



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 914 214 327  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET HOVINBEKKEN I  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Ruben Fosshaug  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 21.04.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 700 452	4 284 890
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 700 452</b>	<b>4 284 890</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		251 020	242 220
Annen driftskostnad		4 621 522	3 780 365
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 872 542</b>	<b>4 022 585</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-172 090</b>	<b>262 305</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 279	10 863
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 279</b>	<b>10 863</b>
Annen finanskostnad			147
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>147</b>
<b>Netto finans</b>		<b>6 279</b>	<b>10 716</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-165 811</b>	<b>273 021</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-165 811</b>	<b>273 021</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-165 811</b>	<b>273 021</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-165 811</b>	<b>273 021</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-165 811	273 021
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-165 811</b>	<b>273 021</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		192 336	199 953
Sum varige driftsmidler		192 336	199 953
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		192 336	199 953
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 821	6 383
Andre fordringer		415 955	239 272
Sum fordringer		420 776	245 655
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 366 349	3 137 153
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 366 349	3 137 153
Sum omløpsmidler		2 787 126	3 382 808
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 979 462</b>	<b>3 582 761</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 833 808	2 999 618
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 833 808</b>	<b>2 999 618</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 833 808</b>	<b>2 999 618</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		59 762	85 866
Annen kortsiktig gjeld		85 892	497 277
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>145 654</b>	<b>583 142</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>145 654</b>	<b>583 142</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 979 462</b>	<b>3 582 761</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 234688

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 914 214 327  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET HOVINBEKKEN I  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: Ruben Fosshaug  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 21.05.2022



Organisasjonsnr: 914 214 327  
SAMEIET HOVINBEKKEN I

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 700 452	4 284 890
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 700 452</b>	<b>4 284 890</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		251 020	242 220
Annen driftskostnad		4 621 522	3 780 365
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 872 542</b>	<b>4 022 585</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-172 090</b>	<b>262 305</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 279	10 863
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 279</b>	<b>10 863</b>
Annen finanskostnad			147
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>147</b>
<b>Netto finans</b>		<b>6 279</b>	<b>10 716</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-165 811</b>	<b>273 021</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-165 811</b>	<b>273 021</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-165 811</b>	<b>273 021</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-165 811</b>	<b>273 021</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-165 811	273 021
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-165 811</b>	<b>273 021</b>



Organisasjonsnr: 914 214 327  
SAMEIET HOVINBEKKEN I

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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			
Sum varige driftsmidler		192 336	199 953
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		192 336	199 953
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 821	6 383
Andre fordringer		415 955	239 272
Sum fordringer		420 776	245 655
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 366 349	3 137 153
Sum omløpsmidler		2 787 126	3 382 808
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 979 462</b>	<b>3 582 761</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>			



Annen egenkapital	2 833 808	2 999 618
Sum opptjent egenkapital	2 833 808	2 999 618
<b>Sum egenkapital</b>	<b>2 833 808</b>	<b>2 999 618</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	59 762	85 866
Annen kortsiktig gjeld	85 892	497 277
Sum kortsiktig gjeld	145 654	583 142
<b>Sum gjeld</b>	<b>145 654</b>	<b>583 142</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 979 462</b>	<b>3 582 761</b>



Organisasjonsnr: 914 214 327  
SAMEIET HOVINBEKKEN I

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

### Antall aksjer og aksjeeiere

## Note

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

## Note

5

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





# Årsmøte 2022

Sameiet Hovinbekken 1

Digitalt årsmøte avholdes 7. mars - 10. mars 2022

Selskapsnummer: 7433





## Velkommen til årsmøte i Sameiet Hovinbekken 1

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 7. mars kl. 09:00 og lukker 10. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7433>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen utløpet av de 3 dagene møtet er åpent for avstemning.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Sykkelparkering
6. Endringsforslag vedtekter punkt 4-6
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sameiet Hovinbekken 1**



Sak 1

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Forslag fremmet av:** Styret

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

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

### **Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

### **Forslag til vedtak**

Bjørn Ivar Ødegård og Martin Austnes er valgt.

Sak 3

## Årsrapport og årsregnskap

**Forslag fremmet av:** Styret

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

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital i balansen.

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Det foreslås overføring av årets resultat fra egenkapital i balansen.

### **Vedlegg**

1. 7433 Innkalling 3.pdf



Sak 4

## Fastsettelse av honorarer

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 225 000. Det er en økning på 2,25%. Honoraret har stått uendret i tre år.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 225 000.

