



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 850 056 072
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HAUKTJERN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2021

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, 22.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 216 504	6 077 680
Sum inntekter		6 216 504	6 077 680
Kostnader			
Lønnskostnad		187 170	193 970
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 146	
Annen driftskostnad		4 269 007	4 176 203
Sum kostnader		4 465 323	4 370 173
Driftsresultat		1 751 180	1 707 506
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		31 676	29 741
Sum finansinntekter		31 676	29 741
Annen finanskostnad		316 337	417 792
Sum finanskostnader		316 337	417 792
Netto finans		-284 661	-388 051
Ordinært resultat før skattekostnad		1 466 519	1 319 456
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 466 519	1 319 456
Årsresultat		1 466 519	1 319 456
Totalresultat		1 466 519	1 319 456
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 466 519	1 319 456
Sum overføringer og disponeringer		1 466 519	1 319 456



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		18 850 139	18 825 423
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		18 292	
Sum varige driftsmidler		18 868 431	18 825 423
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		200	200
Sum finansielle anleggsmidler		200	200
Sum anleggsmidler		18 868 631	18 825 623
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		21 743	219 737
Sum fordringer		21 743	219 737
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 105 661	757 227
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 105 661	757 227
Sum omløpsmidler		1 127 404	976 964
SUM EIENDELER		19 996 035	19 802 587



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		11 800	11 800
Sum innskutt egenkapital		11 800	11 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 915 439	3 448 920
Sum opptjent egenkapital		4 915 439	3 448 920
Sum egenkapital		4 927 239	3 460 720
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 605 988	14 661 355
Øvrig langsiktig gjeld		1 168 700	1 168 700
Sum annen langsiktig gjeld		14 774 688	15 830 055
Sum langsiktig gjeld		14 774 688	15 830 055
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		68 762	73 392
Leverandørgjeld		225 346	438 420
Sum kortsiktig gjeld		294 108	511 812
Sum gjeld		15 068 796	16 341 867
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 996 035	19 802 587



Velkommen til ordinært årsmøte

COVID-19

På grunn av omstendighetene i forbindelse med Korona virus vil årets årsmøte avholdes digitalt.

Det er viktig dersom du ønsker å delta at du gir ditt samtykke til digital kommunikasjon via vibbo.no.

Andelseiere kommer til å få en sms når generalforsamlingen har startet **den 07 april** og man har mulighet til å delta/ stemme i 3 dager.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.



Digital gjennomføring av årsmøte i 2021

For å redusere risiko for ytterligere smitte av Covid-19 vil det ordinære årsmøte i **Hauktjern Borettslag** bli avholdt digitalt ved hjelp av årsmøtemodulen på Vibbo.no.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes **07.04.21** (Benkeforslag på styreverv må være OBOS i hende ved Miguel Antonetti antonetti@obos.no senest 01.04.21 kl.16:00)
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er **10.04.21**

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Dersom vi har registrert ditt mobiltelefonnummer, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta i møtet. Der finner du årsrapporten og eventuelle andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Analog/ skriftlig deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.

**Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - Din (analoge/ skriftlige) stemme gir du her:**

For å redusere risiko for ytterligere smitte av Covid-19 vil det ordinære årsmøte i vårt boligselskap bli avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjema er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 07.04.21 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 10.04.21.

220 Hauktjern Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Saker til behandling:

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

Stemmer:	For	<input checked="" type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	-------------------------------------	-----	--------------------------

Godkjenning av møteinnkalling

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Godkjenning av protokollvitner (Laila Eidsvaag og Karoline Torkildsen)

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Fastsettelse av styrehonorar (kr. 190.000)

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Låneopptak ifm utskifting av vinduer og balkongdører

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Utsettelse av utskifting av vinduer

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Valg av tillitsvalgte

Stemmer:	Verv	Navn på kandidat	For	Mot
	Styreleder	Dan William Klamas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Styremedlem	Arne Aarum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Styremedlem	Marie Ausland	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Varamedlem	Jana Vujicic	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Varamedlem	Odin Kirkeby	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Varamedlem	Elise Jahren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling

Verv	Navn på kandidat	For	Mot
Delegert	Dan William Klamas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Varadelegert	Arne Aarum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Valg av delegert og varadelegert til Oppsal vaktmestersentral

Verv	Navn på kandidat	For	Mot
Valgkomite	Dan William Klamas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Valgkomite	Arne Aarum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Valg av Miljø/ trafikktvalg

Verv	Navn på kandidat	For	Mot
Valgkomite	Tore Friis-Olsen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Valgkomite	Tone Gunnarsen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Skjemaet leveres/sendes til styrets innen 10.04.21 (gjernse før) til: antonetti@obos.no slik at din deltagelse blir registrert.



