



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 180 859	8 757 113
Sum inntekter		9 180 859	8 757 113
Kostnader			
Lønnskostnad		345 106	319 474
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		18 250	12 167
Annen driftskostnad		6 542 945	7 002 497
Sum kostnader		6 906 301	7 334 138
Driftsresultat		2 274 558	1 422 975
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 487	16 359
Sum finansinntekter		9 487	16 359
Annen finanskostnad		726 335	836 408
Sum finanskostnader		726 335	836 408
Netto finans		-716 848	-820 050
Ordinært resultat før skattekostnad		1 557 710	602 926
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 557 710	602 926
Årsresultat		1 557 710	602 926
Totalresultat		1 557 710	602 926
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 557 710	602 926
Sum overføringer og disponeringer		1 557 710	602 926



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		31 938	133 834
Sum varige driftsmidler		31 938	133 834
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		31 938	133 834
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		5 994	42 673
Andre fordringer		474 633	931 334
Sum fordringer		480 627	974 007
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 820 071	2 581 801
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 820 071	2 581 801
Sum omløpsmidler		3 300 698	3 555 808
SUM EIENDELER		3 332 637	3 689 642

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		21 032 638	22 590 348
Sum opptjent egenkapital		-21 032 638	-22 590 348
Sum egenkapital		-21 032 638	-22 590 348
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		23 588 062	24 518 923
Sum annen langsiktig gjeld		23 588 062	24 518 923
Sum langsiktig gjeld		23 588 062	24 518 923
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 480	4 971
Leverandørgjeld		150 950	957 160
Annen kortsiktig gjeld		622 783	798 936
Sum kortsiktig gjeld		777 213	1 761 067
Sum gjeld		24 365 275	26 279 990
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 332 637	3 689 642



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Boligsameiet Haukåsen IV vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

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

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 21 april 2021
- Møtet er åpent for avstemming i 5 dager, siste dato for avstemming er 26 april 2021

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

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

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

Analog deltagelse

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



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

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

Årsmøtet åpnes 21 april og er åpent for avstemming i 5 dager, siste dato for avstemming er 26 april 2021

Selskapsnummer: 5286

Selskapsnavn: Boligsameiet Haukåsen IV

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier (e):** _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

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

Eksempel:

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

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

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

Valg av protokollvitner:

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

Åge Stræte velges som protokollvitne(r)

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

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

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

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

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 300000.

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

**Saker til behandling:**

A) Presisering vedtekter iht Eierseksjonsloven

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

B) Presisering av Husordenregler 1.9 Balkonger

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

Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges 1 styreleder, 1 styremedlemmer, 2 varamedlemmer og 3 kandidater til valgkomite

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Arnljot Skaar	
Styremedlem	Gunnar Mohn	
Varamedlem	Turid Tårnesvik	
Varamedlem	Joakim Glenn Rønning	

Verv	Navn på kandidat	For
Valgkomite	Åge Stræte	
Valgkomite	Tor Svendsen	
Valgkomite	Umar Rana	

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



Til seksjonseierne i Boligsameiet Haukåsen IV

Velkommen til årsmøte, som avholdes digitalt med start 21 april 2021.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Boligsameiet Haukåsen IV det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Boligsameiet Haukåsen IV
avholdes digitalt med start 21 april 2021.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2020

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Presisering vedtekter iht Eierseksjonsloven
 - B) Presisering av Husordenregler 1.9 Balkonger
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 3 kandidater til valgkomité for 1 år?

Oslo, 26.03.2021

Styret i Boligsameiet Haukåsen IV

Arnljot Skaar/s/ Rune Langholt Børresen/s/ Mariann Bergseter/s/
Zahir Mohammad Khan/s/ Gunnar Mohn/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Arnljot Skaar	Ole Messelts Vei 166
Styremedlem	Rune Langholt Børresen	Lutvannsveien 9
Styremedlem	Mariann Bergseter	Lutvannsveien 13
Styremedlem	Zahir Mohammad Khan	Lutvannsveien 3
Styremedlem	Gunnar Mohn	Lutvannsveien 25
Varamedlem	Joakim Glenn Rønning	Lutvannsveien 7
Varamedlem	Turid Tårnesvik	Lutvannsveien 15

Valgkomiteen

Birte M Ostrun	Lutvannsveien 27
Umar Rana	Lutvannsveien 33
Åge Stræte	Lutvannsveien 35
Tor Svendsen	Lutvannsveien 5

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

Generelle opplysninger om 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 med følgende adresse:

Lutvannsveien 1-37

Gårds- og bruksnummer :
142 41

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Boligsameiet Haukåsen IV har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er BDO AS.