Sak 5

## Sykkelparkering

**Forslag fremmet av:** Live Karine Næss Killingland

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

Det er behov for økt kapasitet av sykkelparkering som er sikker, både mtp. tyveri og evt. brann i batterier, for økt mengde elsykler/lastesykler i sameiet.

### Forslag til vedtak

Styret skal i 2022 legge frem en rapport for hvilke muligheter som fins for ytterligere sykkelparkering i sameiet. Slik at det kan tas en felles beslutning på neste årsmøte.

Sak 6

## Endringsforslag vedtekter punkt 4-6

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Endringsforslag vedtekter

Styret ønsker å presisere vedtektene om bytte av parkeringsplass ved dokumentert behov for HC-plass.

Opprinnelig tekst:

Punkt 4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Sameiet disponerer 4 – fire – plasser tilpasset seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan søke styret om å bytte sin



parkeringsplass mot tilrettelagt plass (HC-plass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er tilstede. Styret vil vurderer reelt behov og stille dokumentasjonskrav som feks. legeerklæring, parkeringstillatelser fra kommunen og at kjøretøyet har tilpasning/spesialutstyr som er nødvendig på grunn av funksjonsnedsettelsen.

Ny tekst:

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Sameiet disponerer 4 – fire – plasser tilpasset kjøretøy for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne. En seksjonseier med kjøretøy som har tilpasning/spesialutstyr som er nødvendig på grunn av funksjonsnedsettelsen kan søke styret om å bytte sin parkeringsplass mot tilrettelagt plass (HC-plass).

Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke tilrettelagt plass varer kun så lenge dokumentert behov er til stede.

#### **Forslag til vedtak**

Styrets forslag til ny tekst godkjennes og tas inn i sameiets vedtekter punkt 4-6.

Sak 7

### **Valg av tillitsvalgte**

**Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på Det skal velges 3 styremedlemmer for 2 år, styreleder for 1 år og 1 varamedlem for 1 år.**

#### **Roller og kandidater**

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

- Tor Karlsen

**Valg av 3 Styremedlem** Velges for 2 år

- Cato Andresen
- Rune Haugom
- Trond Sandgren

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

- Håvard Oppøyen





## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Tor Karlsen	Hovinveien 43 J
Styremedlem	Rune Haugom	Hovinveien 43 B
Styremedlem	Signe Britt Hovind	Hovinveien 43 B
Styremedlem	Anette Marie Nilsen	Hovinveien 43 F
Styremedlem	Trond Sandgren	Hovinveien 43 J
Varamedlem	Cato Andresen	Hovinveien 43 J

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

### Generelle opplysninger om Sameiet Hovinbekken 1

Sameiet består av 117 seksjoner.

Sameiet Hovinbekken 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 914214327, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Hovinveien 43 B  
Hovinveien 43 C  
Hovinveien 43 D  
Hovinveien 43 E  
Hovinveien 43 F  
Hovinveien 43 G  
Hovinveien 43 H  
Hovinveien 43 J

Gårds- og bruksnummer:

122 241

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

Sameiet Hovinbekken 1 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.



## Styrets arbeid

### Hovinbekken 1

#### Styrets primæroppgaver

Vi som sitter i styret vet at våre boliger både er et hjem og ofte beboernes største investering. Vi har derfor som mål at eiendommen skal vedlikeholdes og skjøttes på best mulig måte. Styret er også opptatt av at eiendommen administreres etter de lover og regler som gjelder, men at vi også bruker skjønn og fornuft i møte med seksjonseiere med ulike behov og meninger. Blant 117 seksjoner og deres beboere er det omtrent like mange meninger og ønsker, og styrets oppgave er (også) å balansere dette så godt som mulig.

Vi har leiligheter bygget etter TEK10 og det er en rekke teknisk avanserte systemer som skal driftes, vedlikeholdes og kontrolleres. Dette er en oppgave vi tar på største alvor. Det er en rekke lovpålagte oppgaver som skal skjøttes, og der åpner vi ikke for diskusjon. Det samme gjelder i møte med brannkrav, der må vi aldri kompromisse.

Styret skal også sørge for økonomisk fornuftige rammer rundt driften av sameiet. I tillegg bistår vi beboere og eiere i en rekke saker og spørsmål av ulik art og karakter.

Styret takket av Espen Ødegaard etter syv års uvurderlig innsats for sameiet. Espen har bl.a. hatt ansvar for garasje, vaktmester, brannsikkerhet og reklamasjoner. Han har gjort en innsats langt over hva en kan forvente, og fikk blomster og litt attåt på styremøtet 20. mai. Styret trenger på sikt nye krefter, og oppfordrer beboerne til å stille til valg.

