



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 979 302 169  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET HAUKÅSEN IV  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mateusz Bielaj  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 14.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		12 397 372	10 855 134
<b>Sum inntekter</b>		<b>12 397 372</b>	<b>10 855 134</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		349 139	347 999
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		33 401	13 686
Annen driftskostnad		7 941 599	8 628 818
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 324 139</b>	<b>8 990 503</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 073 233</b>	<b>1 864 631</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		40 335	13 520
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>40 335</b>	<b>13 520</b>
Annen finanskostnad		1 269 643	830 361
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 269 643</b>	<b>830 361</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 229 308</b>	<b>-816 841</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>2 843 924</b>	<b>1 047 790</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 843 924</b>	<b>1 047 790</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 843 924</b>	<b>1 047 790</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 843 924	1 047 790
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 843 924</b>	<b>1 047 790</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		42 125	
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		66 805	1
Sum varige driftsmidler		108 930	1
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		108 930	1
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		301 567	267 939
Sum fordringer		301 567	267 939
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 518 901	2 070 126
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 518 901	2 070 126
Sum omløpsmidler		3 820 468	2 338 064
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 929 398</b>	<b>2 338 065</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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>			
Udekket tap		18 062 379	20 906 303
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-18 062 379</b>	<b>-20 906 303</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-18 062 379</b>	<b>-20 906 303</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		20 860 999	21 653 285
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>20 860 999</b>	<b>21 653 285</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>20 860 999</b>	<b>21 653 285</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		185 049	5 992
Leverandørgjeld		80 140	305 625
Annen kortsiktig gjeld		865 588	1 279 466
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 130 777</b>	<b>1 591 083</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>21 991 776</b>	<b>23 244 368</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 929 398</b>	<b>2 338 065</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 371514

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 979 302 169  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET HAUKÅSEN IV  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mateusz Bielaj  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 22.05.2024



Organisasjonsnr: 979 302 169  
BOLIGSAMEIET HAUKÅSEN IV

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		12 397 372	10 855 134
<b>Sum inntekter</b>		<b>12 397 372</b>	<b>10 855 134</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		349 139	347 999
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		33 401	13 686
Annen driftskostnad		7 941 599	8 628 818
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 324 139</b>	<b>8 990 503</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 073 233</b>	<b>1 864 631</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		40 335	13 520
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>40 335</b>	<b>13 520</b>
Annen finanskostnad		1 269 643	830 361
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 269 643</b>	<b>830 361</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 229 308</b>	<b>-816 841</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>2 843 924</b>	<b>1 047 790</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 843 924</b>	<b>1 047 790</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 843 924</b>	<b>1 047 790</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 843 924	1 047 790
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 843 924</b>	<b>1 047 790</b>



Organisasjonsnr: 979 302 169  
BOLIGSAMEIET HAUKÅSEN IV

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		42 125	
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		66 805	1
Sum varige driftsmidler		108 930	1
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		108 930	1
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		301 567	267 939
Sum fordringer		301 567	267 939
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 518 901	2 070 126
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 518 901	2 070 126
Sum omløpsmidler		3 820 468	2 338 064
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 929 398</b>	<b>2 338 065</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	18 062 379	20 906 303
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-18 062 379</b>	<b>-20 906 303</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-18 062 379</b>	<b>-20 906 303</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	20 860 999	21 653 285
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>20 860 999</b>	<b>21 653 285</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>20 860 999</b>	<b>21 653 285</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	185 049	5 992
Leverandørgjeld	80 140	305 625
Annen kortsiktig gjeld	865 588	1 279 466
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 130 777</b>	<b>1 591 083</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>21 991 776</b>	<b>23 244 368</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>3 929 398</b>	<b>2 338 065</b>



Organisasjonsnr: 979 302 169  
BOLIGSAMEIET HAUKÅSEN IV

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. 5286

Boligsameiet Haukåsen IV



## Velkommen til årsmøte i Boligsameiet Haukåsen IV

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:

18. april 2024 kl. 18:00, Lutvann Skole, Dr. Dedichens vei 75, 0675 Oslo.

### 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. Individuell måling av forbruk av vann og energi
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av valkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Boligsameiet Haukåsen IV



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

Velges på årsmøte.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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

Protokollfører og protokollvitner velges på årsmøte.



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 til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

#### **Vedlegg**

1. 5286 Årsrapport klar 2.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 303 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 303 000 + kr 999 til 3 stk i valgkomite.