Innkalling til ordinært årsmøte

**Ordinært årsmøte i Hauktjern Borettslag
avholdes onsdag 07.april 2021 kl. 18:00 via VIBBO sin digitale løsning (vibbo.no).**

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 andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Låneopptak ifm utskifting av vinduer og balkongdører.
 - B) Utsettelse av utskifting av vinduer
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 10.02.2021
Styret i Hauktjern Borettslag

Dan William Klamas

Arne Aarum

Anja Ellingsgård

Hossein Rezaei

Joakim Utne

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Dan William Klamas	Nøkleveien 10
Nestleder	Arne Aarum	Nøkleveien 10
Styremedlem	Anja Ellingsgård	Nøkleveien 6
Styremedlem	Hossein Rezaei	Nøkleveien 8
Styremedlem	Joakim Utne	Bølerlia 30
Varamedlem	Odin Kirkeby	Bølerskogen 18
Varamedlem	Marko Vujicic	Nøkleveien 4

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Anja Ellingsgård Nøkleveien 6

Varadelegert

Hossein Rezaei Nøkleveien 8

Valgkomiteen

Tore Friis-Olsen Nøkleveien 4
Tone Gunnarsen Nøkleveien 16

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Hauktjern Borettslag

Borettslaget består av 118 andelsleiligheter.

Hauktjern Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 850056072, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune med følgende adresse:

Bølerlia 52 A-B
Bølerskogen 18-24
Nøklevn 2-18

Gårds- og bruksnummer:
163 25

Første innflytting skjedde i 1959. Tomten, kjøpt i 1986 er på 14 030 m².

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Hauktjern Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

I perioden er det omsatt 10 leiligheter og videreført 3 bruksoverlatinger. 6 garasjer og en parkering har byttet eier. På grunn av pandemien har det vært vanskelig å holde boermøter og andre sosiale tilstelninger. Det har ikke vært dugnad eller sommerfest. Det eneste sosiale tiltaket som er gjennomført er julegrantenning gjennom vindu. Det er en måte å skape litt trivsel, og støtte lokal korpsungdom.

De to første månedene av pandemien, inntil hygienerådene ble rutine, benyttet vi ekstra vaktmester til å sprite av dørhåndtak på ytterdører.

Et teleselskap har tatt kontakt med styret med ønske om å etablere antennestasjon på taket. Styret avviste forslaget da foreslått leie ikke sto i samsvar med de ulempene det ville påføre oss.

Mye tid har gått med til å planlegge vindusrehabilitering (se egen sak).

Vedlikehold

Gjennom året er nødvendig forefallende vedlikehold utført. Typisk tetting av lekkasjer, bytting av låser o.l. Sår i muren i inngangsparti og vaskeri har blitt lappet.

Fellesområder på loft og kjeller er feid og støvsugd. Det er montert opp nye sykkel og dekkstativ i kjellerne. Dette vil gjøre det lettere å holde orden.

Garasjene er gamle og bygget på hardpakket jord. De har fått en sårt tiltrengt nødreparasjon. Noen av bunnstokkene var så råtne at tak og vegger noen steder begynte å sige ut. Dette har blitt byttet ut sammen med den mest råtne kledningen og panel.

Uteområdet ved Bølerlia 52 har fått en sårt tiltrengt ansiktsløftning med puk og beplantning.

HMS

Vernerunder går jevnlig av styret og vaktmester. Fremdeles er det brannsikkerhet som er i fokus.

Husk at det ikke er tillatt å sette avfall og brennbart materiale i fellesområdene. Det er heller ikke tillat å oppbevare gass eller drivstoff i bodene. Trapper er rømningsvei og skal være fri for private objekter.

Avfallsluker SKAL lukkes etter bruk. Det er to grunner til dette. Den viktigste er brannsikkerhet. Dersom avfallet selvantenner vil trappeløpet fort fylles med giftig røyk hvis luken ikke er låst.

Det andre er at det fort blir sjenerende lukt i oppgangen så lenge luken er åpen.

Tunge fulle poser med fuktig avfall sprekker lett når de treffer bunn. Det skaper mer søl og lukt. Bruk heller mindre poser.

Gjennom året er det rapportert om stadig mer ekskrementer på fellesområdene våre.

Observasjoner tyder på at det er folk utenfra som tar snarveier og «skal bare». Dette er uheldig for oss alle. Skilting utad med «Hundelufting forbudt» gjelder selvfølgelig ikke beboere i hauktjern brl.

Dumphusken ved Nøkleveien 4 er gammel. Den tilfredsstillende ikke sikkerhetskravene, og må byttes ut.