#### Administrasjon/økonomi

Det har det vært utført en rekke løpende administrative oppgaver gjennom hele året, herunder betaling av regninger, skifte av lamper, søppelavhending etc. Styret har også bistått beboere i små og store spørsmål, fra utbedringer til forsikringssaker, fra smått til stort. Vi har håndtert klager på støy, ubehageligheter, mistenksomme personer, nøkkelbestillinger, og en mengde ulike saker. Det har også vært noen tilfeller av tviste-saker mellom beboere som styret har bistått med for å løse så langt mulig.

For øvrig følger vi opp håndverkere ukentlig fra våre samarbeidspartnere. Dette er både møter med og samtaler på telefon til rørleggere, elektriker, snekkere, ventilasjonspersonell, vektere, renholdere og vaktmester. Vi har opparbeidet en stor portefølje med folk som kjenner både sameiet og oss.

Det har vært avholdt fire regulære styremøter gjennom året, i tillegg et rent regnskap/budsjett-forberedende møte hos regnskapsfører OBOS. Det har vært mange uformelle møter ad hoc, en utstrakt korrespondanse på e-post, sms, telefon og personlige møter.

Årsmøtet 2021 ble avholdt digitalt, og oppslutningen var tilfredsstillende. Vi hadde ingen kontroversielle saker på agendaen. Så lenge det ikke er store og/eller kontroversielle saker til debatt, så ser vi for oss å ha digitale årsmøter fremover, men supplere med fysiske møter der det skal avgjøres større endringer/prosjekter, typisk ved større rehabilitering.

Styret jobber også aktivt med HMS, og går jevnlig runder for å se at alt fungerer som det skal, både når det gjelder brannsikkerhet, elektrisitet, tavlerom, våtrom, fyrrom og andre



lokasjoner. Styret har opparbeidet en betydelig kompetanse på bygningene og alle dens installasjoner. HMS tar vi på det største alvor.

Styret utarbeider også budsjett i samarbeid med forretningsfører. Vi har en sunn økonomi, og ønsker å bygge opp en egenkapital som bl.a. kan benyttes til løpende vedlikehold. Det har det siste året vært stor økning i mange kostnader, som forsikring, strøm og kommunale avgifter. Økningen i kommunale avgifter har vært langt større enn konsumindeksen. I tillegg har de fleste leverandører og samarbeidspartnere justert sine priser i henhold til konsumisindeksen. Vi hadde derfor ikke annet valg enn å sette opp felleskostnadene med 8% ved årsskiftet.

Mot slutten av året økte **strømprisen** voldsomt, og det betyr økte kostnader på den enkelte seksjonseier. Hvordan dette vil slå ut ift økte felleskostnader er ikke klart i skrivende stund. Det sagt, så jobber styret aktivt med å drifte sameiet rimeligst mulig, hente inn anbud og utføre mye arbeid selv.

Alt dette arbeidet er selvsagt usynlig for beboerne, men tar mye tid for det til enhver tid sittende styret.

## Informasjon

I 2020 tok styret i bruk OBOS sin nye app VIBBO, som fungerer som en informasjonskanal mellom styret og beboerne/eierne. Målsetningen er at all relevant informasjon skal både publiseres og ligge lett tilgjengelig der. Vi ser at de aller fleste beboerne har tatt appen i bruk. Alt av informasjon skal ligge og publiseres også jevnlig på sameiets egen hjemmeside: **Hovinbekken.no**. Styret bruker SMS ved varsling av ting som haster; typisk at heismontør er varslet ved heisstans, eller rørlegger er på vei ved vannutkobling. Dette sikrer at beboere får oppdatert og korrekt info hurtig, og at styret ikke får mange telefoner om samme hendelse. Styret er lett tilgjengelige på [styret@hovinbekken.no](mailto:styret@hovinbekken.no). Styreleder kan kontaktes på sms/telefon 957 32 002 om det er noe som åpenbart haster. Styret har for øvrig mellom 800-1000 henvendelser årlig av ulik art. Sakene varierer voldsomt både i tematikk og hvilken innsats som må legges til grunn for å respondere på henvendelsen. Vi setter pris på å bli underrettet om smått og stort.