Sak 7

## Individuell måling av forbruk av vann og energi

Forslag fremmet av:

Donna M. Tang-de Leon, Lutvannsveien 13

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

(Forslag 1) :

I.f.m ordinært årsmøte 18. april 2024, ønsker jeg å foreslå individuell måling av forbruk av vann og energi som varierer fra leilighet til leilighet basert på blant annet antall beboere og forbruksmønster. I mange tilfeller fordeles kostnadene pr. areal, noe som ikke tar høyde for varierende forbruk i leilighetene. Individuell måling fordeler kostnadene på boenhetene etter faktisk forbruk.

Ingen har det samme forbruket. Statistikk indikerer at 15 % av beboere står for 50 % av forbruket, dermed betaler ofte majoriteten av beboere for overforbruket til minoriteten. De som har et normalt forbruk vil dermed være tjent med innføring av individuell måling.

Ved innføring av individuell måling monteres undermålere i hver enkelt bolig, disse registrerer reelt forbruk pr. leilighet.

Vennlig se:

<https://youtu.be/OMVhmmvLmVw> [youtu.be]

<https://www.techem.com/no/no/eiendomstjenester/individuell-maling> [techem.com]

<https://youtu.be/OMVhmmvLmVw> [youtu.be]

Eller

[https://www.ista.com/fileadmin/twt\\_customer/countries/content/Norway/Documents/istaNytt/Ista\\_nytt\\_Desember\\_2020.pdf](https://www.ista.com/fileadmin/twt_customer/countries/content/Norway/Documents/istaNytt/Ista_nytt_Desember_2020.pdf) [ista.com]

### Styrets innstilling

Styrets begrunnelse: (Forslag 2):

I forbindelse med prosjekt om å bytte ut varmepumper/fyrhus i samarbeid med Lutvann Boligsameie, ser styret det som naturlig at individuell måling av forbruk er en del av dette prosjektet. Styret mener derfor at forslag bør håndteres på et senere tidspunkt når forhold rundt kostnader ved installasjon og investering, hvordan avlesning av forbruk skal håndteres/praktisk gjennomføres, og hvordan Oslo kommune forventer at individuell måling skal håndteres.



## Forslag til vedtak 1

Forslagsstiller forslag til vedtak: Styret skal innhente tilbud på montasje av energi-målere på alle radiatorer i sameiet, samt drift av disse, slik at man skal betale for sitt eget forbruk av varme. Tilbudene skal legges frem for et ekstraordinært sameiermøte til høsten og det skal da stemmes over bestilling eller ikke. Styrets innstilling til vedtak: Forslag avvises.

## Forslag til vedtak 2

Styrets innstilling til vedtak: Forslag avvises.

## Sak 8

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 1 år  
Kandidater velges i møtet

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år  
Kandidater velges i møtet

## Sak 9

### Valg av valgkomite

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

3 stk skal velges til valgkomite.

#### Forslag til vedtak

Valgkomite velges på årsmøte.



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Arnliot Skaar	Ole Messelts Vei 166
Styremedlem	Mariann Bergseter	Lutvannsvn 13
Styremedlem	Zahir Mohammad Khan	Lutvannsvn 3
Styremedlem	Gunnar Mohn	Lutvannsvn 25
Styremedlem	Joakim Glenn Rønning	Lutvannsvn 7
Varamedlem	Ole Anfinssen	Lutvannsvn 9
Varamedlem	Elisabeth Emilie Syse	Lutvannsvn 21

### Valgkomiteen

Mesfin Negashe Mehari	Lutvannsvn 3
Umar Rana	Lutvannsvn 33
Lakhvir Singh	Lutvannsvn 33

### Generelle opplysninger om Boligsameiet Haukåsen IV

Sameiet består av 170 seksjoner.

Boligsameiet Haukåsen IV er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 979302169, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

142 41

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

Boligsameiet Haukåsen IV har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Annen informasjon om sameiet

### Styret

Styret har kontor i Lutvannsveien 33. Styrevernet har e-post [hauk-4@online.no](mailto:hauk-4@online.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.

Flere og flere av våre beboere har begynt å bruke Vibbo aktivt, men vi mangler fortsatt noen.

Styret bruker Vibbo i sin direkte kommunikasjon med beboere/seksjonseiere, samt når det gjelder informasjon til beboere.

### Retningslinjer for styrearbeid

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

### Vaktmester

Gunnar Mohn og Lars Hole er vaktmestere og ivaretar den daglige driften, samt det løpende vedlikehold iht. stillingsbeskrivelse. Vaktmestertjenesten deles med Lutvann Boligsameie.

