



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 515 571
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HAUGENSTUA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: Anne-Cathrine Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2022

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, 08.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		47 079 659	47 013 566
Sum inntekter		47 079 659	47 013 566
Kostnader			
Lønnskostnad		1 985 511	597 830
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		336 188	409 492
Annen driftskostnad		40 034 522	46 045 897
Sum kostnader		42 356 221	47 053 219
Driftsresultat		4 723 438	-39 653
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 643	20 879
Sum finansinntekter		9 643	20 879
Annen finanskostnad		2 929 425	3 837 191
Sum finanskostnader		2 929 425	3 837 191
Netto finans		-2 919 782	-3 816 312
Ordinært resultat før skattekostnad		1 803 656	-3 855 965
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 803 656	-3 855 965
Årsresultat		1 803 656	-3 855 965
Totalresultat		1 803 656	-3 855 965
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 803 656	-3 855 965
Sum overføringer og disponeringer		1 803 656	-3 855 965



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		74 578 804	74 578 804
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		540 646	876 834
Sum varige driftsmidler		75 119 450	75 455 638
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		39 800	39 800
Andre fordringer		43 579	43 579
Sum finansielle anleggsmidler		83 379	83 379
Sum anleggsmidler		75 202 828	75 539 016
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		8 694	1 152 179
Andre fordringer		605 932	2 380 923
Sum fordringer		614 626	3 533 102
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		9 300 991	16 477 217
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 300 991	16 477 217
Sum omløpsmidler		9 915 617	20 010 319
SUM EIENDELER		85 118 445	95 549 336



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		88 200	88 200
Sum innskutt egenkapital		88 200	88 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		146 698 539	148 502 195
Sum opptjent egenkapital		-146 698 539	-148 502 195
Sum egenkapital		-146 610 339	-148 413 995
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		211 191 205	224 270 925
Øvrig langsiktig gjeld		17 730 320	17 730 320
Sum annen langsiktig gjeld		228 921 525	242 001 245
Sum langsiktig gjeld		228 921 525	242 001 245
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 836	12 541
Leverandørgjeld		2 615 149	1 659 917
Skyldige offentlige avgifter		114 289	42 604
Annen kortsiktig gjeld		65 985	247 023
Sum kortsiktig gjeld		2 807 259	1 962 086
Sum gjeld		231 728 784	243 963 331
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		85 118 445	95 549 336



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 439894

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 515 571
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HAUGENSTUA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: Anne-Cathrine Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2022

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, 16.06.2022



Organisasjonsnr: 948 515 571
HAUGENSTUA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		47 079 659	47 013 566
Sum inntekter		47 079 659	47 013 566
Kostnader			
Lønnskostnad		1 985 511	597 830
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		336 188	409 492
Annen driftskostnad		40 034 522	46 045 897
Sum kostnader		42 356 221	47 053 219
Driftsresultat		4 723 438	-39 653
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 643	20 879
Sum finansinntekter		9 643	20 879
Annen finanskostnad		2 929 425	3 837 191
Sum finanskostnader		2 929 425	3 837 191
Netto finans		-2 919 782	-3 816 312
Ordinært resultat før skattekostnad		1 803 656	-3 855 965
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 803 656	-3 855 965
Årsresultat		1 803 656	-3 855 965
Totalresultat		1 803 656	-3 855 965
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 803 656	-3 855 965
Sum overføringer og disponeringer		1 803 656	-3 855 965



Organisasjonsnr: 948 515 571
HAUGENSTUA BORETTSLAG

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		74 578 804	74 578 804
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		540 646	876 834
Sum varige driftsmidler		75 119 450	75 455 638
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		39 800	39 800
Andre fordringer		43 579	43 579
Sum finansielle anleggsmidler		83 379	83 379
Sum anleggsmidler		75 202 828	75 539 016
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		8 694	1 152 179
Andre fordringer		605 932	2 380 923
Sum fordringer		614 626	3 533 102
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		9 300 991	16 477 217
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 300 991	16 477 217
Sum omløpsmidler		9 915 617	20 010 319
SUM EIENDELER		85 118 445	95 549 336
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	88 200	88 200
Sum innskutt egenkapital	88 200	88 200
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	146 698 539	148 502 195
Sum opptjent egenkapital	-146 698 539	-148 502 195
Sum egenkapital	-146 610 339	-148 413 995
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	211 191 205	224 270 925
Øvrig langsiktig gjeld	17 730 320	17 730 320
Sum annen langsiktig gjeld	228 921 525	242 001 245
Sum langsiktig gjeld	228 921 525	242 001 245
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 836	12 541
Leverandørgjeld	2 615 149	1 659 917
Skyldige offentlige avgifter	114 289	42 604
Annen kortsiktig gjeld	65 985	247 023
Sum kortsiktig gjeld	2 807 259	1 962 086
Sum gjeld	231 728 784	243 963 331
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	85 118 445	95 549 336



Organisasjonsnr: 948 515 571
HAUGENSTUA BORETTSLAG

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

Haugenstua Borettslag

7. juni 2022

Selskapsnummer: 388





Velkommen til årsmøte i Haugenstua Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

7. juni 2022 kl. 18:00, Haugen Skole, Høybråtenveien 4.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møteleder tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Registrering ved inngangen til lokalet fra kl.17:00 til kl. 18:00

Registreringsblanketten leveres ferdigutfylt ved inngangen til generalforsamlingen.

Husk å ta med legitimasjon/identitetsbevis.

Har du ikke anledning til å delta, kan du gi fullmakt til en fullmektig. Da fyller du ut skjemaet og leverer det til den som skal være din fullmektig for deg på generalforsamlingen. Din fullmektig leverer så skjemaet i registreringen den 07.06.22

Saker som behandles: Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av styrehonorar for 2021/2022
4. Andre honorarer for 2021/2022
5. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
8. Valgkomité



9. Parkeringsutvalg

Med vennlig hilsen,
Styret i Haugenstua Borettslag



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsrapport med regnskap 2021.pdf

Sak 3

Fastsettelse av styrehonorar for 2021/2022

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 500 000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 500 000.

Sak 4

Andre honorarer for 2021/2022

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har budsjettert med kr 540 000 til andre honorarer. Dette består av kr 450 000 i prosjekthonorar til styret, kr 60 000 til parkeringsutvalget og kr 30 000 til valgkomiteen.

Forslag til vedtak

Andre honorarer settes til kr 540 000, i henhold til forslag fra styret.

Sak 5

Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

Forslag til vedtak

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges tre styremedlemmer for 2 år, samt ett varamedlem for 1 år. Valgkomiteen har innstilt følgende personer:

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gina Melbye Haugane
- Mohammad Hasim Nabi
- Sander Aanonsen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Mari Helene Ødegaard

Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år. Valgkomiteen har innstilt følgende personer:

Roller og kandidater

Valg av 2 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Ferhat Erman
- Hassan Messaoudi

Valg av 2 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Caroline Haugen Roås
- Mohammad Hasim Nabi



Sak 8

Valgkomité

Det skal velges medlemmer til valgkomiteen for 1 år. Valgkomiteen har innstilt følgende personer:

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomitemedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitemedlem:

- Faisal Javed
- Muhammad Mudasar Ali
- Salajdin Zekiri

Sak 9

Parkeringsutvalg

Innstilling

Det skal velges medlemmer til Parkeringsutvalget for 1 år. Valgkomiteen har innstilt følgende personer:

Roller og kandidater

Valg av 2 parkeringsutvalgsmedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som parkeringsutvalgsmedlem:

- Faisal Javed
- Fredrik Hov



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hassan Messaoudi	Garver Ytteborgs Vei 117
Styremedlem	Mohammed Ashraf	Garver Ytteborgs Vei 131
Styremedlem	Thor Christian Cusick	Ole Brumms Vei 40
Styremedlem	Ferhat Erman	Garver Ytteborgs Vei 111 A
Styremedlem	Mohammad Hasim Nabi	Ole Brumms Vei 16
Styremedlem	Caroline Haugen Roås	Garver Ytteborgs Vei 125
Styremedlem	Maria Selbekk	Ole Brumms Vei 16
Varamedlem	Mari Helene Ødegaard	Ole Brumms Vei 34

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Hassan Messaoudi	Garver Ytteborgs Vei 117
Stein Arvid Søberg	Ole Brumms Vei 24

Varadelegert

Ferhat Erman	Garver Ytteborgs Vei 111 A
Caroline Haugen Roås	Garver Ytteborgs Vei 125

Valgkomiteen

Muhammad Mudasar Ali	Garver Ytteborgs Vei 109
Faisal Javed	Ole Brumms Vei 20
Salajdin Zekiri	Garver Ytteborgs Vei 117

Parkeringsutvalg

Fredrik Hov	Ole Brums Vei 14
Faisal Javed	Ole Brumms Vei 20

Parsellutvalget

Isak Ege	Garver Ytteborgsvei 105
Ferhat Erman	Garver Ytteborgs Vei 111

Styrets medlemmer består i dag av 5 menn og 3 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser

Generelle opplysninger om Haugenstua Borettslag

Borettslaget består av 882 andelsleiligheter.