## Brannsikkerhet

Alle leiligheter og fellesområder har brannmeldere og sprinkelanlegg knyttet til avanserte sentraler. Dette er **ikke** konvensjonelle røykvarslere, men brannmeldere. Dette er også fellesskapets eiendom, og ikke noe den enkelte beboer har råderett over. Det er viktig å merke seg at dette er meget kostbart og tidkrevende å reparere og feilsøke. Alle brannmeldere er knyttet sammen i en helhet og til en sentral, som igjen er rutet videre til Securitas. Om en beboer må gjøre arbeider som krever at en melder/sløyfe i anlegget kobles ut, må dette varsles styret i god tid.

Melderne blir etter en tid infisert med støv og annet, og går tett. Styret har valgt å skifte disse selv, men må inn til beboerne, og dette arbeidet er krevende å administrere. Når vi likevel gjør dette selv, er det fordi fagfolk som gjør dette skal ha 3500,-/dag og 5000,-/kveld. Styret sparer derfor sameierne for store beløp.

Vi har hatt få falske alarmer i år, og ingen "ekte", og det er bra, både for beboere som slipper unødig evakuering, og økonomisk at vi sparer en utrykning fra Securitas. Utløser du ved en feiltakelse en alarm i leilighet, har du fem minutter på å gå ned til tavia i gangen



og deaktivere denne – det er enkelt – og du unngår å varsle alle naboene dine. Det er ikke anledning for andre enn beboere i aktuelle leilighet til å tilbake stille – det er viktig å forsikre seg om at det faktisk ikke brenner! Når det gjelder alarmer utløst på fellesareal, så kan disse bare stanses i hovedtavla enten av styret eller Securitas/OBRE.

Securitas vil rykke ut ved samtlige alarmer, i tillegg kommer styret om vi er til stede.

Styret går jevnlig HMS-runder på anlegget. Da sjekker vi nødlis, gjenstander som kan hindre evakuering, nødutganger. Vi ber om at beboere påser at alle rømningsveier, dvs trappeløp og etasjeplan holdes ryddig og fritt for uvedkommende gjenstander.

## Heis

Heisene er nødvendige, men kostbare. Selve driften og vedlikeholdet er kostnadskrevenende, og den voldsomme økningen i strømutfgifter har gjort de relativt dyre i drift. KONE har vedlikeholdsansvar, og rykker ut ved stans. Merk at det i fire av fem tilfeller er stans som følge av feil bruk - grus i rillene nederst i heisen er en klassiker, samt inn- og ut flyttere som fyller heisen med gjenstander til den stanser. Merk at det kun er styret som har anledning til å rekvirere heismontør – dette fordi det ikke alltid er behov av overnevnte årsaker, og at enhver utrykning er svært kostbar – gjerne 10 tusen kroner på kveldstid. Det er dyr feilpakking.

Styret har rykket ut for å assistere i mange av heisstansene. Samtidig har vi avtale både med KONE og med Securitas som kan bistå, samt Oppsal Vaktmestersentral. Vi er dermed godt dekket om noe skjer.

## Telia

Vi har en avtale med Telia som har to mobilantennor på taket av langblokka. Dette gir 39 tusen i årlig inntekt til sameiet. Antennene er ikke til skade eller belastning for beboerne i følge Statens Strålevern, og det er greit å vite at strålingen går rett ut fra antennene, og ikke på oss.

## Bredbånd-avtale med Telenor

Vi har det som i skrivende stund heter frihet M, som er en svært fleksibel avtale, der beboerne selv kan velge bredbåndshastighet og/eller kanaler helt fritt og fortløpende gjennom avtaleperioden. Vi har nå også valgt å kalle avtalen kun for «bredbånd». Avtalen har gjort at det store flertall av beboerne har kunnet si opp sine relativt kostbare tilleggsavtaler på ekstra bredbåndskapasitet. P.t. er det 8 seksjoner som har valgt å ikke motta utstyret fra Telenor, disse er lagret i teknisk rom.

## Vaktmester

Oppsal Vaktmestersentral skjøtter fellesområdene, og styret er svært fornøyd med jobben og innsatsen. Vi er medeiere i sentralen med i overkant av 3%. Eierskapet sikrer oss at vi unngår moms på tjenestene, med andre ord en rabatt på 25%. Som en følge av eierskapet er samtidig tjenestene meget moderat priset, sammenlignet med tilsvarende tilbydere, og våre vaktmesterutgifter er billigere enn nesten hvem som helst det er naturlig å sammenligne seg med. Når kvaliteten og responsen er svært god, så kan styret lite annet enn å si seg svært fornøyd med denne meget viktige funksjonen i et sameie. Styret har for øvrig møterett i styret i Oppsal, og vi har stilt med ett medlem og en vara. Vi har også utarbeidet en egen instruks til vaktmester, basert på de erfaringer vi har gjort. De har også



en vaktentral som rykker ut hele døgnet alle dager ved akutte hendelser, og det har vi benyttet flere ganger. Kai er vår faste vaktmester, som gjerne tar en runde innom på fritiden for å se at alt er bra hos oss.