Vaktmester kan kontaktes på telefon;

Gunnar Mohn	90925136
Lars Hole	90552649

Det anmodes om at henvendelser gjøres i størst mulig grad innenfor normal arbeidstid.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten utover arbeidstiden selv.

### Søppelsjakter

Det er kun husholdningsavfall som kan kastes i søppelsjaktene. Avfallet skal være kildesortert og godt pakket. Vær oppmerksom på følgende; Midt i hver periode mellom tømning av søppeldunkene er vaktmestertjenesten inne for å bytte om på dunkene og flytte på poser som kan ha falt ut over kanten på dunkene. Det kan være en svært utakknemlig jobb hvis posene ikke er tette eller om spisse/skarpe gjenstander ikke er pakket forsvarlig inn. Dobbel pose og solide knuter er nødvendig for å sikre at søpla havner der den skal.

Sørg for å holde luke til søppelsjakt skikkelig stengt for å unngå lukt i oppgangen.



## **Parkering og kjøring på området**

Sameiet har uteparkerings- og garasjeplasser som leies ut til seksjonseiere/beboere. De som ønsker plass, kan ta kontakt med vaktmester. Sameiets parkering er kun for våre beboere. Sameiet har også garasjeplasser med lademulighet for el- og hybridbiler.

For å ha adgang til garasjen trenger man en fjernåpner (håndsender) eller magnetkort. Fjernåpner bestilles hos Portspesialisten AS og magnetkort fås kjøpt via vaktmestertjenesten.

Sameiets gjesteparkering krever digital registrering eller parkeringskort synlig i frontrute.

Regler for kjøring og parkering er gjengitt i husordensreglene og på skilt. Det oppfordres på det sterkeste til å forholde seg til dette. Parkeringsselskap patruljerer området for å følge opp at bestemmelsene overholdes. Dessverre er det noen beboere/sameiere som ikke respekterer reglene for kjøring og parkering på eiendommen vår.

## **Nøkler/skilt**

Navneskilt og systemnøkler må bestilles hos vaktmester.

## **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565716. 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 umiddelbart til vaktmestertjenesten som igjen melder skaden videre til forsikringsselskap, bestiller håndverker for reparasjon og sørger for at kostnadene knyttet til skaden blir belastet forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan beboer/seksjonseier belastes hele eller deler av forsikringssum dersom forholdet ligger innenfor beboer/seksjonseiers ansvar (ved uaktsom adferd, hærverk, manglende ettersyn/vedlikehold, ol.).

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

Sameiet aksepterer normalt ikke kontant oppgjør i forbindelse med skade, dette for å sikre at skader på bygningsmassen utbedres forskriftsmessig.

## **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Styret gikk til anskaffelse av brannslukkere høsten 2019 som ble utlevert samtlige 170 seksjoner. Dette apparatet tilhører leiligheten og skal ikke fjernes ved salg av seksjon. Det er seksjonseiers/beboers ansvar å anskaffe og montere utstyret, sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, skal det byttes ut med nytt utstyr.



## Branninstruks for beboere

- Den enkelte beboer plikter å gjøre seg kjent med rømningsveier
- Skal gjøre seg kjent med plassering og bruk av slukkeutstyr i egen leilighet
- Ikke tildekke, skjule eller på annen måte gjøre slukkerutstyr utilgjengelig
- Holde rømningsveier fri. Det vil si trappeoppganger inklusive inngangsparti og kjellerkorridorer. Merk at det ikke er lov å hensette barnevogner, sykler og lignende i området rundt postkassene

## VED BRANN

### Varsle

- Ring brannvesenet på telefon 110, forklar hvem du er, hvor du ringer fra og hvorfor du ringer
- Varsle de andre i bygningen
- Evakuere så fort som mulig
- Få med deg naboene dine
- IKKE SETT DEG SELV I FARE!

### Slukke

- Hvis du har mulighet, prøv å slukke brannen med de slukkemidler som er tilgjengelig.
- Trekk deg ut av farlige situasjoner og la Brannvesenet overta

## HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

## Energimerking

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

## Elektrisk anlegg

Hafslund Nett har skiftet ut samtlige strømmålere til nye AMS-målere, både i hovedtavler og den enkelte seksjonseier sine sikringskap.

Fortsatt har mange leiligheter sikringskap med skrusikringer. Med tanke på anleggets alder og faren for varmgang i slike, anbefaler styret sameiere om å oppgradere til nye jordfeilautomater.

Styret minner i denne forbindelse om fellestilbud som ble formidlet til alle beboere om oppgradering av sikringskap til fastpris utført av elektriker som sameiet selv benytter.

