



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 978 706 401
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET HEKKVEIEN 10
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 10.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 390 032	2 131 684
Sum inntekter		2 390 032	2 131 684
Kostnader			
Lønnskostnad		188 265	171 150
Annen driftskostnad		2 273 546	2 764 137
Sum kostnader		2 461 811	2 935 287
Driftsresultat		-71 779	-803 603
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 845	19 758
Sum finansinntekter		21 845	19 758
Annen finanskostnad		108 033	59 044
Sum finanskostnader		108 033	59 044
Netto finans		-86 188	-39 286
Ordinært resultat før skattekostnad		-157 967	-842 889
Ordinært resultat etter skattekostnad		-157 967	-842 889
Årsresultat		-157 967	-842 889
Totalresultat		-157 967	-842 889
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-157 967	-842 889
Sum overføringer og disponeringer		-157 967	-842 889



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		7 824	18 870
Sum fordringer		7 824	18 870
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		507 791	749 386
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		507 791	749 386
Sum omløpsmidler		515 614	768 255
SUM EIENDELER		515 614	768 255

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 854 338	1 696 371
Sum opptjent egenkapital		-1 854 338	-1 696 371
Sum egenkapital		-1 854 338	-1 696 371
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 271 245	2 387 893
Sum annen langsiktig gjeld		2 271 245	2 387 893
Sum langsiktig gjeld		2 271 245	2 387 893
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		740	484
Leverandørgjeld		39 245	31 723
Annen kortsiktig gjeld		58 723	44 526
Sum kortsiktig gjeld		98 708	76 733
Sum gjeld		2 369 953	2 464 626
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		515 614	768 255



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 491489

Enheten

Organisasjonsnummer: 978 706 401
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET HEKKVEIEN 10
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 978 706 401
BOLIGSAMEIET HEKKVEIEN 10

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 390 032	2 131 684
Sum inntekter		2 390 032	2 131 684
Kostnader			
Lønnskostnad		188 265	171 150
Annen driftskostnad		2 273 546	2 764 137
Sum kostnader		2 461 811	2 935 287
Driftsresultat		-71 779	-803 603
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 845	19 758
Sum finansinntekter		21 845	19 758
Annen finanskostnad		108 033	59 044
Sum finanskostnader		108 033	59 044
Netto finans		-86 188	-39 286
Ordinært resultat før skattekostnad		-157 967	-842 889
Ordinært resultat etter skattekostnad		-157 967	-842 889
Årsresultat		-157 967	-842 889
Totalresultat		-157 967	-842 889
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-157 967	-842 889
Sum overføringer og disponeringer		-157 967	-842 889



Organisasjonsnr: 978 706 401
BOLIGSAMEIET HEKKVEIEN 10

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		7 824	18 870
Sum fordringer		7 824	18 870
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		507 791	749 386
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		507 791	749 386
Sum omløpsmidler		515 614	768 255
SUM EIENDELER		515 614	768 255
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 854 338	1 696 371
Sum opptjent egenkapital		-1 854 338	-1 696 371



Sum egenkapital	-1 854 338	-1 696 371
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 271 245	2 387 893
Sum annen langsiktig gjeld	2 271 245	2 387 893
Sum langsiktig gjeld	2 271 245	2 387 893
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	740	484
Leverandørgjeld	39 245	31 723
Annen kortsiktig gjeld	58 723	44 526
Sum kortsiktig gjeld	98 708	76 733
Sum gjeld	2 369 953	2 464 626
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	515 614	768 255



Organisasjonsnr: 978 706 401
BOLIGSAMEIET HEKKVEIEN 10

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Hekkveien 10 Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 5. juni - 8. juni 2023

Selskapsnummer: 5319





Velkommen til årsmøte i Hekkveien 10 Sameie

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 5. juni kl. 18:00 og lukker 8. juni kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5319>

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 avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Plantekasser
7. Punkt 7 i husordensreglene

Med vennlig hilsen,
Styret i Hekkveien 10 Sameie



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Mats Granby er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Christine Quedens Harboe er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapporten.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 165 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 165 000

Sak 6

Plantekasser

Forslag fremmet av:

Torunn Marie Eriksen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I fjor ble det gjort flere oppgraderinger av utearealet, og det er supert! Vi føler det fortsatt er rom for forbedring, og foreslår etablering av plantekasser ett eller flere steder, for eksempel langs gangveien. Dette vil både være forskjønnende, gi avkastning i form av spiselige vekster og bidra til sosial omgang oss nabøer i mellom.