**Styret**

Styret har kontor i Lutvannsveien 33. Styrevernet har e-post hauk-4@online.no. Sameiet har også egen hjemmeside www.haukasen4.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

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.

Parkering

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.

Sameiets gjesteparkering krever digital registrering eller parkeringskort synlig i frontrute.

Nøkler/skilt

Systemnøkler må bestilles hos vaktmester. Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles enklest hos Qualitronic AS, Tvetenveien 157, tlf 22757460 eller på e-post skilt@qualitronic.no. Man trenger kun å oppgi adressen, Qualitronic AS vet størrelse på navnskiltene.

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 beboer/seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til vaktmester eller styret som vil besørge bestilling av takst.



Selv om sameiets forsikring brukes kan seksjonseier/beboer belastes hele eller deler av utgiftene dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers/beboer ansvar, eller seksjonseier/beboer har opptrådt uaktsomt.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt sløkkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er seksjonseier/beboer 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.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Energimerking

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

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

Styrets arbeid

9 styremøter er avholdt fra 26. mai 2020 til og med 23. mars 2021. Ett meglingsmøte er avholdt med beboere (naboer) som var sterkt uenige.

Digital kommunikasjon. OBOS ønsker samtykke fra beboerne om overgang til digital kommunikasjon. Styret har anmodet OBOS om selv å innhente dette fra beboerne, men benytter nå anledningen til å oppfordre beboerne om å akseptere digital kommunikasjon.

Vibbo. Styret tar i bruk Vibbo mer og mer når det gjelder informasjon til beboere. Dette er noe som når ut til nesten alle beboere, enten på SMS eller e-post.

Årsmøte. Digitalt årsmøte ble åpnet den 26. juni 2020. Avviklingen gikk meget bra, med større «oppmøte» enn da vi hadde fysiske årsmøter. Årsaken til at årsmøtet ble avholdt så sent var situasjonen med Covid-19.

Regnskap. Styret har gått gjennom regnskap, og satt opp budsjett.

Elbil. Midlertidig lading til beboer som jobber som sykepleier under den første koronaperioden, ble avsluttet 01.06.2020.



Vedlikeholdsspyling. Tilbud mottatt på vedlikeholdsspyling av avløp og bunnledninger. Styrene i begge sameiene vedtok å gjøre vedlikeholdsspyling felles. Ut fra de tilbud begge styrene har fått, falt vi ned på NCR Gravco. Planen var oppstart 18. januar 2021, men på grunn av covid-19-situasjonen er dette utsatt til situasjonen har normalisert seg. Dette er kostnadsberegnet til totalt kr 180 000 for vårt sameie (ca. kr 650 pr. leilighet).

Dugnad. Vårdugnad ble avholdt i regi av vaktmestertjenesten i mai måned. Denne gangen uten servering og sosialt samvær på grunn av covid-19, men det var likevel godt fremmøte.

Kjøp/salg leiligheter. Det er seks leiligheter som har skiftet eiere i løpet av perioden.

Beplantning. Beboere har også i løpet av dette året benyttet seg av muligheten til å handle inn blomster og planter ved inngangspartiene for kr 1 000.

Trearbeider. Gartner har vært her og gjort en del trearbeider (felling, pynting), blant annet toppet granhekken langs Dr. Dedichens vei.

Gjesteparkering. Digital registrering av gjester på besøk. Parkeringskort leveres ut til dem som ønsker det. Skilting med ny tekst ved innkjøring til gjesteparkering.

Maling trappeganger. Maling av oppganger fortsetter. I denne omgangen ble Lutvannsveien 9 + 11 og 13 + 15 + 17 tatt. Bra resultat, beboerne er fornøyde. Nå gjenstår tre blokker.

Desinfisering. Vaktmester starter med ukentlig desinfisering av lekeapparater.

Veisperre. Ny bom ved innkjøring til Lutvannsveien 1 er montert.

Norsk Brannvern. Årskontroll av brannslukkere og røykvarslere (nye batterier) foretatt av Norsk Brannvern i henhold til avtale. Denne gangen ved at beboerne satte ut sine brannslukkere ved inngangsdørene, og lapp med hvor mange batterier man ønsket til røykvarslere. Dette på grunn av covid-19.