## Kabel-TV

Telenor er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette, kan du ringe 91506090 eller besøke nettsiden [www.telenor.no](http://www.telenor.no)

## Styrets arbeid

### Styremøter

Det er avholdt 10 ordinære styremøter frem til årsmøtet. Noen av styremøtene har hatt besøk av beboere som hadde saker de ville ta opp med styret.

Det er i tillegg avholdt fire fellesmøter med Lutvann Boligsameie i forbindelse med nytt bergvarmeanlegg. Styret har også vært på to ekskursjoner i forbindelse med dette.

### Varmepumper/Fyranlegg

Prosjekt nye varmpumper (bergvarmeanlegg) har fortsatt siden i fjor sammen med Lutvann Boligsameie, da vårt gamle anlegg er inne i sin siste tredel av levetiden. Nytt varmpumpeanlegg er ment å forsyne leilighetene med varmt forbruksvann og oppvarming. Prisestimat for vårt sameie er ca. 20 millioner kroner og dette er tenkt nedbetalt ved besparing i strømkostnader og ENØK tilskudd for å unngå at fellesutgifter økes.

Under følger en overordnet beskrivelse av anlegget og noen mulige tiltak.

Fyrhuset ble oppdatert i 2015, hvor vi med delvis Enøk-støtte fikk installert nye brennere for bio-olje. I 2018 ble anlegget forbedret med automatisk styring av returvannventiler bak på oljekjelene, og ventilene som er installert gir smidigere og mer effektiv utnyttelse.

Rørsystemene fra fykjelene og ut til alle blokkene er uendret. Det er altså fortsatt kun 2 varmekurser som betjener hver sine sett av blokker i BS Haukåsen IV, samt en kurs over til Lutvann BS som videreføres der.

Det er 2 varmpumpesentraler med 2 varmpumper i hver, og til disse er det 15 brønner (de er fra 40-150 meter dype). Lutvann BS har tilsvarende installasjon. Varmepumpene betjener kun forbruksvann.

Anlegget vi har ble installert på 70-tallet, og har i den sammenligning med moderne anlegg sine begrensninger og svakheter.

Det gir f. eks få muligheter for justering av temperatur i blokkene (kun 2 kurser), og særlig vår og høst kan man oppleve at anlegget ikke alltid klarer å «henge helt med» når temperaturen ute svinger fra 10-15 grader på dagen til minusgrader på natta. Det er temperaturforskjell fra leilighet til leilighet, det er ikke til å unngå. Det er ulik isolering rundt og under vinduer, og forskjell på hvordan vær og vind påvirker byggene. Noen er mer i le enn andre. Det oppfordres til å justere temperaturen på hver enkelt radiator, slik at man f. eks ikke har radiator på fullt og vinduer åpne samtidig. Unngå å la vinduene stå åpne over lengre tid.

En stor andel av kostnadene våre er relatert til fyring og produksjon av varmt forbruksvann. Styret satte i gang arbeid med å se på hva som er mulig å gjøre av forbedringer. Formålet er i første rekke å få ned fyringskostnadene, og samtidig få større fleksibilitet med hensyn til å justere varmen mer granulert enn det dagens anlegg gir mulighet for.



Vi har hatt fire firma på befaring for å få innspill til mulige tiltak. Disse har også levert hvert sitt tilbud på hva de ser som mulige løsninger. Styret kommer til å innhente flere forslag og tilbud.

Det diskuteres muligheter for å gjøre moderniseringstiltak på eksisterende varmepumper, bore nye/dypere brønner og eventuelt lage flere slike. Alternativet er å bygge helt om til et mer distribuert anlegg med flere varmekjeler, og det vil gi mulighet for mer gradert styring. Fjernvarme er også et alternativ som undersøkes.

Vi har selvsagt tett dialog med Lutvann BS om dette da vi som kjent har felles anlegg for fyring og varmt vann. Alle tiltak medfører vesentlige investeringer.

### **Callinganlegg**

Installasjon og montering av nytt callinganlegg er avsluttet. Etter noen få klager som er blitt utbedret, ser det ut som dette fungerer bra.

### **Garasjevegger/etasjeskiller**

Maling av garasjevegg og etasjeskille ble nesten ferdigstilt av vaktmestertjenesten, dessverre ble det ikke ferdigstilt på grunn av vær, og etter hvert for lave temperaturer. Øverste del males av et malerfirma pga. HMS (da det krever stillas/lift). Arbeidet vil bli slutført i sommer.

### **Garasje - Ladeanlegg**

Da flere, også våre beboere, går til innkjøp av elbiler, har vi utvidet og fått montert fire nye ladestasjoner. Vi har i dag 24 ladestasjoner, noe som ser ut til å dekke behovet slik det er i dag.