Varme og varmtvann

Stabil og pålitelig varmeleveranse vurderes som kritisk viktig. Primær varmekilde er biopellets, med biolje som supplement. Selv om det er god stabilitet i driften anbefaler vi å ha en elektrisk varmekilde tilgjengelig dersom det er problemer over tid. Borettslaget har driftsavtale med Energico AS. I sommer er det stopp i anlegget og full revisjon. Feiing, rengjøring, bytting av ventiler og regulatorer og nødvendig sesongmessig vedlikehold. I samarbeid med Energico og vaktmestersentralen må også undersentralene i hver blokk gås gjennom. Styret har blitt anbefalt å hyre inn eksterne til å kalibrere anlegget på nytt for å optimalisere for nye forhold. Det forventes en positiv effekt på fyringsutgiftene når nye vinduer er på plass.

Oppsal vaktmestersentral

Borettslaget disponerer vaktmester tilsvarende en halv stilling. Avtalen med OVS er videreført.

Vi erfarer rask respons innenfor det vi disponerer av ressursene. Husk at vaktmester også kan bistå med praktiske ting hjemme. Som andelseier får vi svært gunstige priser på private oppdrag. Kontakt sentralen for bestilling og avtale

Ei-bil/lading

Nytt i år er en lovendring, ellers er forholdene de samme. Det må nye kabler ut til garasjene for å etablere lading. Teknisk tilstand, alder på garasjene og kostnad gjør at det ikke er realistisk å bygge ut full lademulighet. Som en midlertidig løsning kan det gjøres klart i garasjerekken bak butikken. Her kan man få kabler inn uten graving. Det betinger frivillighet fra garasjeeiere for bytte av plass. Så langt er det få som har spurt om lading, men vi forventer flere ønsker. Inntil videre henviser vi til de 46 kommunale ladeplassene på Haraløkka. Her er det fremdeles god kapasitet. Nye garasjer ligger nok enda et stykke frem i tid, men bør planlegges for, særlig med tanke på politiske ønsker om elektrifisering.

Kommunikasjon

I noen tilfeller sendes det ut informasjon på SMS og/eller e-post. De som har reservert seg må selv aktivt innhente informasjon. For å lette informasjonsflyt anbefaler vi at du registrerer nummer og e-post hos OBOS. Vi oppfordrer til å sjekke borettslagets hjemmeside <http://hauktjern.herborvi.no> og OBOS sin elektroniske løsning «Vibbo» jevnlig. I noen tilfeller vil det fremdeles henges opp lapper, men hjemmesiden og Vibbo vil i være den primære informasjonskanalen. Styret bruker ikke andre sosiale medier.

Økonomi

Borettslaget har en brukbar økonomi. Det er en av styrets viktigste oppgaver å sikre forsvarlig drift. Vi har litt mer på bok i år enn i fjor. Langsiktig mål er å doble beløpet på sparekontoen. Det vil tilsvare ca 8500 kr per andel (1.mill) for uforutsette hendelser. Daglig drift planlegges uavhengig av reserven.

Til tross for økte kommunale avgifter, forsikring og prisstigning er ikke fellesutgiftene endret så langt i år. Det er et bevist valg. Siden det er planlagt en større rehabilitering har vi valgt å vente med kostnadsøkning til dette prosjektet starter.

Avfall

Papirkontaineren tømmes nå en gang i uka. Tidligere var det annenhver uke. Den ble ofte full og det hopet seg opp utenfor. Ikke sett ting utenfor kontaineren! Kontaineren er dimensjonert for normalt bruk. Har du pusset opp, flyttet eller kjøpt nye møbler så lever overflødig papp selv til kommunalt mottak. Det er gratis for private husholdninger. Minner om at det fortsatt ikke er tillatt å mellomlagre papp og brennbart avfall i fellesområder.



Vi har fått en vennlig påminnelse fra naboene våre om å ikke bruke de runde beholderne som er utenfor vårt område. De tilhører et annet borettslag.

Renovasjonsetaten har signalisert at de ønsker å fase ut avfallsjakter slik som vi har. Foreløpig har det ikke kommet en konkret dato eller årstall. De anbefaler likevel å være forberedt på å måtte finne alternativ løsning.

Planer for neste periode:

- Vindusrehabilitering.
- Skrubbing og boning av trappeoppganger
- Fasadevask
- Moderat oppussing av fellestoalletet i Bølerskogen 18
- Nye postkasser
- Fullstendig innregulering av varmeanlegg
- Utemiljø – se på ønsker og muligheter.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets 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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 6 216 504.

Andre inntekter består i hovedsak av lokale-/lagerleie, automatpenger, diverse.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 4 465 324.

