



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 034 792
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET HEKKVEIEN
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0129 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: Andreas Raastad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2023

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, 06.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 250 503	1 176 798
Sum inntekter		1 250 503	1 176 798
Kostnader			
Lønnskostnad		75 306	68 460
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 332	5 332
Annen driftskostnad		960 183	1 010 542
Sum kostnader		1 040 821	1 084 334
Driftsresultat		209 681	92 465
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		504	58
Sum finansinntekter		504	58
Annen finanskostnad		15 189	16 015
Sum finanskostnader		15 189	16 015
Netto finans		-14 685	-15 957
Ordinært resultat før skattekostnad		194 996	76 508
Ordinært resultat etter skattekostnad		194 996	76 508
Årsresultat		194 996	76 508
Totalresultat		194 996	76 508
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		194 996	76 508
Sum overføringer og disponeringer		194 996	76 508



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		889	6 221
Sum varige driftsmidler		889	6 221
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		889	6 221
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		3 683	72 238
Sum fordringer		3 683	72 238
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		181 469	32 590
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		181 469	32 590
Sum omløpsmidler		185 152	104 828
SUM EIENDELER		186 041	111 049

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		92 397	287 393
Sum opptjent egenkapital		-92 397	-287 393
Sum egenkapital		-92 397	-287 393
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		243 479	347 650
Sum annen langsiktig gjeld		243 479	347 650
Sum langsiktig gjeld		243 479	347 650
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		83	76
Leverandørgjeld		16 044	36 645
Annen kortsiktig gjeld		18 832	14 071
Sum kortsiktig gjeld		34 959	50 792
Sum gjeld		278 438	398 442
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		186 041	111 049



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 391342

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 034 792
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET HEKKVEIEN
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0129 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: Andreas Raastad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2023

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, 20.05.2023



Organisasjonsnr: 984 034 792
BOLIGSAMEIET HEKKVEIEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 250 503	1 176 798
Sum inntekter		1 250 503	1 176 798
Kostnader			
Lønnskostnad		75 306	68 460
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 332	5 332
Annen driftskostnad		960 183	1 010 542
Sum kostnader		1 040 821	1 084 334
Driftsresultat		209 681	92 465
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		504	58
Sum finansinntekter		504	58
Annen finanskostnad		15 189	16 015
Sum finanskostnader		15 189	16 015
Netto finans		-14 685	-15 957
Ordinært resultat før skattekostnad		194 996	76 508
Ordinært resultat etter skattekostnad		194 996	76 508
Årsresultat		194 996	76 508
Totalresultat		194 996	76 508
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		194 996	76 508
Sum overføringer og disponeringer		194 996	76 508



Organisasjonsnr: 984 034 792
BOLIGSAMEIET HEKKVEIEN

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		889	6 221
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		889	6 221
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		3 683	72 238
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		181 469	32 590
Sum omløpsmidler		185 152	104 828
SUM EIENDELER		186 041	111 049
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	92 397	287 393
Sum opptjent egenkapital	-92 397	-287 393
Sum egenkapital	-92 397	-287 393
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	243 479	347 650
Sum annen langsiktig gjeld	243 479	347 650
Sum langsiktig gjeld	243 479	347 650
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	83	76
Leverandørgjeld	16 044	36 645
Annen kortsiktig gjeld	18 832	14 071
Sum kortsiktig gjeld	34 959	50 792
Sum gjeld	278 438	398 442
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	186 041	111 049



Organisasjonsnr: 984 034 792
BOLIGSAMEIET HEKKVEIEN

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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

Hekkeveien Boligsameiet

2. mai 2023

Selskapsnummer: 5235





Velkommen til årsmøte i Hekkveien Boligsameiet

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

Dato for årsmøtet:

2. mai 2023 kl. 18:00, Billedhuggerforeningens lokaler i Hekkveien 5.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Hekkveien Boligsameiet