Søppel i kjellere. Det har vært kjellerrydding to ganger. I tillegg har vi forsøkt utplassering av søppelcontainere, med svært nedslående resultat. Noen beboere respekterer ikke at containerne er fulle, og setter ting fra seg utenfor i store mengder.

Container-ordning. Ordningen er under løpende vurdering da kostnadene med å rydde etter beboere som bare hensetter skrot, er formidabel. Den senere tid har styret leid inn ABC Ryddeservice for kjellerrydding ved behov. Dette er en kostbar løsning, men alternativet er oppganger som ikke ser ut og stor brannfare da rømningsveier kan være blokkert.

Dekke i garasjen. Garasjegulv på øvre plan sprekker igjen opp, og må repareres. Styret jobber med flere potensielle samarbeidspartnere, tidligere har vi benyttet Consolvo.

Feiing. Årlig feiing av garasjegulv ble gjennomført.

Skadedyr. Anticimex har vært og utryddet kakerlakker i én oppgang.



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

Forvaltningskonsulenten. Vår faste forvaltningskonsulent i OBOS kom heldigvis tilbake i jobb i august 2020 etter lengre tids fravær.

Leietakere parkering. Styret har gjennom perioden fulgt opp leie av garasjeplasser og parkeringsplasser.

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

Forsikringsaker. Ikke ett år uten vannlekkasjer og forsikringsaker, som også er en av oppgavene styret må behandle.

Elbiler. Flere og flere går til innkjøp av elbil, og våre første 16 ladestasjoner er i ferd med å fylles opp.

Balkonger. Styret har gått flere runder for å påse at balkonger benyttes i henhold til husordensreglene.

Postverket. Styret har mottatt tilbud fra Posten Norge om utplassering av «pakkehentingsbokser» på sameiets område. Vi har valgt å takke nei til dette tilbudet.

Vinduspaneler. Vi har innhentet tilbud på nye kledninger under vinduene i sameiet. En del av disse kledningene begynner å vise tegn til behov for utskiftning. Priser innhentet både på nye trepaneler, pulverlakkerte aluminiumsplater og Steni-plater.

Dørcalling. Det er innhentet priser på nytt callinganlegg. Det nåværende anlegget er over 35 år gammelt, og det begynner å bli problemer med å skaffe reservedeler ved service og reparasjoner.

El-tavler. Det er innhentet tilbud og gjort avtale på årlig kontroll av sameiets elektriske hovedtavler i hver blokk, samt de i garasjehuset.

Strøm. I samarbeid med Lutvann Boligsameie har vi skiftet strømlleverandør fra Polar Kraft til Entelios. OBOS har fremforhandlet avtale med Entelios, som gir oss gunstigere pris på elektrisk kraft.

Trappevask. Klage på trappevasken er et stadig tilbakevendende tema, og styret har kontinuerlig dialog med vaskebyrået for å melde inn klager etter hvert som slike mottas fra beboere.

Trafikk kontroll. P-Service, som overvåker våre parkeringsbestemmelser, har ilagt 144 kontrollsanksjoner (bøter) siden siste årsmøte. Av disse er 17 ettergitt/slettet av ulike årsaker.

Klager. Styret har tatt seg av en rekke klager av ymse karakter. Videre har styret fulgt opp endring av garasjeleietakere, manglende husleie- og garasjeleie- innbetalinger, samt inkassosaker / forliksklager / begjæring om tvangssalg. Dessuten har styret besvart en rekke henvendelser fra beboerne, og deltatt på befaringer. Styrets medlemmer har også vært på kurs/seminar i regi av OBOS.



Vedlikeholdsplan

I samarbeid med vaktmestertjenesten har styret satt opp oversikt over forventet/planlagt vedlikeholdsbehov fremover for sameiet.

Forsikringsskader	Årlig	75.000
Vedlikehold/reparasjon røropplegg	Årlig	75.000
Maling oppganger (1 – 3 oppganger pr. år)	2021 - 2022	185.000
Spyling/rengjøring avløp/bunnledning*	2021	150.000
Rensing av ventilasjon	2022 – 2023	140.000
Omtrekking tak (pr. blokk)	2022 – 2024	300.000
Bytte til nytt callinganlegg (pris pr. blokk)	2021 – 2024	100.000
Maling/reparasjon garasjeanlegg	2021 – 2022	190.000
Rehabilitering garasjedekke øvre plan	2021 – 2022	1.000.000
Skifte trepanel u/vindu (pr. oppgang)	2021 – 2024	200.000
Trapp ved garasje	2021 – 2023	80.000
Vedlikehold/reparasjon maskinpark*	Årlig	50.000

* = Sammen med Lutvann Boligsameie



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 9 180 859.

