene i leilighetene.
2010	Reparasjon av fuktskader.	Reparasjon av fuktskader på alle 3 bygninger.
2010	Bytte av alle lede- og nødlysarmaturer.	Utskiftning av alle lede- og nødlysarmaturer.
2008	Oppgradering av brannsikkerheten	Innstallasjon av bedre internt varslingsystem. Oppkobling av direkte varsling til brannvesen.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 11.06.24

Selskapsnummer: 5319 Selskapsnavn: Hekkveien 10 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.