Resultat

Årets resultat på kr 1 466 519 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

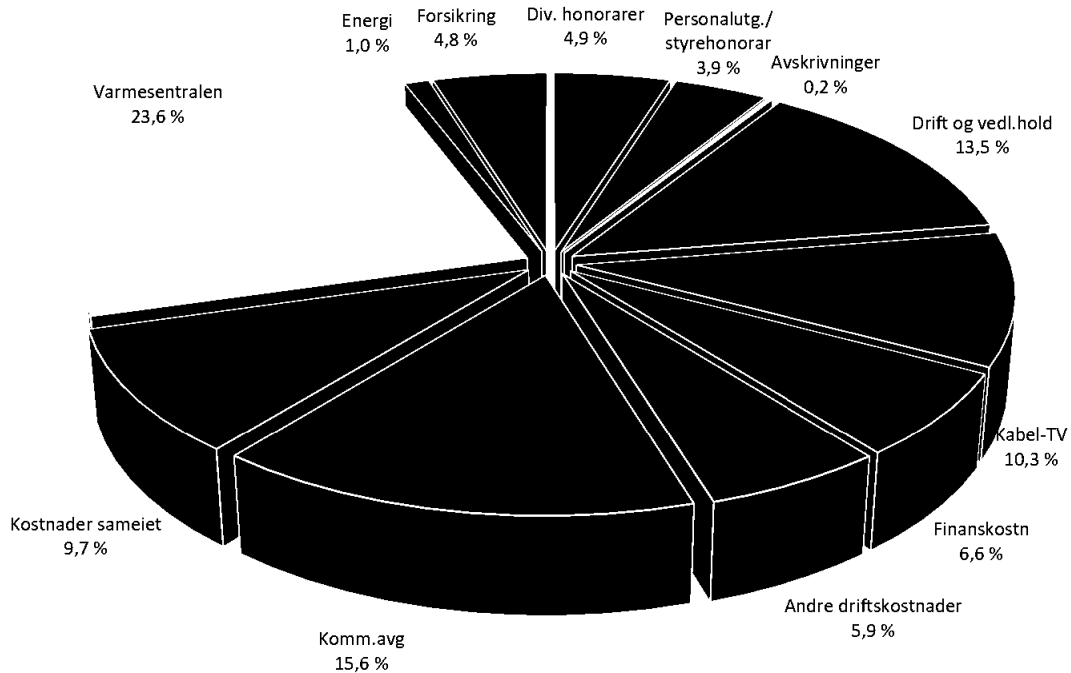
Det ble ingen innbetaling av IN-ordning i 2020.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 Kr. 833 296 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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.

KOSTNADSDIAGRAM



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen 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 7 200 000 til større vedlikehold som omfatter utskifting av vinduer og balkongdører.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.



Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt til kr 246 500. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hauktjern Borettslag.

Lån

OBOS-banken lån 1 (Fyrhuset)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,85%. Løpetiden er 12 år.

OBOS-banken lån 2 (Drenering og branndører)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,85%. Løpetiden er 25 år.

OBOS Boligkreditt AS, tidligere OBOS-banken (IN-lån våtrom)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,85%. Løpetiden er 25 år.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar justeres opp med ca. 2,5%

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

Felleskostnader

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

Styret ser at det er nødvendig å ta opp lån for å dekke det planlagte vedlikeholdsarbeidet. Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på ca. 7% fra 01.06.2021.

De økte felleskostnadene i 2021 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET OPPSAL VAKTMESTERSENTRAL

Borettslaget er medeier i sameiet Oppsal Vaktmestersentral. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2019 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.



Til generalforsamlingen i Hauktjern Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Hauktjern Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning – Hauktjern Borettslag



årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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 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 borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 11. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



HAUKTJERN BORETTSLAG ORG.NR. 850 056 072, KUNDENR. 220

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	465 152	139 923	465 152	833 296
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 466 519	1 319 456	514 988	-5 655 012
Tilbakeføring av avskrivning	14 9 146	0	0	0
Tillegg salgssum anl. midler	0	30 000	0	0
Nytt låneopptak i 2021	0	0	0	7 200 000
Fradrag for avdrag langs. lån	18 -1 055 367	-1 024 227	-1 029 000	-1 110 000
Økning egenkapital i fellesanlegg	-24 716	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	368 144	325 229	-514 012	434 988
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	833 296	465 152	-48 860	1 268 284
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 127 404	976 964		
Kortsiktig gjeld	-294 108	-511 812		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	833 296	465 152		