Haugenstua Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948515571, og ligger i bydel Stovner i Oslo kommune med følgende adresse:

Garver Ytteborgs V 101-139
Ole Brumms Vei 2-44



Gårds- og bruksnummer:

102 651 654

Første innflytting skjedde i 1968. Tomten, kjøpt i 1986 er på 132 037 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.

Haugenstua Borettslag har 1 ansatt i 100% stilling.

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 BERETNING OM ARBEIDSÅRET JUNI 2021- JUNI 2022

Nye andelseiere

I 2021 ble det omsatt 77 andeler i Haugenstua Borettslag.

Styremøter

Styret har avholdt 11 styremøter i perioden 2021-2022. De fleste av møtene ble avholdt fysisk, men noen ble avholdt digitalt.

Møter med oppgangstillitsvalgte og vara

Det er avholdt 4 møter; 2 med de oppgangstillitsvalgte i Ole Brumms vei og 2 med de oppgangstillitsvalgte i Garver Ytteborgs vei per mai 2022. I disse møtene informerer styret om aktuelle saker som drift og vedlikehold, brannsikkerhet og informasjon om gjennomføring av dugnad, i tillegg til deres oppgaver som oppgangstillitsvalgte.

Valg av oppgangstillitsvalgte og vara

Det ble i løpet av høsten 2021 avholdt oppgangsmøter i samtlige oppganger for valg av oppgangstillitsvalgte og vara. I disse møtene ble det i tillegg gitt informasjon om viktige saker fra styret. Møtene ble gjennomført av blokkansvarlig som består av representanter fra styret. Det er en tillitsvalgt i hver oppgang, og en varatillitsvalgt i de fleste oppganger. Kontaktinformasjon til din oppgangstillitsvalgte samt vara finner du lett tilgjengelig på oppslagstavlen i heisen.

Dersom du har behov for lån av fellesrommet (lekerommet) eller tilgang til storsøppelrommet, tar du kontakt med din oppgangstillitsvalgt.

Blokkansvar

Hver blokk har et medlem fra styret som er blokkansvarlig, og som fungerer som et bindeledd mellom oppgangstillitsvalgt og styret. Blokkansvarlig er ansvarlig for månedlige sjekkrunder og rapportering fra hver blokk og oppgang til daglig leder.



Bomiljø

Styret registrerer at det har vært mindre hærverk og forsøpling av fellesområder enn tidligere år, og styret jobber kontinuerlig med oppfølging av slike saker. Styret oppfordrer alle beboere til å bidra for å holde våre fellesarealer ryddige til enhver tid. Vaktmestere og bomiljøgruppen i styret går jevnlig kontrollrunder, og beboerne som forsøpler uteområdene blir kalt inn til samtale med styret. De blir eventuelt tilsendt gebyr for den tiden vaktmestere bruker for å rydde etter vedkommende.

Kamerasaker

Styret registrerer at det har vært mindre hærverk og forsøpling av fellesområder enn tidligere år, og styret jobber kontinuerlig med oppfølging av slike saker. Styret oppfordrer alle beboere til å bidra til å holde våre fellesarealer ryddige til enhver tid.

Drift og vedlikehold

Styret har kontinuerlig oppfølgingsmøter med driftspersonalet, og følger opp kvalitet på vaktmestertjenester, utbedring og reparasjon av avvik og oppfølging av HMS-arbeidet i borettslaget. I vinterhalvåret er fokuset stort på brøyting og strøing for å sikre fri ferdsel i borettslaget. I sommerhalvåret ligger fokuset på grøntarealer, som plen og kantklipping, luking, stell av hekker, beskjæring av trær osv. Det utføres årlig kontroll på alle lekeapparater i borettslaget av Lekeplassinspektøren. Styret tar også kontinuerlige vurderinger og kontroll av lekeapparater og lekeplasser generelt i borettslaget. Dette gjelder også benker og sosiale soner utendørs.

Styrets arbeid

Borettslaget har et aktivt og arbeidende styre, som gjennomfører sine tildelte arbeidsoppgaver. I tillegg deltar styremedlemmene på styremøter og deltar i ulike vedlikeholdsprosjekter.

Styret har i perioden 2021-2022 hatt ekstra fokus på følgende områder:

Avtale med Telenor på TV og Bredbånd

Det ble i 2021 innhentet tilbud fra Telia og Telenor på levering av TV- og bredbåndstjenester. Etter en helhetsvurdering ble Telenor valgt. I tillegg til å levere TV- og bredbåndstjenester, ble det forhandlet fram en avtale om kostnadsfri montering/leveranse av bredbånd til informasjonsskjermene i alle våre 42 oppganger. Tidligere hadde borettslaget en avtale om Komplet 10 som bredbånd. I den nye avtalen inngår Komplet 20. Prisen er den samme som for Komplet 10. Styret har også hindret en økning i tjenester på kr 30 i måneden pr. boenhet, samt sikret at det ikke vil bli foretatt noe prisøkning i de neste 18 månedene etter avtalens fornyelse. Det er også fremforhandlet avtale om nye Wifi-rutere til alle som ønsker det. Dette er kostnadsfritt.

Telenor leverer nye og fremtidsrettede Wifi-rutere til alle beboere som ønsker dette. Beboere som ønsker ny Wifi-ruter må sende e-post til: 8155520@telenor.com med følgende informasjon:

Eksempel emnefelt: Haugenstua Borettslag: Ønsker ny Wifi-ruter

Navn:

Adresse:



Bolignummer:(H-nummer)
Mobilnummer

WIFI-ruteren blir tilsendt i posten.
For mer informasjon logg inn på mine sider på www.telenor.no

Skilting av parkeringsplasser

Styret forhandlet frem en avtale om utskifting av skilter for parkeringsbestemmelsene i hele borettslaget. Dette ble utført kostnadsfritt for borettslaget av parkeringsselskapet. I tillegg har parkeringsselskapet skiftet samtlige skilt og stolper på reserverte plasser i Ole Brumms vei og ved Varmesentralen. Dette også kostnadsfritt for borettslaget.

Serviceavtale for rørleggertjenester

Borettslaget inngikk i 2021 en serviceavtale for rørleggertjenester med Rørlegger Teknikk AS etter evaluering av innkomne tilbud i forbindelse med en anbudsrunde. Beboerne kan også bruke Rørlegger Teknikk AS til borettslagets framforhandlede priser. Styret har hatt to oppfølgingsmøter med leverandøren i 2021 og 2022.

Serviceavtale for elektrikertjenester

Borettslaget inngikk i 2021 en serviceavtale på elektrikertjenester med SMS Electro AS etter evaluering av innkomne tilbud i forbindelse med en anbudsrunde. Beboerne kan også bruke SMS Electro AS til borettslagets framforhandlede priser. Styret har hatt flere oppfølgingsmøter med leverandøren både i 2021 og 2022 i forbindelse med utbedring av feil og mangler knyttet til Elvias elkontroller inne i boligene. Styret får ofte spørsmål om hvem bestilte denne kontrollen. Dette er kontroller som Hafslund/Elvia gjennomfører ca. hvert 20 år i alle boliger i Oslo for å sjekke at det elektriske anlegget i boligene er i henhold til lovverket og ikke utgjør en fare for beboerne og naboene. Styret har hverken bedt om eller kan påvirke denne kontrollen.

Vaktmestertjenester

Styret er klar over at beboerne klager på at vaktmestertjenestene har ikke vært som forventet de siste to årene, spesielt på vinterstid. Dette skyldes utskifting av vaktmestere og at de nye ikke var så godt kjent med rutinene for snøbrøyting og strøing i borettslaget. Styret følger opp denne avtalen kontinuerlig ved driftsmøter og direkte kommunikasjon med vaktmestere og ledelsen. Vi har hatt 4 offisielle oppfølgingsmøter med Bygårdsservice AS i 2021 og 2022. I disse oppfølgingsmøtene diskuteres og drøftes kvaliteten på vaktmestertjenester generelt. Styret benytter også disse møtene til å ta opp klager og problemstillinger som oppstår, og prøver alltid å finne den beste måten å drifte og vedlikeholde borettslaget på, uten at det blir en belastning for beboerne, styret eller leverandøren.

