



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Linh Trinh
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.05.2023



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|-----------------|-----------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 752 000 | 720 534 |
| Sum inntekter | | 752 000 | 720 534 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 14 833 | 14 833 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 105 785 | 105 785 |
| Annen driftskostnad | | 458 258 | 402 602 |
| Sum kostnader | | 578 876 | 523 220 |
| Driftsresultat | | 173 124 | 197 314 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 230 | 563 |
| Sum finansinntekter | | 230 | 563 |
| Annen finanskostnad | | 102 131 | 145 919 |
| Sum finanskostnader | | 102 131 | 145 919 |
| Netto finans | | -101 901 | -145 356 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 71 223 | 51 958 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 71 223 | 51 958 |
| Årsresultat | | 71 223 | 51 958 |
| Totalresultat | | 71 223 | 51 958 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 71 223 | 51 958 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 71 223 | 51 958 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|------------------|----------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 528 925 | 634 710 |
| Sum varige driftsmidler | | 528 925 | 634 710 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 528 925 | 634 710 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 27 311 | 30 160 |
| Sum fordringer | | 27 311 | 30 160 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 526 106 | 328 145 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 526 106 | 328 145 |
| Sum omløpsmidler | | 553 417 | 358 305 |
| SUM EIENDELER | | 1 082 342 | 993 015 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 1 448 808 | 1 520 030 |
| Sum opptjent egenkapital | | -1 448 808 | -1 520 030 |
| Sum egenkapital | | -1 448 808 | -1 520 030 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 2 492 459 | 2 490 389 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 2 492 459 | 2 490 389 |
| Sum langsiktig gjeld | | 2 492 459 | 2 490 389 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 547 | 17 655 |
| Leverandørgjeld | | 35 444 | |
| Annen kortsiktig gjeld | | 2 700 | 5 001 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 38 691 | 22 656 |
| Sum gjeld | | 2 531 150 | 2 513 045 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 082 342 | 993 015 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 270962

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: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Linh Trinh
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.05.2022



Organisasjonsnr: 988 787 973
ØVRE HEBEKK SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|-------------|-----------------|-----------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 752 000 | 720 534 |
| Sum inntekter | | 752 000 | 720 534 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 14 833 | 14 833 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 105 785 | 105 785 |
| Annen driftskostnad | | 458 258 | 402 602 |
| Sum kostnader | | 578 876 | 523 220 |
| Driftsresultat | | 173 124 | 197 314 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 230 | 563 |
| Sum finansinntekter | | 230 | 563 |
| Annen finanskostnad | | 102 131 | 145 919 |
| Sum finanskostnader | | 102 131 | 145 919 |
| Netto finans | | -101 901 | -145 356 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 71 223 | 51 958 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 71 223 | 51 958 |
| Årsresultat | | 71 223 | 51 958 |
| Totalresultat | | 71 223 | 51 958 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 71 223 | 51 958 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 71 223 | 51 958 |



Organisasjonsnr: 988 787 973
ØVRE HEBEKK SAMEIE

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--------------|------|------|------|
|--------------|------|------|------|

BALANSE - EIENDELER

| | | | |
|----------------------------|--|---|---|
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |

| | | | |
|---|--|---------|---------|
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 528 925 | 634 710 |
| Sum varige driftsmidler | | 528 925 | 634 710 |

| | | | |
|----------------------------------|--|---|---|
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |

| | | | |
|-------------------|--|---------|---------|
| Sum anleggsmidler | | 528 925 | 634 710 |
|-------------------|--|---------|---------|

| | | | |
|---------------------|--|---|---|
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |

| | | | |
|-------------------|--|--------|--------|
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 27 311 | 30 160 |
| Sum fordringer | | 27 311 | 30 160 |

| | | | |
|----------------------|--|---|---|
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |

| | | | |
|--|--|---------|---------|
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 526 106 | 328 145 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 526 106 | 328 145 |

| | | | |
|------------------|--|---------|---------|
| Sum omløpsmidler | | 553 417 | 358 305 |
|------------------|--|---------|---------|

| | | | |
|----------------------|--|------------------|----------------|
| SUM EIENDELER | | 1 082 342 | 993 015 |
|----------------------|--|------------------|----------------|