**HAUKTJERN BORETTSLAG**
ORG.NR. 850 056 072, KUNDENR. 220**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Kapitalkostnader		811 999	850 961	855 000	822 624
Innkrevde felleskostnader	2	5 325 832	5 121 276	5 329 000	5 328 376
Andre inntekter	3	78 673	105 443	52 188	52 188
SUM DRIFTSINTEKTER		6 216 504	6 077 680	6 236 188	6 203 188
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-17 170	-23 970	-24 000	-26 000
Styrehonorar	5	-170 000	-170 000	-170 000	-190 000
Avskrivninger	14	-9 146	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 650	-6 530	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-144 795	-141 125	-144 500	-148 000
Konsulenthonorar	7	-79 346	-18 383	-60 000	-175 000
Kontingenter		-23 600	-23 600	-23 600	-23 600
Drift og vedlikehold	8	-640 127	-458 971	-769 000	-7 745 000
Forsikringer		-228 261	-220 120	-228 900	-246 500
Kommunale avgifter	9	-741 446	-685 800	-741 200	-748 100
Varmesentralen		-1 124 917	-1 311 762	-960 000	-960 000
Kostnader sameie	21	-461 834	-493 308	-500 000	-521 000
Energi/fyring		-48 626	-66 246	-65 000	-65 000
TV-anlegg/bredbånd		-488 804	-467 227	-470 000	-470 000
Andre driftskostnader	10	-279 602	-283 131	-283 000	-273 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 465 324	-4 370 173	-4 446 200	-11 598 200
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 751 180	1 707 506	1 789 988	-5 395 012
DRIFTSRESULTAT		1 751 180	1 707 506	1 789 988	-5 395 012
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	31 676	29 741	0	0
Finanskostnader	12	-316 337	-417 792	-420 000	-260 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-284 661	-388 051	-420 000	-260 000
ÅRSRESULTAT		1 466 519	1 319 456	1 369 988	-5 655 012
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 466 519	1 319 456		



HAUKTJERN BORETTSLAG			
BALANSE			
	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	18 147 990	18 147 990
Tomt		500 487	500 487
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	201 662	176 946
Andre varige driftsmidler	14	18 292	0
Aksjer og andeler	15	200	200
SUM ANLEGGSMIDLER		18 868 631	18 825 623
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	16	21 743	219 737
Driftskonto OBOS-banken		604 538	252 170
Sparekonto OBOS-banken		501 123	505 057
SUM OMLØPSMIDLER		1 127 404	976 964
SUM EIENDELER		19 996 035	19 802 587
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 118 * 100		11 800	11 800
Opptjent egenkapital	17	4 915 439	3 448 920
SUM EGENKAPITAL		4 927 239	3 460 720
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	13 605 988	14 661 355
Borettsinnskudd	19	1 168 700	1 168 700
SUM LANGSIKTIG GJELD		14 774 688	15 830 055
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		225 346	438 420
Påløpte renter		12 043	20 988
Påløpte avdrag		56 719	52 404
SUM KORTSIKTIG GJELD		294 108	511 812
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 996 035	19 802 587
Pantstillelse	20	24 368 700	25 718 700
Garantiansvar	21	1 901 087	2 162 937

Oslo, 10.03.2021

Styret i Hauktjern Borettslag

Dan William Klamas

Anja Ellingsgård

Hossein Rezaei

Joakim Utne

Arne Aarum

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i



borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Felleskostnader	4 719 288
Kabel-tv	467 280
Garasje	124 800
Parkering	17 460
Eiendomsskatt	104
Kapitalkostnader på IN-lån	834 368
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-22 369
Overført til kapitalkostnader	-811 999
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 328 932

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-300
Garasje	-2 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 325 832

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Lokale-/lagerleie	22 587
Automatpenger	53 816
Diverse	2 270
SUM ANDRE INNTEKTER	78 673

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-23 970
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	6 800
SUM PERSONALKOSTNADER	-17 170

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 2019/2020, og er på kr 170 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 650.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS	-13 221
OBOS Prosjekt AS	-66 125
SUM KONSULENTHONORAR	-79 346

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

Drift/vedlikehold bygninger	-87 527
Drift/vedlikehold VVS	-9 680
Drift/vedlikehold elektro	-54 678
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-167 412
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 500
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-2 259
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-111 113
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-199 958
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-640 127

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-106
Vann- og avløpsavgift	-454 706
Feieavgift	-999
Renovasjonsavgift	-285 636
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-741 446

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-37 709
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 738
Renhold ved firmaer	-203 199
Andre fremmede tjenester	-4 119
Trykksaker	-3 436
Andre kontorkostnader	-1 787
Telefon, annet	-5 656
Porto	-1 612
Kontingenter	-500
Bank- og kortgebyr	-2 946
Velferdskostnader	-4 902
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-279 602