Renholdsavtale

Etter flere klager fra beboerne vedtok styret utskifting av leverandør av renholdstjenester med oppstart 01.04.2022. TR Renhold AS ble valgt som ny leverandør etter en anbudsprosess. De har en prøveperiode på 3 måneder. Styret følger opp kvaliteten på renholdstjenesten kontinuerlig og har jevnlig oppfølgingsmøter med ledelsen i selskapet.

OBOS-banken

Styret følger nøye med på rentemarkedet og har vært i jevnlig kontakt med OBOS-banken i forbindelse med rentesats på lån. Renten på borettslagets lån var på 2,35% i 2019. Styret forhandlet frem renten til 1,35% i forrige styreperiode (2020/2021). Renten har vært stabilt lav i flere år, men Norges Bank (sentralbanken) har det siste året hevet renten to ganger



med 0,25%, og det er varslet flere renteopp ganger fremover. I 2022 har styret vært i kontinuerlig dialog med OBOS-banken når det ble varslet renteopp gang. I forhandlingene hindret styret renteøkninger som normalt skulle vært 0,50% i to omganger til 0,30%, og renten på borettslagets lån er i dag på 1,90%, som er svært lavt.

Prosjekter og større vedlikeholdsarbeid

Hovedvannledning

Grunnet brudd på to steder på inntaket til hovedvannledningen til blokk 5 vinteren 2022 måtte styret igangsette arbeid for å sikre ren og effektiv vannforsyning. Dette har resultert i redusert vannforbruk med påfølgende kostnadsbesparelse.

Tørking av krypkjellere

Styret har fulgt resultatet etter utbedringen av krypkjeller i blokk 7 gjennom alle fire sesonger, og dette har gitt veldig gode resultater. Hele krypkjelleren er helt tørr, og inneklimate har blitt betydelig bedre. Styret planlegger derfor å gå videre med tilpassede løsninger i andre aktuelle krypkjellere som er preget av fuktighet og korrosjon.

Fasaderehabiliteringsprosjektet

Styret jobber kontinuerlig med fasaderehabiliteringsprosjektet.

Blokkene har blitt undersøkt og kartlagt av Millab Consult AS, og alle blokkene fikk en tilstandsgrad og konsekvensgrad. Med bakgrunn i tilstandsanalysen samt plassering og størrelse ble blokk 6 anbefalt som den første blokken å starte med. Styret har derfor valgt ut blokk 6 (Ole Brumms vei 40 – 44) som første blokk i prosjektet. Millab Consult AS er prosjektleder, og Enerhaugen Arkitektkontor AS er arkitekt.

Som kjent står borettslaget på Byantikvarens gule liste. Det betyr at Byantikvaren legger klare føringer for endringer av fasadene og uttrykket på eiendommen. Byantikvaren har godkjent arkitekten sine tegninger og uttalelser, som inneholder følgende tiltak:

- Alle fasadeplater byttes ut i fiberbetong
- Alle vinduer på inngangssidene blir skiftet ut
- Kunstverkene på gavlveggene kopieres over på nye plater
- Balkongene utvides med 0,5 meter
- Spilene på verandaen blir slankere for å slippe mer lys inn i leilighetene
- Etterisolering med ytterligere 10 cm på vindusfasadene og gavlveggene
- Innglassing av verandaene
- Solavskjerming (screens)
-

Rammetillatelse er godkjent hos Plan- og Bygningsetaten, og vi er i anbudsprosess for prosjektet. Seks store entreprenører har meldt sin interesse i prosjektet. Det ligger nå store kostnadsøkninger på råvarer som stål, treverk, aluminium osv. grunnet pandemien og krigen i Ukraina. I tillegg gir kravene fra Byantikvaren oss ekstra kostnader ut fra godkjente løsninger. Kostnadene presentert av entreprenørene er så høye at det er uforsvarlig å fortsette med løsningen som er godkjent av Byantikvaren.

I den forbindelse er styret i dialog med arkitekten, prosjektleder, entreprenørene, Byantikvaren samt Plan- og Bygningsetaten for å finne alternative løsninger, for å gjennomføre prosjektet på en økonomisk forsvarlig måte.

Dette er et omfattende arbeid og er meget tidkrevende for styret.



Etablering av nye ladestasjoner

Styret etablerer 32 nye ladestasjoner i Ole Brumms vei våren/sommeren 2022. Årsaken til at det etableres på dette stedet er for å benytte eksisterende godkjent infrastruktur fra blokk 2 til det elektriske fordelingsskapet ute på plassen. Dette vil spare borettslaget for kr 300 000.

I tillegg kartlegges det mulighet for utvidelse av ladeanlegget inne i parkeringshuset for å benytte eksisterende infrastruktur uten å oppgradere strøminntaket.

Styrets prosjektgruppe har utarbeidet en kravspesifikasjon for prosjektet og innhentet pris fra tre forskjellige leverandører. Etter evaluering av tilbudene ble oppdraget tildelt EDA Elektro AS. Styret har stått for prosjektering og kravspesifikasjon, noe som innebærer at borettslaget sparer store summer på å ikke bruke eksterne konsulenter eller prosjektledere.

Styret har søkt Klima- og Energifondet om tilskudd til opprettelse av ny ladeinfrastruktur i Ole Brumms vei.

Vi har fått tildelt støtte på kr 113 604 til dette prosjektet.

Fortau Ole Brumms vei

Styret har registrert at fotgjengere, barnevogner og rullestolbrukere tvinges ut i bilveien ved innkjøringen til blokk 2 og 3 i Ole Brumms vei. Styret ønsket å fullføre strekningen av fortauet på vår eiendom slik at dette går langs hele Ole Brumms vei. På grunn av fjell og steiner i terrenget, har det blitt foretatt pigging og utjevning, og deretter asfaltering av fortauet. Dette ble utført i sammenheng med etablering av nye ladestasjoner i Ole Brumms vei for å spare rigg og driftskostnader knyttet til frakt av maskiner og utstyr dersom dette skulle blitt utført som et eget prosjekt.

Overflatebehandling av nedgang til krypkjeller/tilfluktsrom

Styret har registrert at oppgangene som har nedgang til kjeller/tilfluktsrom ikke har blitt vedlikeholdt, og det ser ikke bra ut. Disse er preget av betydelig vedlikeholdsetterslep, i form av eksempelvis flassende maling og fuktskader, og de er sjenerende for beboere og besøkende. Nedgangsrommene vil derfor bli overflatebehandlet og males omgående for å sikre et rent og hyggelig bomiljø.

Gulvlegging og etasjenummerering

Styret har registrert at mange av gulvene i etasjene har skader og stygge merker som ikke kan fjernes ved boning og enkel overflatebehandling. I tillegg ser vi at det mangler etasjenummerering og gateadresse/nummer i enkelte oppganger. Styret har kartlagt alle oppganger, og jobber nå med innhenting av priser for utbedring og/eller utskifting av gulvbelegg og manglende nummerering.

Utebelysning

Styret utarbeidet prosjektbeskrivelse med en kravspesifikasjon til prosjektet før dette ble lagt ut på anbud. Prosjektbeskrivelsen inneholdt utskifting av gamle og ødelagte lysstolper da mange av disse var skjeve og defekte, samt utskifning av ødelagte fundamenter, låsringer og overgang til LED-armaturer.

Utskiftingene gjaldt

Ole Brumms vei:

- P1 (parkeringsplassen ved blokk 6): alle stolper, fundamenter og armaturer ble skiftet ut, og det ble supplert med 1 ekstra lysstolpe



- Langs veien ved lille-skogen (fra rundkjøringen i Ole Brumms vei til P1): alle stolper, fundamenter og armaturer ble skiftet ut, og det ble supplert med 1 ekstra lysstolpe
- P4 (parkeringsplassen ved blokk 3 og 4): det ble etablert 1 lysstolpe for å belyse den mørke sonen mellom eksisterende stolper
- Blokk 2 og 4 (gavlveggene): alle stolper, fundamenter ble skiftet ut, og armaturene ble gjenbrukt
- Gangveien fra barnehagen og opp mot blokk 9: alle stolper, fundamenter og armaturer ble skiftet ut, og det ble supplert med 2 ekstra lysstolper

Det ble supplert med ekstra armaturer og stolper i mørke soner der det har vært behov. For eksempel fra barnehagen til styrerommet, mellom asfaltbanen og sykkelveien, på toppen av gangveien mellom blokk 8 og 9.

Begge juletrærne (ved barnehagen og bak blokk 10) fikk ny og godkjent strømtilførsel. For disse ble det også etablert egen lysstyring da eksisterende løsning var provisorisk.

