



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 787 973  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: ØVRE HEBEKK SAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Linh Trinh  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 29.05.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		720 534	717 091
<b>Sum inntekter</b>		<b>720 534</b>	<b>717 091</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		14 833	6 846
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		105 785	105 785
Annen driftskostnad		402 602	495 302
<b>Sum kostnader</b>		<b>523 220</b>	<b>607 933</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>197 314</b>	<b>109 159</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		563	1 241
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>563</b>	<b>1 241</b>
Annen finanskostnad		145 919	157 511
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>145 919</b>	<b>157 511</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-145 356</b>	<b>-156 270</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>51 958</b>	<b>-47 111</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>51 958</b>	<b>-47 111</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>51 958</b>	<b>-47 111</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>51 958</b>	<b>-47 111</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		51 958	-47 111
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>51 958</b>	<b>-47 111</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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		634 710	740 495
Sum varige driftsmidler		634 710	740 495
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		634 710	740 495
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		30 160	30 028
Sum fordringer		30 160	30 028
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		328 145	267 905
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		328 145	267 905
Sum omløpsmidler		358 305	297 932
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>993 015</b>	<b>1 038 427</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 520 030	1 571 989
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 520 030</b>	<b>-1 571 989</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 520 030</b>	<b>-1 571 989</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 490 389	2 587 446
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 490 389</b>	<b>2 587 446</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 490 389</b>	<b>2 587 446</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		17 655	7 592
Leverandørgjeld			13 112
Annen kortsiktig gjeld		5 001	2 266
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>22 656</b>	<b>22 970</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 513 045</b>	<b>2 610 416</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>993 015</b>	<b>1 038 427</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 474581

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 787 973  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: ØVRE HEBEKK SAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Linh Trinh  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2021

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 17.07.2021



Organisasjonsnr: 988 787 973  
ØVRE HEBEKK SAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		720 534	717 091
<b>Sum inntekter</b>		<b>720 534</b>	<b>717 091</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		14 833	6 846
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		105 785	105 785
Annen driftskostnad		402 602	495 302
<b>Sum kostnader</b>		<b>523 220</b>	<b>607 933</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>197 314</b>	<b>109 159</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		563	1 241
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>563</b>	<b>1 241</b>
Annen finanskostnad		145 919	157 511
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>145 919</b>	<b>157 511</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-145 356</b>	<b>-156 270</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>51 958</b>	<b>-47 111</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>51 958</b>	<b>-47 111</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>51 958</b>	<b>-47 111</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		51 958	-47 111
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>51 958</b>	<b>-47 111</b>



Organisasjonsnr: 988 787 973  
ØVRE HEBEKK SAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		634 710	740 495
Sum varige driftsmidler		634 710	740 495

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		634 710	740 495
-------------------	--	---------	---------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		30 160	30 028
Sum fordringer		30 160	30 028

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		328 145	267 905
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		328 145	267 905

Sum omløpsmidler		358 305	297 932
------------------	--	---------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>993 015</b>	<b>1 038 427</b>
----------------------	--	----------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0

<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 520 030	1 571 989



Sum opptjent egenkapital	-1 520 030	-1 571 989
Sum egenkapital	-1 520 030	-1 571 989
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 490 389	2 587 446
Sum annen langsiktig gjeld	2 490 389	2 587 446
Sum langsiktig gjeld	2 490 389	2 587 446
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	17 655	7 592
Leverandørgjeld		13 112
Annen kortsiktig gjeld	5 001	2 266
Sum kortsiktig gjeld	22 656	22 970
Sum gjeld	2 513 045	2 610 416
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>993 015</b>	<b>1 038 427</b>



Organisasjonsnr: 988 787 973  
ØVRE HEBEKK SAMEIE

**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**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:  
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## **Til seksjonseierne i Øvre Hebekk Sameie**

### **Velkommen til årsmøte, onsdag 9. juni 2021 kl. 18:00 i Myrsletta Grendehus**

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

#### **Hvem kan delta på årsmøtet?**

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til årsmøte

---

Ordinært årsmøte i Øvre Hebekk Sameie  
avholdes onsdag 9. juni 2021 kl. 18:00 i Myrsletta Grendehus.