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	223
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 123
Kundeutbytte fra Gjensidige	30 330
SUM FINANSINNTEKTER	31 676

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-164 422
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-60 046
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-91 869
SUM FINANSKOSTNADER	-316 337

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1961	5 914 400
Oppskrevet 1972	115 190
Kostpris/Bokf.verdi 1999	12 118 400
SUM BYGNINGER	18 147 990

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.163/bnr.25

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Dekkreol	
Tilgang 2020	27 438
Avskrevet i år	-9 146
	18 292
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	18 292

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-9 146****NOTE: 15****AKSJER OG ANDELER**

2 andeler Bøler samfunnshus	200
SUM AKSJER OG ANDELER	200

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Trolltun borettslag	21 743
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	21 743

NOTE: 17**OPPTJENT EGENKAPITAL**

Den bokførte egenkapitalen er i sin helhet opptjent egenkapital.

Ingen del av egenkapitalen er opparbeidet gjennom ekstraordinær nedbetaling av fellesgjelden, da det ikke har vært IN-nedbetalinger.

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,85 %. Løpetiden er 12 år.

Opprinnelig 2017 -3 344 435

Nedbetalt tidligere 525 656

Nedbetalt i år 264 375

-2 554 404

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,85 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2017 -4 500 000

Nedbetalt tidligere 279 858

Nedbetalt i år 142 876

-4 077 266

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,85 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2005 -14 601 716

Nedbetalt tidligere 6 979 282

Nedbetalt i år 648 116

-6 974 318

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-13 605 988****NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1961 -1 168 700

Nedbetalt tidligere 115 190

Oppskrevet 1972 -115 190

SUM BORETTINNSKUDD -1 168 700**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 1 168 700

Pantelån 13 605 988

Påløpte avdrag 56 719

TOTALT 14 831 407

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger 18 147 990

Tomt 500 487

TOTALT 18 648 477



NOTE: 21

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar

Selskapet eier 3,15 % av Oppsal vaktmestersentral.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sentralen og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sentralen og utgjør kr 1 901 087 .

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

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

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

A. Rehabilitering av vinduer og balkongdører.

Forslagstiller: Styret

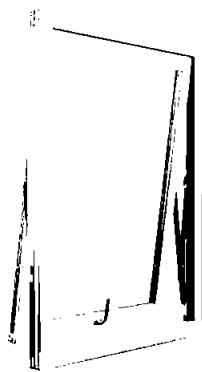
Bakgrunn: Rehabilitering av vinduer og balkongdører.

Vinduene er mer enn 30 år gamle. Det er stadige problemer med trekk, mekanikk og vedlikehold. Våren 2020 fikk styret i oppgave å utrede skiftning av vinduer, og legge frem et forslag og kostnad for generalforsamlingen 2021. Det er nå klart. OBOS Prosjekt har bistått i prosessen.

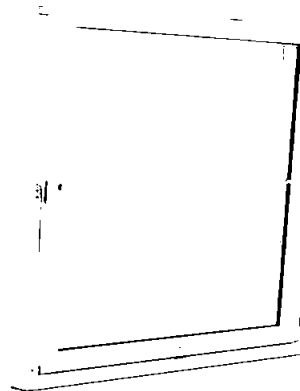
Det har vært befaringer, kontrollmålinger og tilbudsbefering med entreprenører. Et vindu har blitt prøvebyttet for å få erfaring med metode (kan utføres fra innsiden) og materialer (isolasjon, mur, treverk, karm, innfesting etc). Erfaringen fra dette vinduet ble tatt med for å få en så grundig tilbudsbeskrivelse som mulig. Tre aktuelle entreprenører leverte tilbud til fristen. Etter oppklarende møter har «Palmgren» blitt foretrukket (palmgren.as). De er en av de store og har en lang referanseliste i vårt område. Valgt leverandør av vinduer er «NorDan» (nordan.no). Disse er valgt da de har et navn som er kjent i markedet for solid kvalitet over flere år. Anbefalt vindustype er Nordan innadslående sikkerhetsvindu (illustrasjonen til høyre) <https://www.nordan.no/produkt/sikkerhetsvindu/> Foreslått vindu blir tilnærmet vedlikeholdsfritt utvendig. Kjernen kles med aluminium. Fysisk montering planlegges i perioden august-oktober.

Det planlegges å skifte alle vinduer og balkongdører. I tillegg til bedre vinduer forventes det positiv effekt på fyringsutgiftene. Det er gjort et grundig arbeid for å få et så godt og korrekt tilbud som mulig.