Styret har kontakt med vår faste vaktmester og sentralen på Oppsal flere ganger i uken.

### **Vask av fellesareal/garasje**

Vi bruker Reiduns Renhold, som har levert gjennomgående god kvalitet. Styret jobber kontinuerlig med å overvåke kvaliteten på jobben som gjøres. Vi har også vasket bodgangene i kjeller flere ganger når styret har sett at det har vært behov for dette. Styret kjøper inn en oppmerksomhet til vår faste vasker hver jul. Vi har også hatt en hovedvask av garasjeanlegget, og feiet kjørebane maskinelt et par ganger ut over dette. Vi suger også opp overflatevann i garasjen når det er behov for dette. Vi har også tilkalt renhold ved behov ut over ukentlig vask, både ved uhell hos beboere og uregelmessig adferd/hærverk. Gårdsrommet blir også feid av Oppsal så snart snøen forsvinner.

### **Garasje og parkering**

Det er etablert ladestruktur til samtlige plasser, og alle som ønsker har fått kjøpe ladeboks. Styret er stolt over at anlegget ikke bare er moderne og fremtidsrettet, men også har falt meget rimelig ut for seksjonseierne sammenlignet med hva mange andre må betale i tilsvarende sameier/brl. Vi har også sluppet unna tunge investeringer i trafo og lignende for å få mer strøm inn, men i stedet kunne bruke eksisterende anlegg på en smidig måte. Det har vært litt trøbbel med noen av ladeboksene i løpet av året pga en oppgradering, men dette ble løst.

Når det gjelder gjesteparkering så har det over år vært noe misbruk av ordningen, ved at noen (få) parkerer lenge. Dette hindrer sirkulasjon på plassene, og styret så seg tvunget til å øke takstene til kr. 10,-/t hele døgnet. Plassene er felleseie, og god sirkulasjon gjør at flere kan ha glede av disse.

Styret konstruerer og distribuerer styret helårsoblater til samtlige samarbeidspartnere som renhold, vaktmester, barnehagen etc, samt en utstrakt utdeling av dagsoblater til beboere som skal flytte inn/ut eller har behov for kjøring i gårdsrom. Dette er tidkrevende, men nødvendig.

Vi har som i alle år også i 2021 fulgt opp feilparkerte kjøretøy, gitt advarsel og flere ganger ukentlig låst opp bommen for ulike kjøretøy som beboerne vil ha inn i gårdsrommet. Meldinger om bomåpning skal ikke til styreleder, men sendes på epost til [styret@hovinbekken.no](mailto:styret@hovinbekken.no).

Vi har tre MC-plasser som kan leies av beboerne.

Vi selger og distribuerer garasjeåpnere, en åpner koster ca 650,-

Sykkelparkeringene er til tider fulle, men styret fjerner eierløse og hensatte sykler hver vår i samarbeid med Oppsal, og det er et betydelig antall som fraktes vekk. Hensatte sykler gis bort til Hasle skoles musikk-korps som setter disse i stand og selger de på marked. Vi henger lapper på samtlige sykler, og lapper som ikke er fjernet innen et gitt tidsrom, regnes som hensatte. Uten denne innsatsen ville sykkelstativer og boder vært helt ufremkommelige.



## Fjernvarme

Målerne sikrer den enkelte seksjonseier helt presist forbruk, og avregning skjer 31.12. Om en bruker mindre enn estimert, vanker det (kanskje) penger tilbake, mens overforbruk iff estimat etterfaktureres. Forbruket av varme/varmtvann varierer voldsomt mellom de enkelte seksjoner. Forskjellene i forbruk på identiske leiligheter kan være 30 ganger. Det er derfor det etter styrets oppfatning er soleklart rettfærdig at den enkelte betaler for sitt eget forbruk.

Prisene på fjernvarme følger strømprisene (minus 5%), så det er grunn til å anta at seksjonseierne kan vente seg høyere regninger enn det som har vært vanlig de siste årene. Regjeringen har i skrivende stund ikke landet kompensasjon for borettslag/sameier, men det er trolig på trappene.

## Beboer-tavler ved inngangsdør

Tavlene oppdateres av styret ved behov, primært når folk flytter inn/ut. Send melding til [styret@hovinbekken.no](mailto:styret@hovinbekken.no).