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

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

**2. ÅRSRAPPORT FOR 2020**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**5. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Vedlikehold av fellesområder
  - B) Maling av garasjer
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 2 år

Ski, 08.03.2021  
Styret i Øvre Hebekk Sameie

Espen Hjertø/s/      Rolf Normann Hansen/s/      Roger Almar Kristiansen/s/      Oddveig Olesen/s/

Einar Stenberg/s/      Hallvard Tepstad/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret			Valgperiode
Leder	Espen Hjertø	Nybrottveien 35 B	2020-2021
Styremedlem	Rolf Normann Hansen	Nybrottveien 33 C	2019-2021
Styremedlem	Roger Almar Kristiansen	Nybrottveien 29 A	2020-2022
Styremedlem	Oddveig Olesen	Nybrottveien 27 D	2020-2022
Styremedlem	Einar Stenberg	Nybrottveien 31 D	2019-2021
Styremedlem	Hallvard Tepstad	Nybrottveien 25 B	2020-2022
Varamedlem	Ira Bettina Agerskov	Nybrottveien 25 A	2020-2022
Varamedlem	Rolf Erik Brandsnes	Nybrottveien 33 D	2020-2021
Varamedlem	Ingrid Kjøpstad	Nybrottveien 31 C	2019-2021
Varamedlem	Flemming Petersen	Nybrottveien 35 D	2020-2022
Varamedlem	Julian Ingolf Røsnes	Nybrottveien 29 D	2020-2022
Varamedlem	Jan Egil Sumelius	Nybrottveien 27 E	2020-2022

Styrets medlemmer består i dag av 5 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Øvre Hebekk Sameie

Sameiet består av 26 seksjoner.

Øvre Hebekk Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988787973, og ligger i NORDRE FOLLO kommune med følgende adresse:

Nybrottveien 25 A-D  
Nybrottveien 27 A-E  
Nybrottveien 29 A-D  
Nybrottveien 31 A-E  
Nybrottveien 33 A-D  
Nybrottveien 35 A-D

Gårds- og bruksnummer:

129      353

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Øvre Hebekk Sameie har ingen fast 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

Styret har hatt 3 styremøter i perioden. Av saker behandles kan følgende nevnes spesielt:

- Flytting av lån fra DNB til OBOS banken som vedtatt av forrige styret.
- Endring av felleskostnader til kr 2400,-
- Budsjettmøte for 2021 budsjettet
- Felling av nedblåst tre
- Planlegging av årsmøte 2021
- Dugnad 2020
- Måking og reparasjon av ødelagte gjerder/postkasse / vurdering av leverandør for måking.
- Det er meldt inn én forsikringssak på sameiets boligforsikring i perioden.
- Lading i garasjer – det henstilles til at alle som ønsker å lade bil, kobler seg til ladeinfrastruktur i garasjene
- Informasjonsskriv vedr klipping og vedlikehold av eiendommen
- Graving av kum mellom nr. 29 og 31
- Det er avlest garasjestrøm og beregnet kostnad for den enkelte
- Regnskapsmøte med årsmøteprotokoll og årsrapport er gjennomgått og vedtatt

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 720 534.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 523 220.

Dette er kr 29 265 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold og energi/fyring.

### Resultat

Årets resultat på kr 51 958 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 335 649.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".



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

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

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 40 000 til ordinær drift og vedlikehold av sameiet.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 9 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Øvre Hebekk Sameie.

### Lån

Øvre Hebekk Sameie hadde lån i DNB ut året 2020, og det er nå flyttet til OBOS Banken. Lånet i DNB er et annuitetslån med flytende rente, rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,85 % og løpetiden er 20 år. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 14 i regnskapet.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

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

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 5,9 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vikka  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Øvre Hebekk Sameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Øvre Hebekk Sameie.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Andre forhold

Budsjetttallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

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

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

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

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

### Styret og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet

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



regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

#### Uttalelse om andre lovmessige krav

#### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



**ØVRE HEBEKK SAMEIE**  
**ORG.NR. 988 787 973, KUNDENR. 7668**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	720 534	717 091	707 000	749 000
Ladepunkt	16	0	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>720 534</b>	<b>717 091</b>	<b>707 000</b>	<b>749 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-1 833	-846	-1 000	-2 000
Styrehonorar	4	-13 000	-6 000	-13 000	-13 000
Avskrivninger		-105 785	-105 785	-105 785	-105 785
Revisjonshonorar	5	-8 320	-6 459	-6 500	-7 000
Forretningsførerhonorar		-75 625	-73 493	-76 000	-77 900
Konsulenthonorar	6	-4 691	-3 000	-3 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-20 030	-128 500	-50 000	-40 000
Forsikringer		-162 360	-151 673	-157 000	-168 000
Energi/fyring		-8 000	-10 740	-20 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-95 724	-90 524	-95 000	-99 000
Andre driftskostnader	8	-27 851	-30 914	-25 200	-25 700
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-523 220</b>	<b>-607 933</b>	<b>-552 485</b>	<b>-543 385</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>197 314</b>	<b>109 159</b>	<b>154 515</b>	<b>205 615</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	563	1 241	0	1 000
Finanskostnader	10	-145 919	-157 511	-156 000	-135 200
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-145 356</b>	<b>-156 270</b>	<b>-156 000</b>	<b>-134 200</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>51 958</b>	<b>-47 111</b>	<b>-1 485</b>	<b>71 415</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-47 111		
Reduksjon udekket tap		51 958	0		