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

| | | | |
|----------------------------|--|---|---|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |

| | | | |
|-----------------------------|--|-----------|-----------|
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 1 448 808 | 1 520 030 |



| | | |
|-----------------------------------|------------------|----------------|
| Sum opptjent egenkapital | -1 448 808 | -1 520 030 |
| Sum egenkapital | -1 448 808 | -1 520 030 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 2 492 459 | 2 490 389 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 2 492 459 | 2 490 389 |
| Sum langsiktig gjeld | 2 492 459 | 2 490 389 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 547 | 17 655 |
| Leverandørgjeld | 35 444 | |
| Annen kortsiktig gjeld | 2 700 | 5 001 |
| Sum kortsiktig gjeld | 38 691 | 22 656 |
| Sum gjeld | 2 531 150 | 2 513 045 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 1 082 342 | 993 015 |



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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

7668 Øvre Hebekk Sameie





Til seksjonseierne i Øvre Hebekk Sameie

Velkommen til årsmøte, mandag 2. mai 2022 kl. 18:00 i Myrsletta Grendehus.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. 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 mandag 2. mai 2022 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 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 4 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år, og 4 varamedlemmer for 2 år

Ski, 21.03.2022

Styret i Øvre Hebekk Sameie

Espen Hjertø/s/ Rolf Erik Brandsnes/s/ Ingrid Kjøpstad/s/

Roger Almar Kristiansen/s/ Oddveig Olesen/s/ Hallvard Tepstad/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

| Styret | | | Valgperiode |
|-------------|--------------------------|-------------------|-------------|
| Leder | Espen Hjertø | Nybrottveien 35 B | 2021-2022 |
| Styremedlem | Rolf Erik Brandsnes | Nybrottveien 33 D | 2021-2023 |
| Styremedlem | Ingrid Kjøpstad | Nybrottveien 31 C | 2021-2023 |
| Styremedlem | Roger Almar Kristiansen | Nybrottveien 29 A | 2020-2022 |
| Styremedlem | Oddveig Olesen | Nybrottveien 27 D | 2020-2022 |
| Styremedlem | Hallvard Tepstad | Nybrottveien 25 B | 2020-2022 |
| Varamedlem | Ira Bettina Agerskov | Nybrottveien 25 A | 2020-2022 |
| Varamedlem | Hans Petter Kirkerød | Nybrottveien 33 A | 2021-2023 |
| Varamedlem | Kine Wigestrands Nielsen | Nybrottveien 31 B | 2021-2023 |
| 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 4 menn og 2 kvinner.

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.

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 i 2021/22 hatt 4 styremøter.



Maling av garasjer

Garasjerekkene ble malt sommer/høst 2021. Det gjenstår én garasje samt mulig 2. strøk på noen enheter.

Mulig drenering utenfor rekke 31

Det er funnet fuktskader i enkelte enheter i rekke 31. Styret har ikke nok kompetanse selv til å bedømme om dette skal betales av sameiet eller den enkelte rekke. Det ble innhentet to tilbud på jobben. Styret ba om ekstern konsulenthjelp da tilbud på drenering varierte svært mye. Det er ikke avklart hvorvidt sameiet eller den enkelte rekke må dekke evt utbedring med fukt i rekke 31.

Det er dog budsjettert med et større beløp for utbedring dersom det viser seg at sameiet må dekke dette.

Endring av leverandøravtaler

Styret har gått gjennom leverandør avtalen med TBB Eiendomsdrift og funnet av vi fortsetter med dagens leverandør.

Endring av felleskostnader

Styret besluttet økning av felleskostnader for å styrke egenkapital, samt dekke for økte kostnader.

Skilting, private parkeringsplasser

Styret har besluttet å gå til innkjøp av skilt som viser at våre parkeringsplasser inntil Nybrottveien er privat.

Dugnad

Dugnad ble besluttet å utføres 25. april 2022

Eierskifte

To seksjoner er solgt i perioden. Dette gjelder 33a og 29d. Overdragelse vil skje ila våren/sommeren.