Vi viser til note 3 i regnskapet hva andre inntekter inneholder.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 6 906 301.

Resultat

Årets resultat på kr 1 557 710 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 2 523 485.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 060 000 til større vedlikehold som blant annet omfatter rehabilitering garasjeanlegg.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % 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.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på 7 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2021.

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

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Haukåsen IV.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god



regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 7TE30-1EMN1-WED36-PT4P3-3GNBN-3XXLL



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 085 220	8 751 491	9 161 000	9 373 000
Salg anleggsmidler		7 654	0	0	0
Andre inntekter	3	87 984	5 622	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		9 180 859	8 757 113	9 161 000	9 373 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-45 106	-39 479	-42 840	-47 000
Styrehonorar	5	-300 000	-279 995	-300 000	-300 000
Avskrivninger	14	-18 250	-12 167	0	0
Revisjonshonorar	6	-17 423	-13 649	-18 000	-18 000
Andre honorarer		-5 994	0	-6 000	-4 000
Forretningsførerhonorar		-171 908	-167 063	-174 000	-180 000
Konsulenthonorar	7	-14 836	-34 967	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-1 046 713	-1 225 081	-1 200 000	-2 060 000
Forsikringer		-665 497	-627 062	-750 000	-750 000
Kommunale avgifter	9	-1 257 607	-1 161 997	-1 257 000	-1 268 000
Kostnader sameie	19	-1 891 037	-2 375 699	-2 200 000	-2 200 000
Energi/fyring	10	-304 151	-346 706	-540 000	-540 000
TV-anlegg/bredbånd		-841 470	-783 349	-840 000	-850 000
Andre driftskostnader	11	-326 310	-266 924	-381 500	-414 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 906 301	-7 334 138	-7 729 340	-8 651 500
DRIFTSRESULTAT		2 274 558	1 422 975	1 431 660	721 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	9 487	16 359	0	0
Finanskostnader	13	-726 335	-836 408	-857 000	-625 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-716 848	-820 050	-857 000	-625 000
ÅRSRESULTAT		1 557 710	602 926	574 660	96 500
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 557 710	602 926		



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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	31 939	133 834
SUM ANLEGGSMIDLER		31 939	133 834
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		50 210	30 461
Kundefordringer		5 994	42 673
Forskuddsbetalte kostnader		223 886	882 589
Andre kortsiktige fordringer	15	200 537	18 284
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	19	453 768	557 666
Driftskonto OBOS-banken		962 145	626 707
Sparekonto OBOS-banken		1 404 158	1 397 428
SUM OMLØPSMIDLER		3 300 698	3 555 808
SUM EIENDELER		3 332 637	3 689 642
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	16	-21 032 638	-22 590 348
SUM EGENKAPITAL		-21 032 638	-22 590 348
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	23 588 062	24 518 923
SUM LANGSIKTIG GJELD		23 588 062	24 518 923
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		132 759	116 680
Leverandørgjeld		150 950	957 160
Påløpte renter		3 480	4 971
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	19	453 768	557 666
Annen kortsiktig gjeld	18	36 256	124 590
SUM KORTSIKTIG GJELD		777 213	1 761 067
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 332 637	3 689 642



18

Boligsameiet Haukåsen IV

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	19	1 031 290	1 267 422

Oslo, 26.03.2021

Styret i Boligsameiet Haukåsen IV

Arnljot Skaar/s/

Rune Langholt Børresen/s/

Mariann Bergseter/s/

Zahir Mohammad Khan/s/

Gunnar Mohn/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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	3 305 208
Oppvarming	2 135 736
Balkong	2 040 000
Garasje	814 919
Kabel-tv	577 320
Trappevask	214 200
Parkering	54 500
Kjellerlokale	16 800
Diverse	6 699
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 165 382

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-7 500
Garasje	-55 862
Kjellerlokale	-16 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 085 220

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Kontanterstatning	19 718
Garasjer	300
Korrigeringer på reskontro	31
El-bil	5 674
Strøm	22 895
Tilbakebetalt for 2019	-3 040
Tilskudd, Oslo kommune	42 406
SUM ANDRE INNTEKTER	87 984

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-43 145
Yrkesskadeforsikring	-1 961
SUM PERSONALKOSTNADER	-45 106

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 2019/2020, og er på kr 300 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 423.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 542
Tree Solutions AS	-4 294
SUM KONSULENTHONORAR	-14 836