**ØVRE HEBEKK SAMEIE**  
**ORG.NR. 988 787 973, KUNDENR. 7668**

	BALANSE		
	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	11	634 710	740 495
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>634 710</b>	<b>740 495</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		70	70
Forskuddsbetalte kostnader		24 971	22 631
Andre kortsiktige fordringer	12	5 119	7 327
Driftskonto OBOS-banken		200 013	148 365
Driftskonto OBOS-banken II		23 577	15 485
Sparekonto OBOS-banken		104 555	104 054
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>358 305</b>	<b>297 932</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>993 015</b>	<b>1 038 427</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	13	-1 520 030	-1 571 989
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 520 030</b>	<b>-1 571 989</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 490 389	2 587 446
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 490 389</b>	<b>2 587 446</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		2 400	2 266
Leverandørgjeld		0	13 112
Påløpte renter		6 280	7 592
Påløpte avdrag		11 374	0
Annen kortsiktig gjeld	15	2 601	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>22 656</b>	<b>22 970</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>993 015</b>	<b>1 038 427</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Nordre Follo, 08.03.2021  
Styret i Øvre Hebekk Sameie

Espen Hjertø/s/	Rolf Normann Hansen/s/	Roger Almar Kristiansen/s/
Oddveig Olesen/s/	Einar Stenberg/s/	Hallvard Tepstad/s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE: 2

### INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	706 992
Avregning garasjestrøm	9 174
Fastpris på ladestasjonene	4 368
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>720 534</b>

## NOTE: 3

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift -1 833

**SUM PERSONALKOSTNADER -1 833**

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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 13 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 320.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -4 691

**SUM KONSULENTHONORAR -4 691**

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -15 664

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -4 366

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -20 030**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

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

Lokalleie -1 000

Container -6 349

Snørydding -14 785

Trykksaker -627

Andre kontorkostnader -175

Porto -669

Kontingenter -1 490

Bank- og kortgebyr -2 756

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -27 851**

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken 62

Renter av sparekonto i OBOS-banken 501

**SUM FINANSINNTEKTER 563**

**NOTE: 10****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-145 919
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-145 919</b>

**NOTE: 11****BYGNINGER**

Gararasjer	
Tilgang 2007	2 115 700
Avskrevet tidligere	-1 375 205
Avskrevet i år	-105 785
	634 710
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>634 710</b>

**NOTE: 12****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Lading av kjøretøy mm	5 119
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>5 119</b>

**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**

## DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,85 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2015	-3 000 000
Nedbetalt tidligere	412 554
Nedbetalt i år	97 057
	-2 490 389
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-2 490 389</b>

**NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsetning 2020	-2 601
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-2 601</b>

**NOTE: 16****LADEPUNKT**

Innbetaling fra Saxo Payments A/S	21 038	
Strøm utbetaling til Smart Energi AS	-26 157	
		-5119
Overført til andre fordringer		5119
<b>SUM LADEPUNKT</b>		<b>0</b>

Underskudd på ladeanlegg kompenseres 1. halvår 2021 ved justering av strømprisen.



## **INNKOMNE FORSLAG**

### **Forslag A) Vedlikehold av fellesområder**

Forslagsstiller: Åshild Stenseth

Saksinformasjon: Styret innhenter tilbud og engasjerer noen til å klippe fellesplener og fjerne ugress rundt gjerder og ved/rundt garasjerekken.

Forslag til vedtak: Kostnadene foreslås dekket via felleskostnadene.

Styrets innstilling: Styret henstilling til at klipping/vedlikehold går på rundgang ukentlig i den enkelte rode

**Vedtak: Styret undersøker prisbilde for klipping/vedlikehold rundt garasjer og roder.**

### **Forslag B) Maling av garasjer**

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon: Styret foreslår at garasjene males i samme farge som nærmeste rekke, Nybrottveien 35 – dempet sort

Forslag til vedtak: Garasjene males sommeren 2021 med ferdigstilling 31.juli.

Styrets innstilling: Styret er enig i forslag til vedtak

**Vedtak: Garasjene skal males innen 31.juli 2021 – to strøk**



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

Velges på årsmøte

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Ingrid Kjøpstad      Nybrottveien 31c

Rolf Erik Brandsnes   Nybrottveien 33d

**C. Som varamedlemmer for 2 år foreslås:**

Einar Flinder              Nybrottveien 31b

Hans Petter Kirkerød    Nybrottveien 33a

**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 IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 559881. 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikrings-selskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikrings-selskapet.

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.

**Kabel-TV**

Telenor er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 815 55 520 eller besøke deres nettside: [www.telenor.no](http://www.telenor.no)

**Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr 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.



7668 Øvre Hebekk Sameie

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

**BRUK BLOKKBOKSTAVER**

Eierens navn:

Eierens adresse:

Husnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom De benytter Dem av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)