Forslag til vedtak

Plantekasser i felles uteareal

Sak 7

Punkt 7 i husordensreglene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Punkt 7 i sameiets husordensregler endres fra "Grilling på fellesarealer er ikke tillatt" til "Grilling i fellesarealene er kun tillatt på anlagt uteplass (ved gjesteparkeringen) og utelukkende med sameiets grill". Husordensreglene ligger vedlagt.

Styrets innstilling

Styret er forslagsstiller

Forslag til vedtak

Husordensreglene endres

Vedlegg

2. 5319 Husordensregler.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Kontaktinformasjon

Styret

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

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Hekkveien 10 Sameie

Sameiet består av 52 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer:

126 13

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

Hekkveien 10 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PWC.



Årsrapport fra styret

Styrets arbeid

Det siste året har styret avholdt ni styremøter og gjennomført to dugnader. På årsmøtet i fjor fikk styret tre nye medlemmer.

Styret har gjennom det siste året gjort endel nødvendig vedlikehold. Blant annet har vi byttet kledning på alle våre piper for å redusere lekkasjefare – etter at vi opplevde ett tilfelle av lekkasje langs en pipe. På bakgrunn av en del uforutsette kostnader har vi valgt å utsette nytt utendørs søppelskur til 2024 (se referat fra årsmøte). Vi har også vurdert ulike muligheter for nytt nøkkelsystem, som vi håper kan realiseres i løpet av noen år. Garasje ble vasket i slutten av mai. Det gjøres hvert annet år. Over de tre-fire årene vil vi også bevege oss gradvis over til ledlys i alle armaturer, ettersom alminnelige lysstoffrør snart går ut av lovlig salg. Led-løsninger vil kreve investeringer fordelt over noen år, men vil på sikt være kostnadsbesparende.

I fjor høst så vi oss nødt til å heve fellesutgiftene fra årsskiftet med 7,5 %. Det tilsvarte den generelle økningen i konsumprisindeksen (fra okt. 2021 til okt. 2022).

Heis

Vi har i vinter skiftet olje på heisene, noe som ikke har vært gjort siden byggeår. Dette var en stor og uforutsett, men nødvendig utgift. Selv om dette ikke helt har hindret tilfeller av heisstans, håper og tror vi at dette med tid vil gjøre at vi har stabil drift og lav nedetid av heisene. Basert på de to års erfaring vi nå har med servicetjenester fra Kone, vet vi at nedetiden når ting likevel inntreffer sjeldent blir lang.

Brannvern

Hvert år gjennomfører NOHA kontroll av brannslukkere, slangetrommel og nødlys i våre fellesarealer. Eventuelle avvik rettes opp fortløpende. Dette ble sist gjort i desember 2022. Vi minner samtidig om at alle beboere har et ansvar for brannvern. Viser her til husordensreglene.

Oppgradering av uteområdene

Vi har det siste året fortsatt arbeidet for å gjøre uteområdene frodige og innbydende for beboere. I fjor sommer fikk vi støpt en plattform ved gjesteparkeringen og plantet tre lønnetrær langs Hekkeveien, og senere på året fikk vi på plass et gjerde mot veien. På høstdugnaden plantet vi vårspirende løk, som kom opp som fine blomster. På vårens dugnad plantet vi syrinbusker og en magnolia. På sikt ønsker vi å få solide blomsterkasser av lys granittsten langs gangveien. Slike er pene og ettersom de er solide og tunge vil de forhindre biler å kjøre utenfor asfalten og ødelegge gressplen i vinterhalvåret. Vi ønsker også å plante en rekke vintergrønne lavtvoksende planter på hver side av garasjeporten.

Styret foreslår for årsmøtet (se forslag) at vi kjøper en felles gassgrill på hjul, som skal plasseres på den nye plattformen bak gjesteparkeringen. Vi tenker oss at det beste vil være gassgrill hvor beboere kan koble opp egen gassbeholder. Grillen vil kun være tilgjengelig for sameiets beboere med nøkkel. Rundt sitteområdet kan det gjøres fint med blomsterbed/blomsterkasser, busker og kanskje en liten urtehage. Vi vil for all del forhindre at plassen skal benyttes av utenforstående. Det er også viktig at vi unngår støy og bråk. Styret vil derfor sette opp skilt som opplyser om at plassen er forbeholdt beboere i sameiet og at kveldsro klokken 22.00 skal respekteres. Grillen kan oppbevares i redskapsboden på vinterstid. Vi tror mange beboere vil ha glede av en slik mulighet til grilling på den delen av våre uteområder med beste solforholdene på ettermiddag og kveld.