## Vedlikehold

Styret er opptatt av at det både innvendig og rundt husene skal være rent og representativt, og jobber kontinuerlig for å holde dette i hevd. Vi gjør dette både av estetiske årsaker, men aller mest for å komme store rehabiliteringsutgifter i forkjøpet. Fortløpende vedlikehold forebygger tyngre arbeider senere.

I 2021 har vi vasket de hvite fasadene som vender mot gårdsrom og bekk, og det viste seg at disse var svært møkkete. Vi har også malt noen trengende oppganger i forbindelse med Operasjon Dagsverk. Noen større skole-elever med kompetanse har fortsatt dette arbeidet med å male i oppgangene.

Vi jobber også mye proaktivt med ventilasjonsaggregatene på tak. Historikken på disse er som kjent ikke god, men ved jevnlig inspeksjon forebygges mange problemer. Her jobber både styret, Solland og vaktmester for å sørge for stabil drift. Dette har gitt resultater, og i 2021 var det få tilfeller av stans.

Vi har også jevnlig vernerunder for å sjekke at alt er i orden. Vi har hatt service på røykluker, vi har byttet komponenter i fyrrommet, sjekket nødlys osv.

**Ustabil varmtvannstilgang** i oppgang B har vært en gjenganger i mange år. Også i 2021. Men nå skjedde det faktisk noe. Endelig ble det bygget en ny rørgate fra fyrrommet og helt bort til oppgang B. I alt 122 meter med rør, og det er gjort mange runder med å tømme rør og dyser for partikler etter for lave temperaturer over flere år. Vi er ikke helt i mål ennå, men håper at dette kapitelet snart kan lukkes.

I 2022 er det planlagt rens av ventilasjonskanalene (avsuget). Vi kommer tilbake til det praktiske der. Styret vil også, sammen med fagfolk, utarbeide en langsikt vedlikeholdsplan for sameiet, og skissere hvordan dette kan løses økonomisk. Sameiet er nå i en alder hvor garanti-tiden er ute, og hvor større vedlikeholdsgjaver venter.

Vi har også bestilt en oppgradering av branntavlene i kjeller.



## Sikkerhet

Securitas Bomiljøvekteren patruljerer hos oss hvert døgn, og kan tilkalles ved bråk, utrygghet, mistenkelige personer etc. De rykker også ut ved innbrudd, brann o.a. Dette er særlig viktig ved utløst brannalarm. Dersom ikke en fra styret selv er til stede, så må "noen" sjekke området, tilbake stille alarm i tavlerom og ev varsle brannvesenet. Vi er pålagt oppkobling ift sentral iflg Tek10.

Det er kostnadsfritt å tilkalle en vokter, og vi oppfordrer beboerne til å ha øynene åpne i nabolaget. Vi har hatt noe uregelmessighet og «guttestreker», og det aller viktigste er at beboerne selv følger med, låser dørene inn til de boder som kan låses og ikke slipper inn uvedkommende i garasje eller oppganger. Ta gjerne kontakt både med styret og Securitas om ikke alt er på stell. Vi er aldri bedre enn det svakeste ledd.

Vi har ikke anledning til å utlevere video til beboere eller andre enn politiet av personvern hensyn. Opptak blir automatisk slettet etter syv døgn om de ikke anmodes utlevert politiet.

Hemer Lås har bistått med bytte av en rekke låser, dørpumper og enkelte utelåsninger av beboere, samt håndtering av nøkkelbestilling. Styret har også skiftet dørkoder til alle oppganger, og oppfordrer alle til å begrense kjennskap til disse ut over husstanden. Posten har egen kode.

## Uteområdene

Grønt Grep har hatt en heldig hånd med uteområdene. De luker både bed og gangstier/sprekker i asfalt, beskjæring og andre naturlige oppgaver. Plenen hadde et godt år takket være gunstige værforhold, gjødsling og jevnt vedlikehold.

Beboere på bakkeplan som har tilgang til blomsterkasser kan til en viss grad stelle/plante disse selv, men endringer av større karakter bes underrettes styret før igangsettelse. Det er viktig at området fremstår helhetlig og representativt.

## Arrangementer.

Styret ønsker å bidra til et godt bomiljø og at beboerne kjenner til/vet om hverandre. Vi arrangerer derfor to årlige sammenkomster, en sommerfest i juni og julegrantenning første helg i advent. Sommerfesten kunne ikke gjennomføres som følge av C19-pandemien, men julegrantenningen besto. Som følge av den meget spesielle situasjonen 17.mai, så engasjerte styret Hasle Brass til å spille for oss i gårdsrommet også i 2021. Dette ble et populært innslag.