Styret foreslår at rehabiliteringen finansieres med lån over 25 år. Fellesutgiftene påvirkes heldigvis mindre enn først fryktet. Et lån på 7.2 millioner vil for de fleste bety en økning på ca 225 kr/mnd. eller ca. 6,7 % med dagens forutsetninger.



Toppssving – slik vi har det nå.
Ulempen på sikt er at det er mere mekanikk å vedlikeholde



Innadslående – Fordelen er mindre mekanikk og at det kan åpnes hele veien inn. Det er også mindre utsatt for fukt i åpen stilling.
Dette er den anbefalte modellen.
<https://www.nordan.no/produkt/sikkerhetsvindu/>

Forslag til vedtak: Låneopptak på inntil kr 7.200.000 for å finansiere utskifting av vinduer.



B. Utsettelse av utskifting av vinduer

Forslagstiller: Jorunn Pedersen og Håkon Glenne

Forslag:

Det foreslås at prosjektet med utskifting av vinduer i Hauktjern borettslag utsettes til våren 2022 eller når pandemien er over.

Bakgrunnen for forslaget:

Utskiftingen av vinduer utsettes fordi vi i skrivende stund (medio februar 2021) fortsatt befinner oss midt i en global pandemi og lever med strenge restriksjoner. Mye er fremdeles uavklart hva angår nye virusvarianter og vaksinefremdrift.

Mennesker i risikogruppen, både eldre og de med underliggende sykdommer, har kun sitt eget hjem som en trygg base. Med tilfeldige håndverkere som skal inn på alle rom i alle leilighetene opphører denne tryggheten. Ikke alle har mulighet til å forlate leiligheten i det tidsrommet arbeidet skal utføres.

Mange har også fast hjemmekontor i pandemien med mye ekstra teknisk utstyr. Det er rett og slett vanskelig å tilrettelegge alle rom for håndverkere i et såpass omfattende prosjekt som utskifting av alle vinduene.

På grunn av den pågående pandemien utsettes prosjektet til våren 2022 eller når pandemien er over.

Jorunn Pedersen og Håkon Glenne

Nøkleveien 16

Styrets kommentar:

Rehabiliteringen har vært varslet i noen år allerede og er nødvendig. Arbeidet er planlagt å starte i august. Da antas det at situasjonen er en annen og at befolkningen er vaksinert. Håndverkere som yrkesgruppe har allerede håndtert smittevern i ett år og er vant med å ta forholdsregler. Det vil bli et fast lag som står for monteringen gjennom prosjektet.

Forslag til vedtak:

Prosjektet utsettes til 2022



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Dan William Klamas

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Arne Aarum

Marie Ausland

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Anja Ellingsgård

Hossein Rezaei

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Jana Vujicic

Odin Kirkeby

Elise Jahren

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Dan William Klamas

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Arne Aarum

E. Som delegert til Oppsal Vaktmestersentral foreslås:

Dan William Klamas

Som vara for delegert til Oppsal Vaktmestersentral foreslås:

Arne Aarum

F. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Tore Friis-Olsen

Tone Gunnarsen

I valgkomiteen for Hauktjern Borettslag

Tore Friis-Olsen

Tone Gunnarsen



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret har kontor i Nøkleveien 2. Styrets telefonnummer er 410 79 432. Dersom styret ikke er tilgjengelig når du ringer, kan du legge igjen beskjed på svareren.

Styret har mailadresse hauktjern@styrerommet.no

Det henger oppslag i alle oppgangene med telefonnumre og adresser til styret og andre sentrale aktører i borettslaget..

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.

Vaktmester

Borettslaget er med i sameiet Oppsal vaktmestersentral og har vaktmestertjenester tilsvarende 50% stilling.

Det er ikke registrert skader eller ulykker i borettslaget i 2019.

Parkering

Borettslaget har 14 parkeringsplasser og 53 garasjer.

Vaskeri

Fellesvaskeriene er i Nøkleveien 18 og i Bølerskogen 18. Styret selger vaskekort ca. 1 gang i måneden

Renhold

Borettslaget har avtale med Gamle Oslo Servicesentral om vask av trappeopp ganger.