Renovasjon

Styret håper flere vil begynne med miljøsortering av søppelet til beste for miljøet. Dessverre opplever vi stadig at noen bruker søppelkassene til å kaste innbo og løsøre, som skulle vært levert på en miljøstasjon.

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

Det har det siste året, som de foregående årene, vært stadige utfordringer knyttet til at Renovasjonsetaten ikke tømmer når de skal. Vi har meldt inn avvik så snart det har vært oppdaget.

Skader/innbrudd/forsikring

Dessverre hadde vi i vinter innbrudd i garasjen. Tyven(e) forsøkte å bryte seg inn i fire boder, hvorav én ble brutt opp og flere verdifulle sykler ble stjålet. Skader på inngangspartiet i A og C blokk, nøkkelsylinder til garasjeport og boddørene er dekket av sameiets forsikring og er blitt reparert. Forholdet ble politianmeldt.

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

Vi har også opplevd noen mindre vannlekkasjer, blant annet fra taket, og har gjort tiltak for å forhindre nye tilfeller.

Gjesteparkering

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



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak arbeid med utvendig anlegg.

Resultat

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

Årsaken til underskuddet er todelt. For det første hadde vi høyere kostnader enn forespeilet. For det andre ble en stor faktura som var budsjettert i 2021, betalt i 2022. Dette var fordi det lenger tid enn ventet før arbeidet ble ferdigstilt. Uten denne fakturaen ville årsregnskapet vist et marginalt overskudd, som gir et bedre bilde av hvordan den underliggende finansielle situasjonen til sameiet utviklet seg i 2022

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 416 906.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 820 990 til drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hekkveien 10 Sameie.

Lån

Hekkveien 10 Sameie har lån i OBOS-banken.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 7,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Boligsameiet Hekkveien 10

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Hekkveien 10 som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 09. mai 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 341 032	2 128 284	2 341 000	2 517 000
Andre inntekter	3	49 000	3 400	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 390 032	2 131 684	2 341 000	2 517 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-23 265	-21 150	-21 150	-23 265
Styrehonorar	5	-165 000	-150 000	-150 000	-165 000
Revisjonshonorar	6	-8 000	-5 500	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-114 340	-111 118	-115 000	-120 000
Konsulenthonorar	7	-4 827	-16 033	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-1 075 958	-1 527 451	-735 000	-820 990
Forsikringer		-193 356	-172 730	-190 000	-207 000
Kommunale avgifter	9	-378 189	-365 277	-376 300	-434 500
Energi/fyring		-100 288	-95 610	-80 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-124 176	-198 012	-130 000	-130 000
Andre driftskostnader	10	-274 413	-272 406	-210 000	-166 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 461 811	-2 935 287	-2 017 450	-2 177 255
DRIFTSRESULTAT		-71 779	-803 603	323 550	339 745
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	21 845	19 758	20 000	24 000
Finanskostnader	12	-108 033	-59 044	-81 000	-133 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-86 188	-39 286	-61 000	-109 000
ÅRSRESULTAT		-157 967	-842 889	262 550	230 745
Overføringer:					
Udekket tap		-157 967	-842 889		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		253	134
Forskuddsbetalte kostnader		7 571	18 736
Driftskonto OBOS-banken		503 017	744 651
Driftskonto OBOS-banken II		1	1
Sparekonto OBOS-banken		3 432	3 404
Sparekonto OBOS-banken II		1 341	1 330
SUM OMLØPSMIDLER		515 614	768 255
SUM EIENDELER		515 614	768 255
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-1 854 338	-1 696 371
SUM EGENKAPITAL		-1 854 338	-1 696 371



10

Hekkeveien 10 Sameie

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 271 245	2 387 893
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 271 245	2 387 893

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		58 723	44 526
Leverandørgjeld		39 245	31 723
Påløpte renter		740	484
SUM KORTSIKTIG GJELD		98 708	76 733

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		515 614	768 255
---------------------------------	--	----------------	----------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.05.2023

Styret i Boligsameiet Hekkeveien 10

Eirik Wig Sundvall /s/

Tobias Øgrim /s/

Kari Helena Kvandal /s/

Linda Sollien /s/

Jan-børge TjÅder /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 341 032
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 341 032

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Flislegging	44 000
Takvindu	5 000
SUM ANDRE INNETEKTER	49 000

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

Arbeidsgiveravgift	-23 265
SUM PERSONALKOSTNADER	-23 265

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 165 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 407, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 827
SUM KONSULENTHONORAR	-4 827