## Engasjer deg!

Ta et tak når du ser at noe ikke er på stell, og rapporter gjerne til styret om noe ikke er som det skal. Bruk epost [styret@hovinbekken.no](mailto:styret@hovinbekken.no) ved ting som kan vente, sms om det haster og ring om noe er akutt. Styret jobber aktivt for å holde en høy standard på våre boliger og på fellesarealene, til glede for beboere, deres gjester samt våre naboer.

Mvh Styret Hovinbekken 1: Tor Karlsen, (styreleder), Trond Sandgren, Anette Nilsen, Rune Haugom, Signe Hovind, Cato Andresen (vara).



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 4 700 453.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 4 872 542.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 165 811 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 2 641 472.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

### Styrets kommentarer til regnskapet

Årets negative resultat skyldes flere forhold, men de viktigste er: Uforutsett vedlikehold av heisene. Der måtte vi skifte bremser, og en heis hadde også en stor driftsstans som alene kostet 51 tusen. Avviket totalt ble på -269 tusen. Dette er det ingenting å gjøre noe med. Videre er det mindre avvik på forsikring, -28 tusen, kommunale avgifter -29 tusen og energi -90 tusen.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 120.000 til rens av ventilasjonskanalene.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % 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 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.



## **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Sameiets kostander har økt voldsomt, både på fjernvarme og på strøm. Seksjonseierne betaler inn et estimert forbruk, såkalt a-konto beløp via felleskostnadene hver måned. Er beløpet høyere forskutterer sameiet som sådan. Energikostnadene har de siste månedene av 2021 vært høyere enn budsjettert, og avviket er rundt 90 tusen. Regjeringen har varslet kompensasjon til sameier, men hvor mye dette utgjør for oss gjenstår å se.

## **Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Hovinbekken 1. I regnskapet er budsjettert for forsikring lagt til 200 tusen, mens regnskapet for 2021 viser 213 tusen. Årsaken til dette avviket er at budsjett for 2022 er lagt før fasit for 2021. Tallene for 2022 er altså i dette tilfellet basert på tall fra 2020. Avviket er uansett ikke stort.

## **Lån**

Sameiet Hovinbekken 1 har ingen lån.

## **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 2022.

Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022 og en økning på kr 20 pr seksjon pr mnd for bredbånd fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Hovinbekken I

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Hovinbekken I.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av [fyll inn hva annen informasjon består av].

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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



## Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

## 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 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>

BDO AS

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: U7TLZ-4GW4I-38LKH-QFT51-58L7G-0FH43



## SAMEIET HOVINBEKKEN I ORG.NR. 914 214 327, KUNDENR. 7433

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 629 552	4 187 100	4 626 000	4 986 000
Antenneanlegg		40 329	38 938	39 000	40 000
Andre inntekter	3	30 572	58 852	10 000	10 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>4 700 453</b>	<b>4 284 890</b>	<b>4 675 000</b>	<b>5 036 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-31 020	-22 220	-31 020	-31 020
Styrehonorar	5	-220 000	-220 000	-220 000	-225 000
Revisjonshonorar	6	-12 979	-12 644	-13 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-182 058	-177 015	-180 000	-187 000
Konsulenthonorar	7	-39 269	-133 304	-100 000	-50 000
Kontingenter		0	-2 050	0	0
Drift og vedlikehold	8	-1 327 481	-666 177	-1 020 000	-1 310 000
Forsikringer		-213 011	-173 941	-185 000	-200 000
Kommunale avgifter	9	-999 251	-964 416	-970 000	-1 030 000
Andre anlegg	10	-7 802	24 215	0	-7 000
Kostnader sameie	14	-180 081	-81 004	-100 000	-100 000
Energi/fyring		-410 936	-239 471	-320 000	-370 000
TV-anlegg/bredbånd		-600 067	-547 494	-611 000	-630 000
Andre driftskostnader	11	-648 589	-807 064	-816 000	-833 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 872 542</b>	<b>-4 022 585</b>	<b>-4 566 020</b>	<b>-4 988 020</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-172 090</b>	<b>262 305</b>	<b>108 980</b>	<b>47 980</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	6 279	10 863	10 000	10 000
Finanskostnader		0	-147	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>6 279</b>	<b>10 716</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-165 811</b>	<b>273 021</b>	<b>118 980</b>	<b>57 980</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	273 021		
Fra opptjent egenkapital		-165 811	0		