Juletrebelysning ved blokk 10 var koblet opp mot grillplass-lampen som slår seg av kl 23:00, og dette medførte at juletreet også ble skrudd av til samme tid.

Garver Ytteborgs vei:

- Gjesteparkering til blokk 9 og 10: alle stolper, fundamenter og armaturer ble skiftet ut
- Garasjetaket fikk nye LED-armaturer og det ble supplert med ekstra armaturer for å sikre bedre belysning på gangveien ved innkjøringen til garasjetaket, samt ved gjesteparkeringen

Det ble skiftet ut motorvarmere på P1 ved blokk 6 i det samme prosjektet. I tillegg ble ny infrastruktur etablert, og disse er nå tilrettelagt og riktig dimensjonert for fremtidig bruk ved etablering av nye ladestasjoner.

Prosjektet krevde etablering av ny infrastruktur til alle lyspunkter da eksisterende infrastruktur var fra borettslagets byggeår. Kablene lå ikke i trekkør, og led av korrosjon og irr, noe som førte til store unødvendige kostnader for feilsøk og reparasjon hvert år. Prosjektgruppen vedtok å etablere nye kabler lagt i trekkør for å sikre stabil drift for gårdsanlegget i mange år fremover.

Styret er glad for at det ble skiftet fra gamle lysarmaturer til energieffektive LED-armaturer med tanke på de høye strømprisene vi har hatt. Dette gir oss også energibesparelser for fremtiden.

Varmekabler på toppen av gangveien

Drift og vedlikehold av gangveier på borettslagets eiendom er vårt ansvar, med unntak av gang- og sykkelveien.

Gangveien mellom blokk 9 og sykkelveien brukes veldig mye av beboerne og forbipasserende, og det er vi som er ansvarlige for å holde gangveiene vedlike og fri for snø og is. Varmekablene på toppen av gangveien ved blokk 9 har hatt to brudd på to forskjellige steder vinteren 2020. Siste reparasjon utført av elektriker bestod av feilsøking og lokalisering av brudd på kabler, oppgraving av asfalt der feil ble lokalisert, og sjekk av tilstand på disse.

Elektrikeren reparerte to brudd på kablet, men kunne ikke garantere at det ikke forekommer flere brudd. Det ble anbefalt å skifte den aktuelle delen grunnet tilstanden og alderen for å unngå driftsstans og unødvendige kostnader på feilsøking og reparasjoner.



Styret tok anbefalingen til etterretning og vedtok da å skifte ut den aktuelle delen av anlegget og gjenbruke eksisterende styring som var av nyere tid.

Tilfluktsrommene

Styret får ofte spørsmål fra beboerne om tilstanden til tilfluktsrommene. Det korte svaret er at disse ikke ser bra ut. Mange av rommene mangler sanitærutstyr og belysning, enkelte tilfluktsrom er preget av fuktskader og muggsopp, og noen av rommene må ryddes. Tidligere styrer startet arbeidet med å rydde disse rommene, og sanitærutstyr ble koblet ut. Det gjenstår fremdeles mye arbeid slik at disse kan brukes dersom behovet oppstår.

Styret har satt i gang kartlegging og innhenting av pris på utbedring av disse, og gjennomfører strakstiltak for å møte minstekraven til disse. Tiltaket krever at vi setter i stand og kompletterer manglende sanitærutstyr. På befaring ble det registrert at toaletter, håndvasker og dusjhoder må skiftes ut, da disse har stått ubrukt i over 50 år. I tillegg må belysning oppgraderes.

Steinskifer foran inngangene

Bomiljøgruppen har registrert store skader på steinskifer foran inngangene, samt at kantsteiner har sunket. Dette er sjenerende for borettslaget og gir et dårlig førsteinntrykk for besøkende, samt påvirker bomiljøet vårt negativt.

Styret har kartlagt skadeomfanget på de ulike oppgangene, og har innhentet tilbud fra flere leverandører for utbedringer. Inngangspartiene i blokk 6 ble i 2021 akutt utbedret grunnet store skader som utgjorde en fare for beboere. Styret jobber videre med de resterende inngangspartiene.

Oppsummering

Nåværende styre har selv stått for prosjektledelse og prosjektbeskrivelse inkludert kravspesifikasjon på alle prosjekter som ble utført i 2020-2022, med unntak av krypkjellerprosjektet i blokk 7.

Hvert prosjekt har krevd mange tilbudsbefaringer, evalueringer, oppstarts- og byggemøter, oppfølging i gjennomføringsfasen helt frem til overtakelse, og oppfølging av reklamasjoner etter overtakelsen. Dette bruker andre styrer i stor grad eksterne konsulenter til å utføre med medfølgende store kostnader.

Styret har med bakgrunn i dette brukt betydelig mer tid enn det man kan forvente av vanlig styrearbeid. Styret har bidratt til store besparelser for borettslaget ved å selv foreta prosjektering og gjennomføring av prosjektene. Dette kommer beboerne til gode i form av store besparelser.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

Borettslaget 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 47 079 659. disse inntektene er i hovedsak innkrevde felleskostnader, leie av P-plasser, tilskudd fra OBOS, og resterende er salg av nøkler, antenneleie fra Telia og Telenor.

Dette er kr 251 841 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak en feilbudsjettering på garasjer og parkeringsplasser. Her er det totalt budsjettet kr 640 000 høyere enn resultatet for 2020, og kr 699 953 høyere enn resultatet for 2021. Inntekter knyttet til parkeringsanlegget er vanskelig å budsjettere, da dette er avhengig av antall beboere som flytter inn og ut av borettslaget, og antall oppsigelser som kommer inn mot nye kontrakter. Borettslaget har hatt andre inntekter på totalt kr 647 743. Dette inkluderer kr 500 000 i tilskudd fra OBOS gir tilbake. De resterende inntektene kommer i hovedsak fra salg av nøkler og antenneleie fra Telia og Telenor.

Styret bemerker at et totalt avvik på kr 251 841 i et budsjett på kr 47 331 500 er svært godt.

Kostnader

De totale driftskostnadene i 2021 var på totalt kr 42 356 221.

Dette er kr 1 046 321 høyere enn budsjettet som var på kr 41 309 900 og skyldes i hovedsak den ekstreme økningen på energi- og fyringsutgifter i slutten av 2021 som ingen kunne forutse. De totale energikostnadene utgjorde et merforbruk i forhold til budsjett på kr.1 279 067.

Merforbruket kunne vært betydelig større dersom styret ikke hadde investert i ny LED-belysning på uteområdene i forkant av prisstigningen på strøm.

Personalkostnader

Personalkostnadene utgjorde kr. 985 511 i 2021, noe som er kr. 93 011 høyere enn budsjettet. Det skyldes i hovedsak arbeidsgiveravgift på honorarer.

Styrehonorarer

Styrehonorar for arbeidsårene 2019-2020 og 2020-2021 ble ikke utbetalt før i 2021 da ordinær generalforsamling ikke kunne avholdes grunnet pandemien. Dermed ligger det styrehonorar for to år i årsregnskapet for 2021. Det er altså 500 000 kroner for arbeidsåret 2019-2020 og 500 000 kroner for arbeidsåret 2020-2021, i samsvar med vedtak fattet på generalforsamlingen i 2019.

Avskrivninger

Avskrivninger for 2021 var på kr 336 188. Dette er kr 36 188 høyere enn budsjettet. Dette skyldes etablering av ladestasjoner for elbiler. Ladestasjonene avskrives over 6 år.



Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret til PWC utgjorde kr 18 420. Dette er en økning på kr 2 170 sammenlignet med 2020, og er i henhold til avtale.

Andre honorarer

Andre honorarer til styret og utvalg gjelder for to styreperioder. Dette vil si ekstraordinær godtgjørelse i forbindelse med prosjektarbeid til styret for arbeidsåret 2019-2020 og det samme for arbeidsåret 2020-2021. I tillegg til honoraret til Parkeringsutvalget, samt honoraret til Valgkomiteen. Disse gjelder også for to perioder, det vil si for perioden 2019-2020 og 2020-2021.

Forretningsførerhonorar

Honorar til forretningsfører er på kr. 528 430. Det er en økning på ca. 1,5 prosent sammenlignet med 2020, og dette er i henhold til avtalen.

Konsulenthonorarer

For konsulenthonorar er det et merforbruk på kr 774 924, sammenlignet med budsjett. Merforbruket skyldes i hovedsak kostnader knyttet til fasadeprosjektet. Enerhaugen arkitekt og Millab Consult kostnadene er i utgangspunktet investering og normalt blir disse kostnadene finansiert med lånte midler, men styret dekket disse kostnadene med oppsparte driftsmidler.