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-453 556
Drift/vedlikehold VVS	-41 416
Drift/vedlikehold elektro	-15 154
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-255 730
Drift/vedlikehold heisanlegg	-191 707
Drift/vedlikehold brannsikring	-88 137
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-18 777
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 479
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 075 958

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-257 563
Feieavgift	-1 283
Renovasjonsavgift	-119 344
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-378 189

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

Container	-10 865
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 869
Driftsmateriell	-799
Lyspærer og sikringer	-3 304
Vaktmestertjenester	-36 678
Renhold ved firmaer	-173 899
Snørydding	-21 045
Andre fremmede tjenester	-794
Kopieringsmaterieill	-1 116
Trykksaker	-247
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 407
Andre kontorkostnader	-500
Porto	-440
Bank- og kortgebyr	-3 012
Velferdskostnader	-5 439
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-274 413

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	803
Renter av sparekonto i OBOS-banken	39
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	611
Kundeutbytte fra Gjensidige	20 392
SUM FINANSINTEKTER	21 845

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-108 033
SUM FINANSKOSTNADER	-108 033

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

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

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

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



NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-BANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,95 %. Løpetiden er 16 år.

	-962 000	
Nedbetalt tidligere	-1 425 893	
Nedbetalt i år	116 648	
		-2 271 245
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-2 271 245



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

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

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



Større vedlikehold og rehabilitering

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



HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET HEKKVEIEN 10 Org. Nr. 978 706 401

Endret på ordinært sameiermøte 22. mars 2012
Endret/revidert på sameiermøte/styremøte 2010
Endret på ordinært sameiermøte 20. mars 2013
Endret på ordinært sameiermøte 9. april 2015

Formålet med disse regler er å sikre ro og orden, slik at den enkelte kan få størst mulig glede av sin bolig. Beboerne skal til enhver tid være informert om disse husordensregler.

1. I trappeadkomster og fellesganger må det ikke plasseres sykler, ski, barnevogner, sko med tilhørende stativ og lignende. Boden skal benyttes til slike ting.
2. Parkering av egne biler skal finne sted på anviste plasser i garasjen og det er ikke tillatt å parkere egne biler på gjesteparkeringens 4 plasser. Det er ikke tillatt å lagre campingvogner, tilhengere, båter eller maskiner/rekvisita og annet innbo eller løsøre i garasjeanlegget og/eller på eiendommen. Adkomst til boder må ikke hindres. Det er ikke tillatt å leie ut bruksrett for biloppstillingsplass til andre enn leietager av den respektive leilighet eller til andre seksjonseiere som ønsker flere plasser.
3. Alt husholdningsavfall og papir skal legges i dertil bestemte beholdere i søppelrommet. Søl i og omkring beholderne må ikke forekomme. Annet innbo og løsøre og større gjenstander må eieren selv ta ansvar for å levere på godkjent avfallsstasjon.
4. Uten sameiets samtykke er det ikke tillatt å male vinduer og vegger, sette opp skilt og antenner etc.
5. Eieren plikter å holde rom der det er vannledningsrør oppvarmet, slik at frysing i rørene unngås.
6. Det skal være nattero i leiligheten og på verandaen etter kl.22.00. I denne tid må det ikke forekomme støy som kan virke sjenerende på omgivelsene. Planlagt aktivitet meldes på forhånd med nabovarsel i god tid.
7. Grilling på verandaene skal kun foregå med elektrisk eller gassgrill og skal ikke være til sjenanse for naboer. Bruk av engangsgrill eller kullfyrt grill er ikke tillatt. Grilling på fellesarealer er ikke tillatt.
8. Husdyr må føres i bånd på anlegget.
9. Eieren plikter å behandle eiendommen/leiligheten med tilbørlig aktsomhet og blir erstatningspliktig for enhver skade på bygning, inventar og utstyr som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Eieren er også ansvarlig for at reglene blir overholdt av husstanden, fremleietakere eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.
10. Sameiet Hekkveien 10 har rett til å endre husordensreglene innenfor bestemmelsene i Lov om eierseksjoner.
11. Mating av fugler i sameiet er ikke tillatt.
12. Det henstilles til beboerne som røker å vise hensyn i alle sammenheng og oppfordres til minst mulig røking på balkong mellom kl.23.00 og 08.00.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 5.06.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 8.06.23

Selskapsnummer: 5319 **Selskapsnavn:** Hekkveien 10 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Mats Granby er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Christine Quedens Harboe er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 165 000

For

Mot

Sak 6 Plantekasser

Plantekasser i felles uteareal

For

Mot

Sak 7 Punkt 7 i husordensreglene

Husordensreglene endres

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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