**SAMEIET HOVINBEKKEN I**  
**ORG.NR. 914 214 327, KUNDENR. 7433**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	192 336	199 953
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>192 336</b>	<b>199 953</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		6 262	14 149
Kundefordringer		4 821	6 383
Forskuddsbetalte kostnader		407 897	225 123
Energiavregning	13	1 796	0
Driftskonto OBOS-banken		174 595	890 565
Sparekonto OBOS-banken		2 191 754	2 246 587
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 787 126</b>	<b>3 382 808</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 979 462</b>	<b>3 582 761</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		2 833 808	2 999 618
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 833 808</b>	<b>2 999 618</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		85 892	67 831
Leverandørgjeld		59 762	85 866
Energiavregning	13	0	429 516
Annen kortsiktig gjeld		0	-70
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>145 654</b>	<b>583 142</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 979 462</b>	<b>3 582 761</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	14	2 117 710	1 901 087

Oslo, 08.02.2022

Styret i Sameiet Hovinbekken I



Tor Karlsen/s/

Rune Haugom/s/

Signe Britt Hovind/s/

Anette Marie Nilsen/s/

Trond Sandgren/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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

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

Felleskostnader alle	2 537 148
Felleskostnader	1 262 016
Bredbånd	611 088
Garasje	210 900
MC-plass	7 800
Rullestol lade plass	600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 629 552</b>

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

Garasje vask	2 450
Lading El-bil	16 084
Nettinnbetalinger	600
Nøkkelbrikker	4 865
Parkeringsleie	6 573
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>30 572</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-31 020
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-31 020</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 220 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 979.

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

OBOS Prosjekt AS	-28 288
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 981
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-39 269</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-292 037
Drift/vedlikehold VVS	-63 254
Drift/vedlikehold elektro	-102 466
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-151 052
Drift/vedlikehold heisanlegg	-459 978
Drift/vedlikehold brannsikring	-54 823
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-149 004
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-54 869
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 327 481</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-624 216
Renovasjonsavgift	-375 035
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-999 251</b>

**NOTE: 10****ANDRE ANLEGG**

Resultat Vaktmestersentral 2020	-7 802
<b>SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG</b>	<b>-7 802</b>

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

Lyspærer og sikringer	-10 825
Vaktmestertjenester	-179 023
Vakthold	-262 103
Renhold ved firmaer	-156 904
Andre fremmede tjenester	-1 094
Kopieringsmateriell	-832
Trykksaker	-1 686
Andre kontorkostnader	-716
Porto	-3 882
Kontingenter	-2 050
Gaver	-2 775
Bank- og kortgebyr	-4 776
Velferdskostnader	-21 923
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-648 589</b>

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 838
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 256
Andre renteinntekter	185
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>6 279</b>

**NOTE: 13****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	Januar - Desember	-811 476
<b>SUM INNETEKTER</b>		<b>-811 476</b>

**KOSTNADER**

Fjernvarme	Januar - November	813 272
<b>SUM KOSTNADER</b>		<b>813 272</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>		<b>1 796</b>
----------------------------	--	--------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

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

**NOTE: 14****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Oppsal vaktmestersentral har endret regnskapsprinsipp fra null-regnskap til egenkapital.

Selskapet eier 3,13% av Oppsal vaktmestersentral.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Oppsal vms og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Oppsal vms som utgjør kr 2 117 710

Selskapets andel i Oppsal vms vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i Oppsal vms er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie" og "vaktmestertjenester".



## Annen informasjon om sameiet

### 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.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Storebrand ASA med polisenummer 6733897. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

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

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### 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.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 7.03.22 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 10.03.22

**Selskapsnummer:** 7433 **Selskapsnavn:** Sameiet Hovinbekken 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Bjørn Ivar Ødegård og Martin Austnes er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Det foreslås overføring av årets resultat fra egenkapital i balansen.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 225 000.

For

Mot

**Sak 5 Sykkelparkering**

Styret skal i 2022 legge frem en rapport for hvilke muligheter som fins for ytterligere sykkelparkering i sameiet. Slik at det kan tas en felles beslutning på neste årsmøte.

For

Mot

**Sak 6 Endringsforslag vedtekter punkt 4-6**

Styrets forslag til ny tekst godkjennes og tas inn i sameiets vedtekter punkt 4-6.

For

Mot

**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (1 skal velges)

Tor Karlsen

**Styremedlem** (3 skal velges)

Cato Andresen

Rune Haugom

Trond Sandgren

**Varamedlem** (1 skal velges)

Håvard Oppøyen



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.