Kabel-TV

Get er leverandør av bredbånd og digital-tv i borettslaget. Dette er inkludert i husleia. Dersom du ønsker en oppgradering av basispakken, har du mulighet til dette. Du vil da bli belastet for differansen mellom tilbudet borettslaget har inngått avtale om, og det tilbudet du benytter deg av.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 60071527. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier 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 slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers 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 borettslaget 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 borettslaget 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05 og 30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

**Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Hauktjern Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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



Relevant Vedlikehold

2020	Rens av ventilasjonskanaler Oppgradert uteområde Bølerlia 52. Reparert nødvendige råteskader på garasjer Rengjort og inspisert oljetank ved fyrhuset
2018	Drenering rundt samtlige blokker. Nye brannmeldere i fellesområder (10 års batteritid)
2017	Nye branndører loft og kjeller i samtlige oppganger Nye brannmeldere i samtlige leiligheter (10 år batteritid) Fasadevask
2016	Totalrehabilitering av elektrisk anlegg - Nye porttelefoner og utelys, nye sensorstyrte LED lamper i fellesområder, nye sikringskap med automat og jordfeilvarsler (økt inntak fra 20A til 40A) , nye stige kabler, nye hovedtavler og forsterket nettstasjon. Nye ventilasjonsvifter i alle blokker Gjenoppbygd garasje 53 pga dårlig fundament
2014	Totalrenovering av fyrhuset. Overgang fra olje til pellets.
2011	Oppgradering av inngangspartier
2010	Bytte av 3 tversgående rør i Nøkleveien 10-18 pga. brudd.
2009	Nye pulverapparater i samtlige leiligheter. Installert termostat og ventiler på samtlige radiatorer
2008	Skiftet varmerør fra fyrhuset inn til blokkene
2007	Skiftet varmtvannsberedere i alle 4 blokkene
2004	Rehabilitering av VVS anlegg. Nye badrom og nye rør Nye inngangsdører og leilighetsdører
2002	Totalrehabilitering av vaskeriene i Bølerskogen 18 og Nøkleveien 18
2000	Skiftet oljetank utenfor fyrhuset Skiftet takpapp og beslag på inngangspartier
1998	Omlegging av tak



OPPSAL VAKTMESTERSENTRAL

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	14 402 707	15 201 996	15 658 000	15 883 000
Salg anleggsmidler		27 135	108 496	0	0
Andre inntekter	3	2 032 748	1 671 846	1 300 000	1 500 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		16 462 590	16 982 338	16 958 000	17 383 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 009 781	-11 414 229	-12 320 000	-13 420 000
Styreonorar	5	-310 000	-300 000	-310 000	-400 000
Avskrivninger	12	-1 099 713	-963 355	-1 160 000	-1 210 000
Revisjonshonorar	6	-35 025	-37 775	-50 000	-50 000
Andre honorarer		0	-1 400	0	-20 000
Forretningsførerhonorar		-165 050	-160 870	-166 000	-170 000
Konsulenthonorar	7	-76 300	-85 954	-70 000	-70 000
Drift og vedlikehold	8	-30 233	-913 513	-40 000	-40 000
Forsikringer		-105 512	-109 005	-130 000	-130 000
Energi/fyring		-34 970	-47 381	-60 000	-60 000
Andre driftskostnader	9	-2 845 660	-2 172 511	-2 880 000	-2 955 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-16 712 244	-16 205 992	-17 186 000	-18 525 000
DRIFTSRESULTAT		-249 655	776 346	-228 000	-1 142 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	8 214	17 247	5 000	3 000
Finanskostnader	11	-2 302	-496	0	-3 000
RES. FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER		5 912	16 751	5 000	0
ÅRSRESULTAT		-243 743	793 096	-223 000	-1 142 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	793 096		
Fra opptjent egenkapital		-243 743	0		



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	4 411 202	4 859 622
Aksjer og andeler	13	2 000	2 000
Langsiktige fordringer		34 000	34 000
SUM ANLEGGSMIDLER		4 447 202	4 895 622
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		150	106
Kundefordringer		157 825	1 440
Forskuddsbetalte kostnader		42 159	76 824
Andre kortsiktige fordringer	14	249 827	372 824
Driftskonto OBOS-banken		155 077	1 371 999
Driftskonto OBOS-banken II		102 411	98 164
Skattetrekkkonto OBOS-banken		415 849	354 438
Sparekonto OBOS-banken		2 701 963	1 127 727
Innestående i andre banker		0	437
SUM OMLØPSMIDLER		3 825 261	3 403 960
SUM EIENDELER		8 272 463	8 299 582
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		6 154 752	6 398 495
SUM EGENKAPITAL		6 154 752	6 398 495
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		143 631	171 188
Skyldige offentlige avgifter	15	876 741	676 000
Annen kortsiktig gjeld	16	1 097 339	1 053 898
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 117 710	1 901 087
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 272 463	8 299 582
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17. februar 2021
Styret i Oppsal Vaktmestersentral

Anders Martin Pilgaard /s/ Edward Ingebrigtsen /s/ Thomas Andersen /s/
Martin Aulie /s/ Svein Arild Kjellemo /s/