Enerhaugen Arkitekt AS har bistått borettslaget med tegningsgrunnlag og søknader til offentlige myndigheter. Dette er i forbindelse med fasaderehabilitering av blokk 6 (Ole Brumms vei 40–44), og summen for tjenestene ble kr 622 712.

Millab Consult AS har mottatt kr 175 725 for prosjekteringsledelse av fasaderehabiliteringen for blokk 6.

OBOS Prosjekt har bistått borettslaget med reklamasjonssaker på slutten av VVS-prosjektet, og summen for tjenestene ble kr 10 764.

Marini Consult AS har levert tjenester for kr 8 313 for beregning av energitap gjennom forskjellige typer vindu, dører og yttervegger.

Fornebu Forvaltning AS ledet ekstra generalforsamlingen 9. september i 2021. Dette med en medførende kostnad på kr 11 375.

Eiendomsforvaltning

Det ble brukt kr 84 000 til juridisk bistand i 2021, samt 62 035 kroner for kjøp av nødvendige tilleggstenester hos OBOS.

Kontingenter

Borettslaget betaler den årlige kontingenten for OBOS-medlemskap for sine 882 andelseiere på kr 200. Dette utgjør kr 176 400. Kontingenten er uendret fra 2020, og er i samsvar med budsjett.

Drift og vedlikehold

Budsjettet for driftskostnader i 2021 var på kr 41 309 900.

De totale drift- og vedlikeholdskostnadene for borettslaget var i 2021 på kr 42 356 221.

Drift og vedlikehold for bygninger

Det er brukt 2 554 163 kroner til vedlikehold av bygningene. Dette innebærer en besparelse på 460 837 kroner i henhold til budsjettet. Denne kostnaden skyldes i hovedsak reparasjon av vinduer og verandadører, montering av informasjonsskjermer i oppgangene, utskiftning av vifter på tak, utskiftning av 12 gamle dører til sykkelrommene,



utbedring av heller og kantstein i inngangspartiene til blokk 6 (Ole Brumms vei 40-44) og vedlikehold og reparasjon av porttelefonene.

Drift og vedlikehold VVS

Det er brukt kr 621 585 mot et budsjett på kr 200 000. Kostnadene skyldes i hovedsak reparasjon av vannlekkasjer på varmeanlegg i de tekniske rommene, samt feilsøkinger og reparasjoner i forbindelse med varmetap på radiatorkursene. I tillegg kommer utskifting av defekte blandedbatterier i vaskeriene, vaktutrykninger. mm.

Drift og vedlikehold elektro

Det er brukt 1 772 757 kroner mot et budsjett på 1 150 000 kroner. Overskridelsen skyldes i hovedsak etablering av punkter for infoskjermer i 42 oppganger, og bytte av diverse defekte lysarmaturer i lekerommene, søppelrommene og i bodene. Disse prosjektene var det ikke budsjettert for, men de er begge finansiert gjennom oppsparte driftsinntekter, og ikke gjennom låneopptak.

Drift og vedlikehold utvendig anlegg

Det er brukt 1 541 382 på uteområdene mot et budsjett på kr 100 000. I denne kostnaden ligger hele utebelysningsprosjektet, altså ny infrastruktur, nye fundamenter, stolper, LED-armaturer, utskifting av ca 50 meter varmekabel i bakken ned fra blokk 9, asfaltering av gangveien mellom barnehagen og fotballbanen, i tillegg til utjevning og erstatning av ødelagte betongheller til stien bak blokk 7, faglig inspeksjon av lekeplassene, gjødsling av alle nyplantede trær, hekker og planter og stell av beplantning rundt grillplassene og hekker foran inngangspartiene. Disse fikk også ny kompost. Overskridelsen skyldes at det ikke var budsjettert med utebelysningsprosjektet samt ovennevnte nødvendige tiltak styret måtte sette i gang. Alle ovennevnte tiltak og prosjekter ble finansiert gjennom borettslagets inntekter (oppsparte midler) uten å ta opp ekstra lån.

Drift og vedlikehold fellesanlegg

Det er brukt 364 813 kroner på fellesanlegget. Denne kostnaden er i sin helhet knyttet til innkjøp av nye benker i borettslaget. Disse benkene hadde det tidligere styret fått tilskudd fra kommunen for å kjøpe inn, og nåværende styret fikk brev fra kommunen i 2021 hvor de varslet kontroll av prosjektet.

Drift og vedlikehold heiser

Det er brukt 1 096 287 kroner på vedlikehold av heiser, mot et budsjett på 976 000 kroner. I denne kostnaden ligger den lovpålagte serviceavtalen på alle heisene med kontroll fire ganger i året, oppfølgingavtale med Heiskonsulenten AS, beredskap og vaktutkall ved alarmer og driftsstans på heisene etter arbeidstid, helger og helligdager, samt kostnader knyttet til reparasjoner, årsgebyr for alarmtilkobling av heisene og periodisk kontroll av heisene.

Drift og vedlikehold brannsikring

Det er brukt 421 339 på brannforebyggende tiltak mot et budsjett på 390 000 kroner. Kostnadene knytter seg i all hovedsak til årlig kontroll av brannsentralene samt årlig kontroll av slokkeutstyr og røykvarslere i samtlige 882 leiligheter og fellesarealer, i tillegg til reparasjon ved feil og mangler på brannalarmanlegget i borettslaget.

Drift og vedlikehold vaskerianlegg

Det er brukt 879 190 kroner på vaskeri anleggene i 2021. Dette mot et budsjett på 685 000 kroner. Kostnadene knytter seg i all hovedsak til reparasjon og innkjøp av nye



vaskemaskiner, tørketromler og tørkeskap. Styret bemerker at nye vaskemaskiner har blitt ca 20% dyrere de siste to årene.

Egenandeler forsikring

Det er brukt 20 000 kroner på egenandeler i forbindelse med forsikringsaker i 2021. Denne kostnaden har krympet betraktelig etter gjennomføringen av VVS-prosjektet og nedgangen i vannlekkasjer. Denne posten er nå rekordlav.

Forsikring

Borettslagets forsikringsselskap er Protector forsikring. Kostnadene for forsikring var i 2021 kroner 1 231 958 mot et budsjett på 1 450 000 kroner. Dette utgjør en årlig besparelse på kr 218 000,- og skyldes en reforhandling av avtalen hvor styret la vekt på tekniske installasjoner, altså det nye elektriske anlegget, brannvarsling og nytt rørsystem borettslaget har installert og fornyet i de senere årene. Disse argumentene ble brukt som grunnlag i forhandlingene om rimeligere og bedre vilkår i avtalen.

Kommunale avgifter

De totale kostnadene på kommunale avgifter endte i 2021 på 7 113 169 kroner, mot et budsjett på 7 051 000 kroner. Av disse var 898 kroner eiendomsskatt, 3 904 359 kroner i vann- og avløpsavgift og kr 3 207 911 i renovasjonsavgift for henting av husholdningsavfall og papir.

Garasjer

Det ble brukt 443 212 kroner på garasjeanleggene i 2021, mot et budsjett på 200 000 kroner. Kostnadene inkluderer reparasjon, utskifting av slitte deler og serviceavtale på alle portene, i tillegg til energiforbruk og kameraovervåkning i parkeringshuset.

Energi/fyring

Det er brukt totalt 12 479 067 kroner på energi og fyring i 2021, mot et budsjett på 11 200 000 kroner. Kostnadene fordeler seg på kr 2 074 027 til elektrisk energi og kr 10 405 040 til varmesentralen. Merkostnaden er på kr 1 279 067, og skyldes i hovedsak økt energipris i 2021 som ingen kunne forutse. Borettslaget har mottatt kompensasjon fra staten, men denne kommer på neste årsregnskap for 2022.

TV-anlegg og bredbånd

Det er brukt 1 802 402 kroner på tv og bredbånd gjennom avtalen med Telenor. Dette er mot et budsjett på 2 635 000. Dette skyldes reforhandling av avtalen, hvor styret krevde kreditering av prisøkningen, samt kreditering av siste faktura for desember 2020. I tillegg etablerte Telenor ny fiberkabel til alle infoskjermene i oppgangene kostnadsfritt, og alle beboerne har krav på ny og bedre Wifi-ruter dersom man ønsker det, samt dobling av bredbåndshastigheten fra Komplet 10 til Komplet 20.

Andre driftskostnader

Til andre driftskostnader er det brukt 5 008 377 kroner mot et budsjett på 6 181 000. Dette innebærer en besparelse på kr 1 172 623 i forhold til budsjett.