Forsikringskade:

Det har i året vært én forsikringskade. Dette gjaldt en innvendig tilbakeslag av vann i rekke 25.

Økonomi:

Styret anser økonomien som god. Se for øvrig vedlagte resultatrapport.

Interne forhold:

Øvre Hebekk Sameie har ingen ansatte. Sameiet følger likestillingsloven og tilstreber likestilling i valg av tillitsvalgte.

Ytre miljø:

Sameiet forurenses ikke det ytre miljø utover det som ansees normalt.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.



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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 752 800.

Andre inntekter kr 3 200 består i hovedsak av en innbetaling for reparasjon av skader.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 578 876.

Dette er noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere kostnader til konsulenthonorar, kr 17 808 som blant annet var bistand og rapport fra OBOS prosjekt i forbindelse med vurdering fuktskade i Rekke 31, og kostnader til energi/fyring og ladepunkt.

Resultat

Årets resultat på kr 71 223 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 514 726.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 275 000 til ordinær drift og vedlikehold av sameiet, samt til større vedlikehold som omfatter ny drenering utenfor en av rekkene og rør til eksisterende drenering, og det må også asfalteres og dette finansieres ved oppsparte midler. Styret har leid inn en uavhengig konsulent for å se på hva som må gjøres. Det er foreløpig ikke tatt stilling til om den enkelte rekke eller sameiet skal belastes prosjektet.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med ca. kr 7 500. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Øvre Hebekk Sameie.

**Lån**

Øvre Hebekk Sameie har lån i OBOS-Banken.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente, og rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 % og løpetiden er 20 år. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 14 i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer samt styrking av egenkapital. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 12,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikta
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Øvre Hebekk Sameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Øvre Hebekk Sameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Revisjonsberetning Øvre Hebekk Sameie 2021



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

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 | Budsjett 2021 | Budsjett 2022 |
|------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 748 800 | 720 534 | 749 000 | 842 000 |
| Andre inntekter | 3 | 3 200 | 0 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 752 000 | 720 534 | 749 000 | 842 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -1 833 | -1 833 | -2 000 | -2 000 |
| Styrehonorar | 5 | -13 000 | -13 000 | -13 000 | -13 000 |
| Avskrivninger | | -105 785 | -105 785 | -105 785 | -105 785 |
| Revisjonshonorar | 6 | -7 779 | -8 320 | -7 000 | -8 500 |
| Forretningsførerhonorar | | -77 778 | -75 625 | -77 900 | -81 500 |
| Konsulenthonorar | 7 | -22 496 | -4 691 | -5 000 | -5 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -16 090 | -20 030 | -40 000 | -275 000 |
| Forsikringer | | -169 578 | -162 360 | -168 000 | -177 000 |
| Ladepunkt | 15 | -13 385 | 0 | 0 | 0 |
| Energi/fyring | | -13 874 | -8 000 | 0 | 0 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -104 565 | -95 724 | -99 000 | -108 000 |
| Andre driftskostnader | 9 | -32 715 | -27 851 | -25 700 | -27 700 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -578 876 | -523 220 | -543 385 | -803 485 |
| DRIFTSRESULTAT | | 173 124 | 197 314 | 205 615 | 38 515 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 10 | 230 | 563 | 1 000 | 1 000 |
| Finanskostnader | 11 | -102 131 | -145 919 | -135 200 | -93 200 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -101 901 | -145 356 | -134 200 | -92 200 |
| ÅRSRESULTAT | | 71 223 | 51 958 | 71 415 | -53 685 |
| Overføringer: | | | | | |
| Reduksjon udekket tap | | 71 223 | 51 958 | | |



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

| BALANSE | | | |
|----------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| | Note | 2021 | 2020 |
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 12 | 528 925 | 634 710 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 528 925 | 634 710 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 0 | 70 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 27 311 | 24 971 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 0 | 5 119 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 178 571 | 200 013 |
| Driftskonto OBOS-banken II | | 42 750 | 23 577 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 304 785 | 104 555 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 553 417 | 358 305 |
| SUM EIENDELER | | 1 082 342 | 993 015 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Udekket tap | 13 | -1 448 808 | -1 520 030 |
| SUM EGENKAPITAL | | -1 448 808 | -1 520 030 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 14 | 2 492 459 | 2 490 389 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 2 492 459 | 2 490 389 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 2 700 | 2 400 |
| Leverandørgjeld | | 35 444 | 0 |
| Påløpte renter | | 547 | 6 280 |
| Påløpte avdrag | | 0 | 11 374 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 0 | 2 601 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 38 691 | 22 656 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 082 342 | 993 015 |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |