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-419 526
Drift/vedlikehold VVS	-278 345
Drift/vedlikehold elektro	-24 444
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-147 768
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-25 701
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-62 592
Drift/vedlikehold brannsikring	-66 500
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-11 838
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 046 713

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-788 864
Renovasjonsavgift	-468 743
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 257 607

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-122 293
Strøm oljefyr el.bereder	-181 858
SUM ENERGI / FYRING	-304 151

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-63 058
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-47 141
Diverse leiekostnader/leasing	-21 900
Driftsmateriell	-1 089
Vakthold	-25 339
Renhold ved firmaer	-116 514
Andre fremmede tjenester	-5 481
Kontor- og datarekvisita	-17 410



Trykksaker	-2 539
Andre kontorkostnader	-2 781
Telefon, annet	-2 902
Porto	-11 946
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-5 481
Velferdskostnader	-180
Konstaterte tap	-500
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-326 310

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	322
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 730
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 688
Andre renteinntekter	748
SUM FINANSINNTEKTER	9 487

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-726 335
SUM FINANSKOSTNADER	-726 335

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Container		
Tilgang 1998	40 590	
Avskrevet tidligere	-40 589	
		1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2019	146 000	
Salg av 5 ladestasjoner 2020	-83 646	
Avskrevet tidligere	-12 167	
Avskrevet i år	-18 250	
		31 938
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		31 939

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-18 250****NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Feilkreditert, faktureres i 2021	5 064
Lutvann/Haukåsen Fellesregnskap, avregning 2020	176 973
1 ladeboks, faktureres i 2021	18 500
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	200 537

**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.

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: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,70 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2011	-29 782 978
Nedbetalt tidligere	5 264 056
Nedbetalt i år	930 861
	<hr/>
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-23 588 062

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Purregebyr	70
Påløpte kostnader	-36 326
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-36 256

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

Selskapet eier 44 % av Lutvann/Haukåsen Fellesregnskap.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i fellesregnskapet, kr 1 031 290.

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.



Innkomne saker:

A.

Forslagsstiller: Styret

Saksfremstilling: Fra 01.01.2020 trådte flere ny bestemmelse i kraft i eierseksjonsloven. Eierseksjonsloven er ufravikelig, og bestemmelsene vil gjelde for vårt sameie uansett om de tas inn i vedtektene eller ikke. I samarbeid med forretningsfører har styret identifisert det vi mener er de viktigste og mest relevante endringene i loven for vårt sameie, og styret anbefaler at disse bestemmelsene tas inn i våre vedtekter. De anbefalte endringene er som følger:

Ny bestemmelse om ervervsbegrensning, under § 2-2 om rettslig disposisjonsrett, etter følgende setning i dagens vedtekter «Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner»:

- *«Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.»*

Ny siste setning i vedtektsbestemmelsen om «Pålegg om salg av seksjonen»:

- *«Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.»*

Forslag til vedtak: Vedtas

B.

Forslagsstiller: Vojna Kukleci

Saksinformasjon: Tillegg til Husordensregler vedr bruk balkong.

Legge til følgende punkt under 1.9 Balkonger «

- *«Eier eller leietaker må ikke bruke balkong slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. jfr Vedtekter 3-1 (3)».*

Forslag til vedtak: Vedtas



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Følgende styremedlemmer er på valg:

Styre:

Styreleder	Arnljot Skaar	2019 - 2021
Styremedlem	Gunnar Mohn	2019 - 2021

Varamedlemmer:

Varamedlem:	Turid Tårnesvik	2020 - 2021
Varamedlem:	Joakim G. Rønning	2020 - 2021

Valgkomiteens innstilling er følgende:

Styre:

Leder	Arnljot Skaar	2021 – 2023	Gjenvalg
Styremedlem	Gunnar Mohn	2021 – 2023	Gjenvalg

Varamedlemmer:

Varamedlem:	Turid Tårnesvik	2021 - 2022	Gjenvalg
Varamedlem:	Joakim Glenn Rønning	2021 - 2022	Gjenvalg

Valgkomite:

Medlem:	Åge Stræte	2021 - 2022	Gjenvalg
Medlem:	Tor Svendsen	2021 - 2022	Gjenvalg
Medlem:	Umar Rana	2021 - 2022	Gjenvalg

I valgkomiteen for Boligsameiet Haukåsen IV

Birte M Ostrun
Umar Rana
Åge Stræte
Tor Svendsen