I denne kostnaden ligger vaktmestertjenester, renhold, vakthold, tømming av storsøppelrom, rengjøring av søppelbrønner, skadedyrbekjempelse, driftsmaterialer, trykksaker og kopieringsmateriell, kontorrekvisita, porto og andre velferdskostnader. Besparelsen skyldes at styret har lagt klare føringer og rutiner for innkjøp og bestilling av eksterne tjenester i tillegg til riktig bruk av ressurser ettersom små reparasjoner er inkludert i vaktmesteravtalen og utføres lokalt av vaktmesterne og delvis også av styret.



Resultat

Årets resultat på kr 1 803 656 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 7 108 358 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 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen 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 12 431 000 til generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med kr 13 000 000,- energikostnader som beregnet for hele 2022.

Forsikring

Budsjettert forsikringspremie for 2022 er kr 1 300 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 %.

Lån

Haugenstua Borettslag har et lån i OBOS-banken, samt to lån i Eika. Den nominelle renten på alle lånene er per 30.05.2022 på 1,9%.

Styret følger utviklingen i rentemarkedet nøye, med tanke på at borettslaget alltid skal ha markedets beste betingelser.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 01.05.2022)

Driftskonto 0,10 % p.a.

Sparekonto 0,55 % p.a.



Honorarer

Styregodtgjørelse for perioden 2021- 2022 kr 500 000

Valgkomiteen for periode 2021-2022 kr 30 000

Parkeringsutvalget for periode 2021-2022 kr 60 000

Forretningsførerhonorar

Budsjettert forretningsførerhonorar for 2022 er kr 530 000.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022 totalt kr 176 400

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 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5% fra 01.01.2022.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres noe, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

Styret vil tilstrebe å reforhandle avtaler for å redusere kostnader på tjenester som borettslaget etterspør.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Haugenstua Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Haugenstua Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 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 borettslaget 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.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, 0401 Oslo, Norge
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Haugenstua Borettslag

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 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 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>.

Oslo, 10. mai 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



HAUGENSTUA BORETTSLAG ORG.NR. 948 515 571, KUNDENR. 388

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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		18 048 234	5 322 322	18 048 234	7 108 358
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 803 656	-3 855 965	2 676 600	-1 168 480
Tilbakeføring av avskrivning	17	336 188	409 493	300 000	300 000
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-901 058	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån		0	20 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	20	-13 079 720	-2 926 558	-3 045 000	-2 997 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-10 939 876	12 725 912	-68 400	-3 865 480
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		7 108 358	18 048 233	17 979 834	3 242 878

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	9 915 617	20 010 319
Kortsiktig gjeld	-2 807 259	-1 962 086
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	7 108 358	18 048 233



HAUGENSTUA BORETTSLAG ORG.NR. 948 515 571, KUNDENR. 388

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	43 948 880	41 916 532	43 948 000	46 082 000
Garasjer	10	1 518 272	1 577 059	1 242 500	1 849 320
Parkeringsplasser	11	964 775	966 620	1 941 000	1 277 100
Andre inntekter	3	647 732	2 553 355	200 000	1 000 000
SUM DRIFTSINNEKTER		47 079 659	47 013 566	47 331 500	50 208 420
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-985 511	-597 830	-892 500	-972 500
Styrehonorar	5	-1 000 000	0	-500 000	-500 000
Avskrivninger	18	-336 188	-409 493	-300 000	-300 000
Revisjonshonorar	6	-18 420	-16 250	-20 000	-20 000
Andre honorarer		-986 000	-18 000	-28 000	-540 000
Forretningsførerhonorar		-528 430	-520 620	-530 000	-530 000
Konsulenthonorar	7	-974 924	-468 804	-200 000	-1 700 000
Kontingenter		-176 400	-176 400	-176 400	-176 400
Drift og vedlikehold	8	-9 271 514	-18 624 156	-6 796 000	-12 431 000
Forsikringer		-1 231 958	-1 434 803	-1 450 000	-1 300 000
Kommunale avgifter	9	-7 113 169	-6 991 933	-7 051 000	-7 290 000
Garasjer	10	-443 212	-200 013	-200 000	-200 000
Parkeringsplasser	11	-650	-5 060	0	0
Energi/fyring	12	-12 479 067	-9 067 668	-11 200 000	-13 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 802 402	-2 402 757	-2 653 000	-2 424 000
Andre driftskostnader	13	-5 008 377	-2 996 367	-6 181 000	-5 821 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-42 356 221	-47 053 219	-41 309 900	-47 204 900
DRIFTSRESULTAT		4 723 438	-39 653	6 021 600	3 003 520
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	14	9 643	20 879	0	0
Finanskostnader	15	-2 929 425	-3 837 191	-3 345 000	-4 172 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 919 782	-3 816 312	-3 345 000	-4 172 000
ÅRSRESULTAT		1 803 656	-3 855 965	2 676 600	-1 168 480
Overføringer:					
Udekket tap		0	-3 855 965		
Reduksjon udekket tap		1 803 656	0		



Haugenstua Borettslag

HAUGENSTUA BORETTSLAG ORG.NR. 948 515 571, KUNDENR. 388

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	16	70 757 000	70 757 000
Tomt		3 821 804	3 821 804
Andre varige driftsmidler	17	540 646	876 834
Aksjer og andeler	18	39 800	39 800
Langsiktige fordringer		43 579	43 579
SUM ANLEGGSMIDLER		75 202 829	75 539 017
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		8 694	1 152 179
Forskuddsbetalte kostnader		605 932	669 218
Andre kortsiktige fordringer		0	1 711 706
Driftskonto OBOS-banken		3 114 831	6 360 943
Skattetrekkskonto OBOS-banken		72 081	21 729
Sparekonto OBOS-banken		6 114 079	10 094 545
SUM OMLØPSMIDLER		9 915 617	20 010 319
SUM EIENDELER		85 118 445	95 549 336
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 882 * 100		88 200	88 200
Udekket tap	19	-146 698	-148 502
		539	195
SUM EGENKAPITAL		-146 610	-148 413
		339	995
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	211 191 205 224	270 925
Borettsinnskudd	21	17 679 300	17 679 300
Annen langsiktig gjeld	22	51 020	51 020
SUM LANGSIKTIG GJELD		228 921 525 242	001 245
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 615 149	1 659 917
Skyldige offentlige avgifter	23	114 289	42 604

Vedlegg 1

26 av 45

Årsrapport med regnskap 2021.pdf

BESKYTTET



Haugenstua Borettslag

Påløpte renter		11 836	12 541
Annen kortsiktig gjeld	24	65 985	247 023
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 807 259	1 962 086

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		85 118 445	95 549 336
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	25	272 449 300	272 449 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.05.2022
Styret i Haugenstua Borettslag

Hassan Messaoudi /s/	Mohammed Ashraf /s/	Thor Christian Cusick /s/
----------------------	---------------------	---------------------------

Ferhat Erman /s/	Mohammad Hasim Nabi /s/	Caroline Haugen Roås /s/
------------------	-------------------------	--------------------------

Maria Selbekk /s/



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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	42 677 904
Trappevask	1 270 080
Garasje	360 242
Parkering	323 650
Eiendomsskatt	896

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER **44 632 772**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-360 242
Parkering	-323 650

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER **43 948 880**

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Forsikring	11 880
Mobilantenne	33 000
Nøkler	21 300
Ladepunkt	22 911
Telenor Norge AS	40 761
Tilskudd fra OBOS gir tilbake - Hundeløypen	500 000
Utleie	11 880
Vask	6 000
SUM ANDRE INNTEKTER	647 732

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-491 865
Påløpte feriepenger	-70 337
Arbeidsgiveravgift	-351 339
Pensjonskostnader innskudd	-32 586
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-567
Refusjon sykepenger	9 891
Tilbakeført avsetning	-48 082
Kantinekostnader	-626
SUM PERSONALKOSTNADER	-985 511

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Det er utbetalt kr 1 000 000 i styrehonorar i 2021. Kr 500 000 for arbeidsåret 2019/2020 og kr 500 000 for arbeidsåret 2020/2021. I tillegg har styret fått utbetalt kr 800 000 i prosjekthonorar (bokført under andre honorarer). Kr 400 000 for arbeidsåret 2019/2020 og kr 400 000 for arbeidsåret 2020/2021. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 107, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 420.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-84 000
OBOS Prosjekt AS	-10 764
Tilleggstjenester, OBOS	
Eiendomsforvaltning AS	-62 035
Enerhaugen Arkitekt AS	-622 712