### **Garasje - Portåpner**

Nye styringsenhet ble installert av Portspesialisten AS og port-åpnerer til alle med garasjeplass på begge plan ble distribuert i 2023.

### **Dugnad**

Vårdugnaden ble avholdt mandag den 8. mai i regi av vaktmestertjenesten. Oppmøtet var veldig bra. Dugnaden ble avsluttet med servering av litt mat og drikke. Styret takker alle beboere/ seksjonseiere som stilte opp.

### **Lekeplassene**

Er kontrollert i henhold til HMS, og blitt malt da mye av gammel maling var begynt å flasse av.

### **Vibbo**

Flere og flere av våre beboere har begynt å bruke Vibbo aktivt, men vi mangler fortsatt noen.

### **Forsøpling**

Styret har også dette året måtte bruke titusenvise av kroner til å rydde kjellere, som blir fylt opp med søppel og skrot som beboere hensetter. Dette koster sameiet store summer årlig, som kunne vært unngått dersom beboerne hadde benyttet seg av gratis levering på Oslos gjenbrugsstasjoner.



Forsøpling er et gjentakende problem, og flere beboere observerer og klager til styret på at søppel og skrot blir hensatt i fellesområder i kjellerne.

Styret understreker at hensetting er forbudt. Hensatt søppel utgjør en brannfare, og hindrer rømningsveier.

### **Generell husorden / Uro**

Styret har gjennom året behandlet ulike henvendelser gjeldende forsøpling, bråk, uro og annet fra naboer.

Styret vil i den forbindelse presisere følgende:

Vis hensyn ved støyende arbeid, og forhold deg til de tidsperioder som er vedtatt. Husk at det ofte vil være hensiktsmessig å orientere dine naboer (alle oppganger i bygget) hvis du skal utføre støyende arbeid slik at naboene kan tilpasse sin dag deretter.

Trappeoppgangene er rømningsvei i tilfelle brann. Det er derfor viktig at alle oppganger og kjellergang holdes ryddige. Det skal ikke hensettes sykler og barnevogner ved postkassene, eller på trappeavsatsene. Sko og sportsutstyr i trappeoppgangene kan også være til hinder i tilfelle brann, og gjør renhold i trappegangene vanskelig.

### **Forsikring**

Som tidligere år har vi også dette året hatt noen forsikringskader, men heldigvis ikke mange sammenlignet med tidligere år.

Noen skader er av en slik art at seksjonseier selv har måttet stå for kostnadene. Styret understreker viktigheten av å benytte faglærte håndverkere og alltid henvende seg til vaktmestertjenesten om en vannlekkasje oppstår.

### **Paneler**

Trepanelene under vinduene er fremdeles på styrets agenda. Det er blitt innhentet priser og forslag til løsninger på dette. Skifte til nye paneler i tre, eller vedlikeholdsfrie aluminiums paneler bør gjøres i løpet av de neste fire-fem år.

### **Brannvern**

Årlig brannsikkerhetskontroll ble i august gjennomført av Norsk Brannvern AS.

Dessverre er det noen leiligheter som ikke benytter seg av tilbudet om sjekk av utstyr. Styret ber innstendig om at man gjennomfører kontroll både for egen og andres sikkerhet.

### **Beplantning.**

Beboere som har levert inn kvitteringer på kjøp av blomster og planter for å pynte opp i sitt nærområde, har fått tilbakebetalt inntil kr 1000,- (pr. oppgang).

Utlegg refunderes elektronisk ved å bruke **utlegg.obos.no**. Takk til alle de som har gjort en ekstra innsats for å gjøre det hyggelig rundt i sameiet.

### **Budsjett**

Styret behandler hvert år budsjett, og evaluerer økonomiske rapporter og gjennomgår regnskap.



## Eierskifter

Det har også i løpet av dette året vært noen leiligheter som har fått nye eiere.

Lutvannsvn. 5, seksj. nr. 4 (2-roms) er solgt til Ommid Ali Amiri fra Rein Nisja Holte-Berg

Lutvannsvn. 15, seksj. nr. 62 (3-roms) er solgt til Sahad Iqbal og Fareeha Nasir Fra Sana Bashir

Lutvannsvn. 15, seksj. nr. 75 (4-roms) er solgt til Hege Berg Frøvik fra Ayaz Farook

Lutvannsvn. 17, seksj. nr. 64 (3-roms) er overdratt til Reidun Sørensen fra Dagny Nordli (bo)

Lutvannsvn. 23, seksj. nr. 109 (4-roms) er solgt til Sirwan Ewl fra Anne Mari Furuberg (bo)

Lutvannsvn. 33, seksj. nr. 152 (4-roms) er solgt til Imran Ahsan og Aisha Jamil fra Umar Rana

## Husleie/inkasso

Styret har fulgt opp innbetaling av husleie/fellesutgifter, og behandlet saker som inkasso, inkassovarsler og forliksklager.