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Eirik Skarå er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Eirik Skarå foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport 2022.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 80.000



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Julie Marie Sprakhaug
- Oda Martine Kordal Husum



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Elisabeth Marie Vollan	Hekkveien 18
Styremedlem	Nikoline Stakston Hilleren	Hekkveien 18
Styremedlem	Magnus Olden	Hekkveien 18
Varamedlem	Anne Kristin Berg	Hekkveien 18
Varamedlem	Anne Marie Espås	Hekkveien 20

Valgkomiteen

Thor-Agne Kvesetmoen	Hekkveien 11
Arton Vladi	Hekkveien 11

Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes per e-post: hekkvn@styrerommet.no eller så 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 Boligsameiet

Sameiet består av 30 seksjoner.

Hekkveien Boligsameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984034792, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

126 38

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

Hekkveien Boligsameiet 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 BDO AS.



Styrets beretning fra mai 2022 til og med april 2023

Nytt styre i sameiet

Det nye styret har formelt styrt siden fjorårets årsmøte mai 2022, og har gjennomført seks styremøter i løpet av perioden.

Vibbo - ny informasjonskanal for sameiet

Det nye styret har valgt å gå over til Vibbo som informasjonskanal. Nyheter og beskjeder fra styret sendes nå til sameiets beboere gjennom Vibbo. I tillegg henger vi opp informasjon i alle oppganger for å nå beboere som av ulike grunner ikke er tilgjengelig på Vibbo. Det er enkelt for beboere å sende en henvendelse til styret i tillegg til å få informasjon om hva som skjer i sameiet.

Vibbo.no gjør det enkelt for styre og beboere å kommunisere med hverandre, og samler alt du trenger å vite om sameiet. Leietakere eller medbeboere kan registrere seg på Vibbo.no eller i Vibbo App for å få tilgang til informasjonen som sendes ut.

Dugnader

Det har i perioden vært gjennomført to dugnader. Styret takker for både stort oppmøte og solid innsatsvilje. På dugnaden høst 2022 fikk vi organisert en større beskjæring av busker og trær på sameiets fellesområder. I forbindelse med denne dugnad ble det bestilt container, samt kasser for farlig avfall fra Renovasjons- og gjenvinningsetaten. Kassene for levering av farlig avfall ble ikke benyttet av sameiets beboere. Det blir derfor ikke bli bestilt igjen. Styret minner om at farlig avfall og større typer avfall må leveres til gjenbruksstasjoner.

Til våren skal vi fortsette dette arbeidet og beskjære de stedene vi ikke rakk i høst. Vi skal også gjøre ferdig beising av sykkelparkeringene ved nr. 11 og nr. 18. Vårens dugnad vil avholdes torsdag 11. mai.

Generell drift av sameiet

Vi har hatt behov for noen utrykninger i løpet av året, i forbindelse med heisstans, problemer med porten i parkeringskjeller, og låsen i inngangsdøren i nr. 20. Vinteren har vært lang og snørik. Som så ofte har Oslo vært dekt av isfylte fortau. Vaktmesterservice har stort sett klart å holde tritt med snøfallet og har ellers strødd jevnlig og ved behov.

Økonomisk oversikt og plan

Styret har samtidig satt planlagte oppgraderinger utenom generell drift og vedlikehold på vent i påvente av en sikrere økonomisk situasjon. Styret har reforhandlet avtale om forsikring med TRYG, noe som sikrer oss en besparelse på 30 000 kroner i årlig forsikringspremie.

Prisstigningen i samfunnet har gjort at alle varer og tjenester nå koster mer. Styret så seg derfor nødt til å øke fellesutgiftene med 10 % fra nyttår.

Sameiet har et lån med en relativ høy rente, som har økt i takt med renteutviklingen det siste året. Styret kommer til å nedbetale ånet før planen, for å unngå høye renter over tid.