Haugenstua Borettslag

Fornebo Forvaltning	-11 375
Marini Consult	-8 313
Millab Consult AS	-175 725
SUM KONSULENTHONORAR	-974 924

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-2 554 163
Drift/vedlikehold VVS	-621 585
Drift/vedlikehold elektro	-1 772 757
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 541 382
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-364 813
Drift/vedlikehold heisanlegg	-1 096 287
Drift/vedlikehold brannsikring	-421 339
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-879 190
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-9 271 514

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-898
Vann- og avløpsavgift	-3 904 359
Renovasjonsavgift	-3 207 911
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-7 113 169

NOTE: 10

GARASJER

INNETEKTER GARASJER

Leieinntekter	1 518 272
SUM INNETEKTER GARASJER	1 518 272

KOSTNADER GARASJER

Forsikring	-23 733
Drift/vedl.hold	-77 564
Elektrisk energi	-341 915
SUM KOSTNADER GARASJER	-443 212

SUM GARASJER	1 075 060
---------------------	------------------

NOTE: 11

PARKERINGSPLASSER



Haugenstua Borettslag

INNETEKTER PARKERINGSPLASSER

Leieinntekter 964 775

SUM INNETEKTER

PARKERINGSPLASSER 964 775

KOSTNADER PARKERINGSPLASSER

Diverse kostnader -650

SUM KOSTNADER

PARKERINGSPLASSER -650

SUM PARKERINGSPLASSER

964 125

NOTE: 12

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi -2 074 027

Varmesentralen -10 405 040

SUM ENERGI / FYRING -12 479 067

NOTE: 13

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container -450 852

Skadedyrarbeid/soppkontroll -61 532

Diverse leiekostnader/leasing -12 328

Telefon-/kontormaskiner -3 620

Driftsmateriell -116 205

Vaktmestertjenester -3 056 586

Vakthold -266 495

Renhold ved firmaer -766 695

Snørydding -850

Andre fremmede tjenester -111 130

Kontor- og datarekvisita -15 352

Kopieringsmaterieill -16 200

Trykksaker -54 791

Aviser, tidsskrifter, faglitteratur -1 625

Møter, kurs, oppdateringer mv. -4 000

Andre kostnader tillitsvalgte -2 107

Andre kontorkostnader -4 750

Telefon, annet -7 740

Porto -17 235

Bank- og kortgebyr -3 072

Velferdskostnader -35 212

SUM ANDRE

DRIFTSKOSTNADER -5 008 377



Haugenstua Borettslag

NOTE: 14

FINANSINTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 643
SUM FINANSINTEKTER	9 643

NOTE: 15

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån 1 i Eika Boligkreditt	-219 825
Renter og gebyr på lån 2 i Eika Boligkreditt	-495 023
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-2 214 230
Renter på leverandørgjeld	-347
SUM FINANSKOSTNADER	-2 929 425

NOTE: 16

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1969	66 153 000
Kostpris/bokført verdi 1977. Tilleggsbebyggelse (Garasjehus)	4 604 000
SUM BYGNINGER	70 757 000

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.102/bnr.651 M. flere

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

NOTE: 17

VARIGE DRIFTSMIDLER

Andre anleggsmidler		
Tilgang 2014	1	1
Anleggsmidler		
Tilgang 2014	1	1
Feiemaskin		
Tilgang 2014	1	1
Kubota F1900		
Tilgang 2014	1	1
Kubota F3560		
Tilgang 2014	1	1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2016	366 534	
Avskrevet tidligere	-366 533	



	Haugenstua Borettslag	
		1
Sandstrøer		
Tilgang 2014	1	1
Snøskjær nr. 1		
Tilgang 2014	1	1
Snøskjær nr. 2		
Tilgang 2014	1	1
Wille redskapsbærer		
Tilgang 2014	1	1
Ladebokser elbil		
Tilgang 2020	901 058	
Avskrevet tidligere	-180 212	
Avskrevet i år	-180 212	
		540 635
Ladestasjon for el bil nr 2		
Tilgang 2021	467 928	
Avskrevet tidligere	-311 950	
Avskrevet i år	-155 977	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		540 646
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-336 188

NOTE: 18

AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier aksjer i Tokerud Varmesentral. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 398 Pålydende: kr 100,- Balanseført verdi: kr 39 800,-.

Den samlede aksjekapital i Tokerud Varmesentral AS er på kr 100 000,-.

NOTE: 19

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.



Haugenstua Borettslag

NOTE: 20

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Eika Boligkreditt AS lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,35 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2010	-31 770 000	
Nedbetalt tidligere	14 750 937	
Nedbetalt i år	1 706 436	
		-15 312 627

Eika Boligkreditt AS lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,35 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2014	-8 002 000	
Økning 2015	-16 000 000	
Økning 2016	-18 998 000	
Nedbetalt tidligere	5 748 138	
Nedbetalt i år	1 373 284	
		-35 878 578

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,35 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2016	-35 000 000	
Økning 2017	-30 000 000	
Økning 2018	-40 000 000	
Økning 2019	-45 000 000	
Økning 2020	-20 000 000	
Nedbetalt i år	10 000 000	
		-160 000 000

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-211 191 205
------------------------------------	---------------------

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

lånepkostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.



Haugenstua Borettslag

Leilighetsnr	OBOS Boligkreditt AS Potensiell endring i felleskostnader fra 01/09-2026	Første avdrag er 30/09-2026
1002, 1005, 1008, 1011, 1014, 1017		250
1020, 1023, 1026, 1029, 1032, 1035		250
1038, 1041, 1044, 1047, 1050, 1053		250
1056, 1059, 1062, 1065, 1068, 1071		250
1074, 1077, 1080, 1083, 1086, 1089		250
1092, 1095, 1098, 1101, 1104, 1107		250
1110, 1113, 1116, 1119, 1122, 1125		250
2002, 2005, 2008, 2011, 2014, 2017		250
2020, 2023, 2026, 2029, 2032, 2035		250
2038, 2041, 2044, 2047, 2050, 2053		250
2056, 2059, 2062, 2065, 2068, 2071		250
2074, 2077, 2080, 2083, 2086, 2089		250
2092, 2095, 2098, 2101, 2104, 2107		250
2110, 2113, 2116, 2119, 2122, 2125		250
3002, 3005, 3008, 3011, 3014, 3017		250
3020, 3023, 3026, 3029, 3032, 3035		250
3038, 3041, 3044, 3047, 3050, 3053		250
3056, 3059, 3062, 3065, 3068, 3071		250
3074, 3077, 3080, 3083, 3086, 3089		250
3092, 3095, 3098, 3101, 3104, 3107		250
3110, 3113, 3116, 3119, 3122, 3125		250
4002, 4005, 4008, 4011, 4014, 4017		250
4020, 4023, 4026, 4029, 4032, 4035		250
4038, 4041, 4044, 4047, 4050, 4053		250

Vedlegg 1

35 av 45

Årsrapport med regnskap 2021.pdf

BESKYTTET



Haugenstua Borettslag

4056, 4059, 4062, 4065, 4068, 4071	250
4074, 4077, 4080, 4083, 4086, 4089	250
4092, 4095, 4098, 4101, 4104, 4107	250
4110, 4113, 4116, 4119, 4122, 4125	250
5002, 5005, 5008, 5011, 5014, 5017	250
5020, 5023, 5026, 5029, 5032, 5035	250
5038, 5041, 5044, 5047, 5050, 5053	250
5056, 5059, 5062, 5065, 5068, 5071	250
5074, 5077, 5080, 5083, 5086, 5089	250
5092, 5095, 5098, 5101, 5104, 5107	250
5110, 5113, 5116, 5119, 5122, 5125	250
6002, 6005, 6008, 6011, 6014, 6017	250
6020, 6023, 6026, 6029, 6032, 6035	250
6038, 6041, 6044, 6047, 6050, 6053	250
6056, 6059, 6062, 6065, 6068, 6071	250
6074, 6077, 6080, 6083, 6086, 6089	250
6092, 6095, 6098, 6101, 6104, 6107	250
6110, 6113, 6116, 6119, 6122, 6125	250
7002, 7005, 7008, 7011, 7014, 7017	250
7020, 7023, 7026, 7029, 7032, 7035	250
7038, 7041, 7044, 7047, 7050, 7053	250
7056, 7059, 7062, 7065, 7068, 7071	250
7074, 7077, 7080, 7083, 7086, 7089	250
7092, 7095, 7098, 7101, 7104, 7107	250
7110, 7113, 7116, 7119, 7122, 7125	250
1003, 1006, 1009, 1012, 1015, 1018	450
1021, 1024, 1027, 1030, 1033, 1036	450