## Julegrantenning

Juletrærne på området ble som vanlig tent den første søndagen i advent.

## Parkering

Styret har gjennom perioden fulgt opp leie av garasjeplasser og uteparkeringsplasser, og byttet internt ved anskaffelse av elbil.

I forbindelse med interne bytter av garasjeplasser, er det fremdeles noen som mener at de «eier» den plassen de har fått tildelt. Det burde være kjent av alle at det er styret som administrerer og leier ut parkeringsplasser.

## Trappevask

Klager på trappevasken dukker stadig opp, og styret har kontinuerlig dialog med vaskebyrået for å melde inn klager etter hvert som slike mottas fra beboere.

Kvaliteten på renholdet i sameiet ble gjennomgått med eksisterende rengjøringsfirma høsten 2023. Styret aksepterte da en økning av kostnader mot bedre kvalitet og mer tidsforbruk. Styret valgte å beholde eksisterende firma etter å ha innhentet tilbud fra 3-4 tilbydere, som var vesentlig dyrere.

## Røykluke (hærverk)

I Lutvannsveien 13 måtte røykluke skiftes ut 2 ganger og Lutvannsveien 17 måtte luke repareres, da den var sprengt opp (utløst) grunnet hærverk.

## Klager & informasjon

Styret har tatt seg av klager relatert til støy, rot på parkeringsplasser, balkonger, ol.

Dessuten har styret besvart en rekke henvendelser fra beboerne, og deltatt på befaringer.



## Vedlikeholdsplan

I samarbeid med vaktmestertjenesten for BS Haukåsen IV og Lutvann BS, har styret satt opp oversikt over forventet/planlagt vedlikeholdsbehov fremover for sameiet.

Forsikringskader	årlig	85.000
Vedlikehold/repasjon røropplegg	årlig	85.000
Maling 1–3 oppganger pr år, 2 gjenstår	2024	80.000
Rensing av ventilasjon	2024 – 2025	180.000
Omteking tak (pr. oppgang)	Ved behov	300.000
Maling/repasjon garasjeanlegg (innvendig)	2024 – 2025	180.000
Skifte panel under vindu (pr. oppgang)	2024 – 2028	200.000
Asfaltreparasjoner	2024	40.000
Vedlikehold/repasjon maskinpark*	årlig	70.000

\* Sammen med Lutvann Boligsameie

## 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.

## Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet 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 2 689 691.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,7 % for vann- og avløp og feiegebyret økes med 145% fra kr. 102,- til kr. 250,- pr. ildsted. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning iht tidligere år. 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. Styret 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 Boligsameiet Haukåsen IV.

### Lån

Boligsameiet Haukåsen IV 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 økning av felleskostnadene fra 01.01.2024:

- Brensel/oppvarming og varmt vann, felleskostnader, balkong og trappevask økes med 4,8%
- Kabel-TV økes til kr 468,- pr mnd pr leilighet
- Garasje leie holdes på 2023 nivå og uteparkeing økes med kr 30 pr plass pr mnd.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning Til årsmøtet i BOLIGSAMEIET HAUKÅSEN IV

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BOLIGSAMEIET HAUKÅSEN IV.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,



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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: 11MW76-6XZZZ-TE8PF-V3EOL-PNE16-ZYKYE