Ski, 21.03.2022
Styret i Øvre Hebekk Sameie

| | | |
|----------------------------|------------------------|---------------------|
| Espen Hjertø/s/ | Rolf Erik Brandsnes/s/ | Ingrid Kjøpstad/s/ |
| Roger Almar Kristiansen/s/ | Oddveig Olesen/s/ | Hallvard Tepstad/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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Felleskostnader | 748 800 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 748 800 |

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

| | |
|-----------------------------|--------------|
| Reparasjon av skader | 3 200 |
| SUM ANDRE INNETEKTER | 3 200 |

NOTE: 4**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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.



Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 13 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 779.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|----------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -4 688 |
| Andre konsulentonorarer, OBOS Prosjekt | -17 808 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -22 496 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -2 913 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -2 796 |
| Kostnader dugnader | -10 381 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -16 090 |

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

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|----------------|
| Lokalleie | -1 000 |
| Container | -9 500 |
| Snørydding | -16 716 |
| Trykksaker | -878 |
| Andre kontorkostnader | -1 |
| Porto | -380 |
| Kontingenter | -1 490 |
| Bank- og kortgebyr | -2 750 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -32 715 |

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

| | |
|------------------------------------|------------|
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 230 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 230 |

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|---------|
| Renter og gebyr på lån i DNB | -5 105 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -97 026 |



SUM FINANSKOSTNADER **-102 131**

NOTE: 12**BYGNINGER**

| | | |
|----------------------|------------|----------------|
| Garasjer | | |
| Tilgang 2007 | 2 115 700 | |
| Avskrevet tidligere | -1 480 990 | |
| Avskrevet i år | -105 785 | |
| | | 528 925 |
| SUM BYGNINGER | | 528 925 |

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 låne-opptaket 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. 31.12.21 var 5,45 %. Løpetiden er 20 år.

| | | |
|---------------------|------------|---|
| Opprinnelig 2015 | -3 000 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 509 611 | |
| Nedbetalt i år | 2 490 389 | |
| | | 0 |

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 20 år.

| | | |
|---------------------|------------|------------|
| Opprinnelig 2021 | -2 580 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 0 | |
| Nedbetalt i år | 87 541 | |
| | | -2 492 459 |

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-2 492 459**



15

Øvre Hebekk Sameie

NOTE: 15

LADEPUNKT

IB 01.01.2021

| | | |
|--------------------------------------|---------|---------------|
| Innbetaling fra Saxo Payments A/S | 19 173 | -5119 |
| Strøm utbetaling til Smart Energi AS | -27 439 | |
| RESULTAT | | -8 266 |

SALDO 31.12.2021 **-13 385**

Underskudd på ladeanlegg kompenseres 1. halvår 2022 ved justering av strømprisen.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Velges på årsmøte.

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Kenneth Schou Nybrottveien 35 A

Ira Bettina Agerskov Nybrottveien 25 A

Jan Egil Sumelius Nybrottveien 27 E

Torstein Eck Nybrottveien 29D

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Ingrid Kjøpstad Nybrottveien 31c

Rolf Erik Brandsnes Nybrottveien 33d

C. Som varamedlemmer foreslås:

For 1 år:

Kine Wigestrands Nielsen Nybrottveien 31B

Simen Lie-Stenersen Nybrottveien 33A

For 2 år:

Åshild Stenseth Nybrottveien 29C

Espen Hjertø Nybrottveien 35B

Enrique Escalona Fermin Nybrottveien 25D

Lars Erik Møller Nybrottveien 27A



Annem 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.

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

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

Brannsikringsutstyr

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

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Energimerking

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



7668 Øvre Hebekk Sameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg 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)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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