Installering av OBOS OpenNet

Avtalen om levering av bredbånd og TV med Telia ble avsluttet 1. september 2022. OBOS OpenNet jobbet i samarbeid med styret med installering og montering av fibernett fra juni



til september 2022. Etter noen startvansker hos enkelte beboere er nå OBOS OpenNet i stabil drift i vårt sameie.

Brannsikring

Gowens AS har som avtalt sjekket brannalarmer hos 25 % av beboerne i sameiet. Dette skal gjøres hvert år.

Nøkkelprosjektet

Årsmøtet i 2022 vedtok å installere elektroniske nøkler i sameiet. Styret har avventet igangsettelse av dette prosjektet til vi fikk en bedre oversikt over økonomien i sameiet. Vi starter nå opp arbeidet. Det vil bli gjennomført en gradvis innføring av elektroniske nøkler i sameiet, og vi begynner i nr. 20.

Oppgaver i 2023

Beising av sykkelskur ved nr. 11 og nr. 18
Gradvis innføring av elektroniske nøkler
Utredning av muligheter for installering av varmpumper hos beboerne
Vurdering av behov for utvendig vask av fasader
Utredning av oppgradering av fellesarealer og inngangspartier

Andre oppgaver

Utredning av tiltak for strømsparing og bærekraftig drift
Utredning av fremtidig behov for større vedlikehold og oppgradering, som vinduer og dører, med prioriteringer

Styrets honorar

Det er stadig utfordrende å rekruttere nye medlemmer til styret i vårt lille sameie. Mange beboere har bodd her lenge og har allerede deltatt i styrearbeid. De ønsker å gi stafettpinne videre til nye beboere. Andre bor her i en travel fase av livet, og er gjerne på leting etter større bolig grunnet familieforøkning. Styret ønsker tilslutning til å øke styrets honorar fra 60 000 kroner til 80 000 kroner totalt i året for å øke det økonomiske vederlaget for beboere som tar på seg styreverv. Styret håper at det i fremtiden skal bli enklere å rekruttere styremedlemmer, og vil oppfordre alle beboere om å ta på seg denne oppgaven på et eller annet tidspunkt.

Valgkomiteens innstilling til nye varamedlemmer i styret

Julie Marie Sprakehaug i nr. 20
Oda Martine Kordal Husum i nr. 11



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.

Driftsinntekter

Driftsinntekter for 2022 er kr. 1.250.503 fordelt på Innkrevde felleskostnader, Ladeinntekter og andre inntekter. Kategoriene Ladeinntekter og Andre inntekter er ikke hensyntatt hverken i budsjett for 2022 eller 2023.

Driftskostnader

Driftskostnader for 2022 er kr 1.040.821. Her det ingen vesentlige avvik fra budsjett 2022.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 150.193.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".

[sett inn ev. kostnadsdiagram her - se egen brukerveiledning]



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 227.500 til større 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 strømtøtten 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 Hekkeveien Boligsameiet.

Lån

Hekkeveien Boligsameiet 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 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Boligsameiet Hekkveien

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Hekkveien.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: FAHWM-1BW6U-XX2HL-TTZOW-W5KCHKA2V