**BOLIGSAMEIET HAUKÅSEN IV**  
**ORG.NR. 979 302 169, KUNDENR. 5286**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	12 292 372	10 876 738	12 363 000	12 955 000
Andre inntekter	3	105 000	-21 604	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>12 397 372</b>	<b>10 855 134</b>	<b>12 363 000</b>	<b>12 955 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-43 145	-43 004	-47 000	-45 000
Styrehonorar	5	-302 997	-301 998	-302 000	-302 000
Avskrivninger	14	-33 401	-13 687	0	0
Revisjonshonorar	6	-19 128	-16 030	-22 000	-22 000
Andre honorarer		-2 997	-2 997	-4 000	-4 000
Forretningsførerhonorar		-189 240	-181 935	-200 000	-200 000
Konsulenthonorar	7	-13 034	-11 835	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-1 194 741	-1 498 379	-1 073 000	-1 053 000
Forsikringer		-792 948	-741 606	-820 000	-880 000
Kommunale avgifter	9	-1 593 926	-1 332 375	-1 594 400	-1 856 000
Kostnader sameie	19	-2 820 312	-3 020 355	-3 700 000	-3 700 000
Energi/fyring	10	-180 142	-628 743	-1 150 000	-650 000
TV-anlegg/bredbånd		-874 002	-936 352	-990 000	-930 000
Andre driftskostnader	11	-264 124	-261 207	-420 000	-382 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-8 324 139</b>	<b>-8 990 503</b>	<b>-10 352 400</b>	<b>-10 054 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>4 073 233</b>	<b>1 864 631</b>	<b>2 010 600</b>	<b>2 901 000</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	40 335	13 520	0	0
Finanskostnader	13	-1 269 643	-830 361	-1 021 000	-1 395 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 229 308</b>	<b>-816 841</b>	<b>-1 021 000</b>	<b>-1 395 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 843 924</b>	<b>1 047 790</b>	<b>989 600</b>	<b>1 506 000</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		2 843 924	1 047 790		



### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andel anleggsmidler i fellesanlegg	19	42 125	0
Andre varige driftsmidler	14	66 805	1
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>108 930</b>	<b>1</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		34 125	50 686
Forskuddsbetalte kostnader		225 547	217 253
Andre kortsiktige fordringer	15	41 896	0
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	19	658 759	738 442
Driftskonto OBOS-banken		1 534 072	729 489
Sparekonto OBOS-banken		1 326 069	602 194
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 820 468</b>	<b>2 338 064</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 929 398</b>	<b>2 338 065</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	16	-18 062 379	-20 906 303
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-18 062 379</b>	<b>-20 906 303</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	20 860 999	21 653 285
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>20 860 999</b>	<b>21 653 285</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		164 025	160 216
Leverandørgjeld		80 140	305 625
Påløpte renter		124 702	5 992
Påløpte avdrag		60 347	0
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	19	700 884	738 442
Annen kortsiktig gjeld	18	679	380 808
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 130 777</b>	<b>1 591 083</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 929 398</b>	<b>2 338 065</b>



15

Boligsameiet Haukåsen IV

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	19	1 592 918	1 789 179

Oslo, 21.02.2024

Styret i Boligsameiet Haukåsen IV

Arnljot Skaar

Mariann Bergseter

Zahir Mohammad Khan

Gunnar Mohn

Joakim Glenn Rønning

## 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.

### SKATTETREKKSkonto

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 475 448
Oppvarming og v.vann	3 648 024
Balkong	2 172 600
Garasje	906 000
Kabel-TV	875 160
Trappevask	228 480
Parkering	58 320
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>12 364 032</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-56 000
Parkering	-15 660
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>12 292 372</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Ladeboks bruksrett	100 500
Parkering	4 500
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>105 000</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-43 145
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-43 145</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 302 997.  
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 008, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 19 128.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 034
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-13 034</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-410 246
Drift/vedlikehold VVS	-139 871
Drift/vedlikehold elektro	-257 734
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-46 328
Drift/vedlikehold brannsikring	-97 567
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-174 236
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-54 578
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-4 182
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 194 741</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 051 865
Renovasjonsavgift	-542 061
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 593 926</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-309 337
Andre fyringskostnader	129 195
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-180 142</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 750
Container	-33 250
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-54 151
Diverse leiekostnader/leasing	-23 040
Driftsmateriell	-6 736
Renhold ved firmaer	-102 884
Andre fremmede tjenester	-2 872
Kontor- og datarekvisita	-7 804
Trykksaker	-2 004
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 008
Andre kontorkostnader	-2 837
Porto	-4 840
Kontingenter	-3 400
Bank- og kortgebyr	-6 596
Velferdskostnader	-7 053
Konstaterte tap	-900
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-264 124</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 026
Renter av sparekonto i OBOS-banken	23 875
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	7 452
Andre renteinntekter	1 982
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>40 335</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 269 643
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 269 643</b>

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladebokser elbil	
Tilgang 2019	1
Tilgang 2023	100 205
Avskrevet i år	-33 401
	66 805
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>66 805</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-33 401</b>
--------------------------------	----------------

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Lutvann/Haukåsen Fellesregnskap, avregning 2023	41 896
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>41 896</b>

**NOTE: 16****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.

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 fremtidig felleskostnader.