Haugenstua Borettslag

1039, 1042, 1045, 1048, 1051, 1054	450
1057, 1060, 1063, 1066, 2003, 2006	450
2009, 2012, 2015, 2018, 2021, 2024	450
2027, 2030, 2033, 2036, 2039, 2042	450
2045, 2048, 2051, 2054, 2057, 2060	450
2063, 2066, 3003, 3006, 3009, 3012	450
3015, 3018, 3021, 3024, 3027, 3030	450
3033, 3036, 3039, 3042, 3045, 3048	450
3051, 3054, 3057, 3060, 3063, 3066	450
1069, 1072, 1075, 1078, 1081, 1084	500
1087, 1090, 1093, 1096, 1099, 1102	500
1105, 1108, 1111, 1114, 1117, 1120	500
1123, 1126, 2069, 2072, 2075, 2078	500
2081, 2084, 2087, 2090, 2093, 2096	500
2099, 2102, 2105, 2108, 2111, 2114	500
2117, 2120, 2123, 2126, 3069, 3072	500
3075, 3078, 3081, 3084, 3087, 3090	500
3093, 3096, 3099, 3102, 3105, 3108	500
3111, 3114, 3117, 3120, 3123, 3126	500
4003, 4006, 4009, 4012, 4015, 4018	500
4021, 4024, 4027, 4030, 4033, 4036	500
4039, 4042, 4045, 4048, 4051, 4054	500
4057, 4060, 4063, 4066, 4069, 4072	500
4075, 4078, 4081, 4084, 4087, 4090	500
4093, 4096, 4099, 4102, 4105, 4108	500
4111, 4114, 4117, 4120, 4123, 4126	500
5003, 5006, 5009, 5012, 5015, 5018	500

Vedlegg 1

37 av 45

Årsrapport med regnskap 2021.pdf

BESKYTTET



Haugenstua Borettslag

5021, 5024, 5027, 5030, 5033, 5036	500
5039, 5042, 5045, 5048, 5051, 5054	500
5057, 5060, 5063, 5066, 5069, 5072	500
5075, 5078, 5081, 5084, 5087, 5090	500
5093, 5096, 5099, 5102, 5105, 5108	500
5111, 5114, 5117, 5120, 5123, 5126	500
6003, 6006, 6009, 6012, 6015, 6018	500
6021, 6024, 6027, 6030, 6033, 6036	500
6039, 6042, 6045, 6048, 6051, 6054	500
6057, 6060, 6063, 6066, 6069, 6072	500
6075, 6078, 6081, 6084, 6087, 6090	500
6093, 6096, 6099, 6102, 6105, 6108	500
6111, 6114, 6117, 6120, 6123, 6126	500
7003, 7006, 7009, 7012, 7015, 7018	500
7021, 7024, 7027, 7030, 7033, 7036	500
7039, 7042, 7045, 7048, 7051, 7054	500
7057, 7060, 7063, 7066, 7069, 7072	500
7075, 7078, 7081, 7084, 7087, 7090	500
7093, 7096, 7099, 7102, 7105, 7108	500
1001, 1004, 1007, 1010, 1013, 1016	550
1019, 1022, 1025, 1028, 1031, 1034	550
1037, 1040, 1043, 1046, 1049, 1052	550
1055, 1058, 1061, 1064, 1067, 1070	550
1073, 1076, 1079, 1082, 1085, 1088	550
1091, 1094, 1097, 1100, 1103, 1106	550
1109, 1112, 1115, 1118, 1121, 1124	550



Haugenstua Borettslag

2001, 2004, 2007, 2010, 2013, 2016	550
2019, 2022, 2025, 2028, 2031, 2034	550
2037, 2040, 2043, 2046, 2049, 2052	550
2055, 2058, 2061, 2064, 2067, 2070	550
2073, 2076, 2079, 2082, 2085, 2088	550
2091, 2094, 2097, 2100, 2103, 2106	550
2109, 2112, 2115, 2118, 2121, 2124	550
3001, 3004, 3007, 3010, 3013, 3016	550
3019, 3022, 3025, 3028, 3031, 3034	550
3037, 3040, 3043, 3046, 3049, 3052	550
3055, 3058, 3061, 3064, 3067, 3070	550
3073, 3076, 3079, 3082, 3085, 3088	550
3091, 3094, 3097, 3100, 3103, 3106	550
3109, 3112, 3115, 3118, 3121, 3124	550
4001, 4004, 4007, 4010, 4013, 4016	550
4019, 4022, 4025, 4028, 4031, 4034	550
4037, 4040, 4043, 4046, 4049, 4052	550
4055, 4058, 4061, 4064, 4067, 4070	550
4073, 4076, 4079, 4082, 4085, 4088	550
4091, 4094, 4097, 4100, 4103, 4106	550
4109, 4112, 4115, 4118, 4121, 4124	550
5001, 5004, 5007, 5010, 5013, 5016	550
5019, 5022, 5025, 5028, 5031, 5034	550
5037, 5040, 5043, 5046, 5049, 5052	550
5055, 5058, 5061, 5064, 5067, 5070	550
5073, 5076, 5079, 5082, 5085, 5088	550
5091, 5094, 5097, 5100, 5103, 5106	550



Haugenstua Borettslag

5109, 5112, 5115, 5118, 5121, 5124	550
6001, 6004, 6007, 6010, 6013, 6016	550
6019, 6022, 6025, 6028, 6031, 6034	550
6037, 6040, 6043, 6046, 6049, 6052	550
6055, 6058, 6061, 6064, 6067, 6070	550
6073, 6076, 6079, 6082, 6085, 6088	550
6091, 6094, 6097, 6100, 6103, 6106	550
6109, 6112, 6115, 6118, 6121, 6124	550
7001, 7004, 7007, 7010, 7013, 7016	550
7019, 7022, 7025, 7028, 7031, 7034	550
7037, 7040, 7043, 7046, 7049, 7052	550
7055, 7058, 7061, 7064, 7067, 7070	550
7073, 7076, 7079, 7082, 7085, 7088	550
7091, 7094, 7097, 7100, 7103, 7106	550
7109, 7112, 7115, 7118, 7121, 7124	550

NOTE: 21

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1969	-17 628 000
Tilgang 2010	-27 400
Tilgang 2014	-23 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-17 679 300

NOTE: 22

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer	-25 000
Depositum parkeringsplasser	-26 020
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-51 020

NOTE: 23

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-72 081
Skyldig arbeidsgiveravgift	-42 208
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-114 289



Haugenstua Borettslag

NOTE: 24

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger -65 985

**SUM ANNEN KORTSIKTIG
GJELD -65 985**

NOTE: 25

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 17 679 300

Pantelån 211 191 205

TOTALT 228 870 505

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger 70 757 000

Tomt 3 821 804

TOTALT 74 578 804



Annem informasjon om borettslaget

Styret

Styret har kontor i Garver Ytteborgs vei 105 (inngang fra baksiden, dvs. mot barnehagen). Kontortid er normalt mellom kl. 09:00 og kl. 15:00 mandag til fredag. Styreverommet har telefon 992 78 452, og e-post haugenstua@styreverommet.no. Se Haugenstua Borettslags hjemmeside på www.haugenstua.no for ytterligere informasjon.

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

Haugenstua Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Bygårdservice AS som kan kontaktes på telefon 905 20 631. dette er vakttelefon og skal benyttes kun ved nødsituasjoner som vannlekkasjer, heisstans etter arbeidstid, helger og helligdager. Vanlig driftsavvik meldes til dagligleder på e-post haugenstua@styreverommet.no eller på telefon 992 78 452 i arbeidstiden.

Vektertjeneste

Borettslaget har avtale med Securitas AS om vakthold. Dersom andelseier har behov for assistanse, kan vektertjenesten kontaktes på 230 38 139

Renhold

Borettslaget har avtale med TR renhold AS om renhold av fellesarealene.

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser/garasjeplasser og plasser med lademuligheter som leies ut. Det er ventelister på parkeringsplasser for el-biler. De som ønsker parkeringsplass, eller står på venteliste, kan ta kontakt med parkeringsutvalget på e-post parkering@haugenstua.no eller møte opp fysisk på kontoret (baksiden av GY 105) tirsdager mellom kl.18:00 og 19:00

Nøkler/skilt

Nøkler kan kjøpes hos vaktmester ved å bestille via www.vibbo.no/haugenstua
Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles gratis via www.vibbo.no/haugenstua

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471) med polisenummer 1412419. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tillegg innretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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 slukkeutstyr 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.

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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

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. Haugenstua 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.

TV og Bredbånd

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 7.06.22

Selskapsnummer: 388 **Selskapsnavn:** Haugenstua Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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