BOLIGSAMEIET HEKKVEIEN
ORG.NR. 984 034 792, KUNDENR. 5235

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 233 180	1 124 916	1 233 000	1 348 000
Ladeinntekter EL-bil		16 538	10 914	0	0
Andre inntekter	3	785	40 969	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 250 503	1 176 798	1 233 000	1 348 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 306	-8 460	-8 460	-8 460
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Avskrivninger	13	-5 332	-5 332	0	0
Revisjonshonorar	6	-6 941	-10 065	-8 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-73 355	-71 285	-74 850	-78 600
Konsulenthonorar	7	-6 561	-6 810	-5 500	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-223 892	-271 906	-277 500	-227 500
Forsikringer		-112 028	-105 293	-111 000	-125 000
Kommunale avgifter	9	-199 839	-191 281	-196 811	-239 210
Energi/fyring		-79 387	-75 186	-60 000	-75 000
TV-anlegg/bredbånd		-144 431	-150 494	-150 000	-75 000
Andre driftskostnader	10	-113 749	-128 223	-102 000	-118 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 040 821	-1 084 334	-1 054 121	-1 031 770
DRIFTSRESULTAT		209 681	92 465	178 879	316 230
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	504	58	0	0
Finanskostnader	12	-15 189	-16 015	-13 000	-13 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-14 685	-15 957	-13 000	-13 000
ÅRSRESULTAT		194 996	76 508	165 879	303 230
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		194 996	76 508		

BOLIGSAMEIET HEKKVEIEN
ORG.NR. 984 034 792, KUNDENR. 5235

BALANSE

	Note	2022	2021
Vedlegg 1	13 av 21		Årsrapport 2022.pdf

**EIENDELER****ANLEGGSMIDLER**

Andre varige driftsmidler	13	889	6 221
SUM ANLEGGSMIDLER		889	6 221

OMLØPSMIDLER

Restanser på felleskostnader		3 683	3 254
Forskuddsbetalte kostnader		0	38 984
Andre kortsiktige fordringer		0	30 000
Driftskonto OBOS-banken		181 469	30 087
Sparekonto OBOS-banken		0	2 503
SUM OMLØPSMIDLER		185 152	104 828

SUM EIENDELER		186 041	111 049
----------------------	--	----------------	----------------

EGENKAPITAL OG GJELD**EGENKAPITAL**

Udekket tap	14	-92 397	-287 393
SUM EGENKAPITAL		-92 397	-287 393

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	15	243 479	347 650
SUM LANGSIKTIG GJELD		243 479	347 650

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		18 832	14 071
Leverandørgjeld		16 044	36 645
Påløpte renter		83	76
Annen kortsiktig gjeld		0	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		34 959	50 792

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		186 041	111 049
---------------------------------	--	----------------	----------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.03.2023
Styret i Boligsameiet Hekkveien

Elisabeth Marie Vollan /s/

Nikoline Stakston Hilleren /s/

Magnus Olden /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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 147 908
Garasje	85 272
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 233 180

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	35
Nøkler	750
SUM ANDRE INNETEKTER	785

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Annen lønn, ikke feriepenger	-6 000
Arbeidsgiveravgift	-9 306
SUM PERSONALKOSTNADER	-15 306

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 60 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 941.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 561
SUM KONSULENTHONORAR	-6 561

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-111 159
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 341
Drift/vedlikehold heisanlegg	-63 302
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 646
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-3 231
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-18 100
Kostnader dugnader	-8 113
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-223 892

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-129 209
Renovasjonsavgift	-70 630
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-199 839

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 146
Vaktmestertjenester	-22 175
Renhold ved firmaer	-69 019
Snørydding	-9 675
Andre fremmede tjenester	-439
Trykksaker	-1 014
Andre kontorkostnader	-210
Porto	-40
Bank- og kortgebyr	-2 797
Velferdskostnader	-1 235
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-113 749

NOTE: 11

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	189
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	315
SUM FINANSINTEKTER	504

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-15 108
Renter på leverandørgjeld	-81
SUM FINANSKOSTNADER	-15 189

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER****Ladestasjon for el bil**

Tilgang 2020	15 996	
Avskrevet tidligere	-9 775	
Avskrevet i år	-5 332	
		889
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		889

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-5 332****NOTE: 14****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: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,25 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2020 -530 000



13

Hekkveien Boligsameiet

Nedbetalt tidligere	182 350	
Nedbetalt i år	104 171	
		-243 479
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-243 479



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6651590. 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

2013 Takrehabilitering



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 2.05.23

Selskapsnummer: 5235 **Selskapsnavn:** Hekkeveien Boligsameiet

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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.