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

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2011	-29 782 978
Nedbetalt tidligere	8 129 693
Nedbetalt i år	792 286
	-20 860 999
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-20 860 999</b>

**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fakturagebyr	-294
Gebyrer	-385
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-679</b>

**NOTE: 19****GARANTANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 44 % av Lutvann/Haukåsen Fellesregnskap.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i fellesregnskapet, kr 1.592.918,-

Selskapets andel i fellesregnskapet vises i balansen både under eiendels- og gjeldssiden under postene Andel omløpsmidler i fellesanlegg og Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg.

Selskapets andel av driftskostnadene er inntatt i resultatregnskapet under posten

Kostnader sameie.

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.



## LUTVANN/HAUKÅSEN IV FELLESREGNSKAP SAMEIE ORG.NR. 989 378 945, KUNDENR. 5307

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Andre inntekter	2	6 404 783	6 864 443	8 330 000	8 330 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>6 404 783</b>	<b>6 864 443</b>	<b>8 330 000</b>	<b>8 330 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-11 867	0	0	0
Avskrivninger	10	-34 006	-55 504	0	0
Revisjonshonorar	4	-11 576	-11 025	-15 000	-15 000
Konsulenthonorar	5	-39 293	0	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	6	-84 894	-78 647	-170 000	-170 000
Forsikringer		-32 812	-13 106	-20 000	-20 000
Energi/fyring	7	-4 659 702	-5 255 247	-6 500 000	-6 500 000
Andre driftskostnader	8	-1 535 138	-1 452 406	-1 620 000	-1 620 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-6 409 287</b>	<b>-6 865 934</b>	<b>-8 330 000</b>	<b>-8 330 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-4 504</b>	<b>-1 491</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	4 504	1 491	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>4 504</b>	<b>1 491</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>





## BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	10	95 738	110 903
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>95 738</b>	<b>110 903</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	507 943
Andre kortsiktige fordringer	11	9 185	864 443
Driftskonto OBOS-banken		1 458 049	300 212
Driftskonto OBOS-banken II		29 946	5 679
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 497 180</b>	<b>1 678 276</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 592 918</b>	<b>1 789 179</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		0	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		1 497 701	1 789 179
Annen kortsiktig gjeld	12	95 217	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 592 918</b>	<b>1 789 179</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 592 918</b>	<b>1 789 179</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, \_\_. \_\_. 2024  
Styret i Lutvann/haukåsen IV Fellesregnskap Sameie

Kristoffer Gradz  
Mariann Bergseter  
Arnljot Skaar  
Håvard Wagner Svoen



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

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

**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.

**ANSATTE**

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

**NOTE: 2****ANDRE INNTEKTER**

Haukåsen IV Boligsameiet (5286)	2 818 104
Lutvann Boligsameiet (5287)	3 586 678
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>6 404 783</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsklær - Vaktmester ansatt i s.5287	-11 867
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-11 867</b>

**NOTE: 4****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 576.

**NOTE: 5****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-39 293
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-39 293</b>



**NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 764
Drift/vedlikehold VVS	-14 316
Drift/vedlikehold elektro	-54 778
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 348
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 688
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-84 894</b>

**NOTE: 7****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-4 659 702
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-4 659 702</b>

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 820
Container	-28 584
Driftsmateriell	-34 803
Vaktmestertjenester	-1 079 493
Snørydding	-244 599
Andre kontorkostnader	-396
Drivstoff biler, maskiner osv.	-14 210
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-127 023
Bank- og kortgebyr	-2 081
Velferdskostnader	-1 128
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 535 138</b>

**NOTE: 9****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 504
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>4 504</b>





11

Lutvann/Haukåsen Felles

**NOTE: 10****VARIGE DRIFTSMIDLER**

## ATV

Tilgang 2022	138 627	
Avskrevet tidligere	-27 725	
Avskrevet i år	-27 725	

83 176

## Traktor

Tilgang 2006	816 763	
Avskrevet tidligere	-816 762	

1

## Termokamera Bosch

Tilgang 2023	18 842	
Avskrevet i år	-6 281	

12 561

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER 95 738****SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -34 006****NOTE: 11****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturerte fakturaer		9 185
----------------------------	--	-------

**SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 9 185****NOTE: 12****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Haukåsen IV Boligsameiet (5286), avregning 2023		-41 896
---	--	---------

Lutvann Boligsameiet (5287), avregning 2023		-53 322
---	--	---------

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -95 217**



**INNSTILLING VALGKOMITE BLIR DISTRIBUTUERT PÅ ET SENERE TIDSPUNKT**



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 18.04.24

Selskapsnummer: 5286 Selskapsnavn: Boligsameiet Haukåsen IV

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

32 av 33

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](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.