



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 253 331  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: HAUGERUDHAGAN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mathilde Aske  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2021

### 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, 16.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		14 010 634	13 433 267
<b>Sum inntekter</b>		<b>14 010 634</b>	<b>13 433 267</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		275 250	193 970
Annen driftskostnad		4 719 616	4 382 144
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 994 866</b>	<b>4 576 114</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>9 015 768</b>	<b>8 857 152</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		28 039	40 608
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>28 039</b>	<b>40 608</b>
Annen finanskostnad		2 821 342	3 522 508
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 821 342</b>	<b>3 522 508</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 793 303</b>	<b>-3 481 901</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>6 222 465</b>	<b>5 375 252</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>6 222 465</b>	<b>5 375 252</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>6 222 465</b>	<b>5 375 252</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>6 222 465</b>	<b>5 375 252</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		6 222 465	5 375 252
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>6 222 465</b>	<b>5 375 252</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		318 490 000	318 490 000
Sum varige driftsmidler		318 490 000	318 490 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		543 754	541 148
Sum finansielle anleggsmidler		543 754	541 148
Sum anleggsmidler		319 033 754	319 031 148
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			1 000
Andre fordringer		204 462	179 818
Sum fordringer		204 462	180 818
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 706 934	3 595 975
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 706 934	3 595 975
Sum omløpsmidler		3 911 396	3 776 792
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>322 945 150</b>	<b>322 807 941</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		805 000	805 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>805 000</b>	<b>805 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		111 163 682	104 941 217
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>111 163 682</b>	<b>104 941 217</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>111 968 682</b>	<b>105 746 217</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		147 014 396	153 022 919
Øvrig langsiktig gjeld		63 698 000	63 698 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>210 712 396</b>	<b>216 720 919</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>210 712 396</b>	<b>216 720 919</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 051	22 219
Leverandørgjeld		61 380	99 525
Annen kortsiktig gjeld		190 641	219 061
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>264 072</b>	<b>340 805</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>210 976 468</b>	<b>217 061 724</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>322 945 150</b>	<b>322 807 941</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446610

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 990 253 331  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: HAUGERUDHAGAN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Mathilde Aske  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2021

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.07.2021



Organisasjonsnr: 990 253 331  
HAUGERUDHAGAN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		14 010 634	13 433 267
<b>Sum inntekter</b>		<b>14 010 634</b>	<b>13 433 267</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		275 250	193 970
Annen driftskostnad		4 719 616	4 382 144
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 994 866</b>	<b>4 576 114</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>9 015 768</b>	<b>8 857 152</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		28 039	40 608
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>28 039</b>	<b>40 608</b>
Annen finanskostnad		2 821 342	3 522 508
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 821 342</b>	<b>3 522 508</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 793 303</b>	<b>-3 481 901</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>6 222 465</b>	<b>5 375 252</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>6 222 465</b>	<b>5 375 252</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>6 222 465</b>	<b>5 375 252</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>6 222 465</b>	<b>5 375 252</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		6 222 465	5 375 252
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>6 222 465</b>	<b>5 375 252</b>



Organisasjonsnr: 990 253 331  
HAUGERUDHAGAN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		318 490 000	318 490 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		543 754	541 148
Sum anleggsmidler		319 033 754	319 031 148
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
Andre fordringer		204 462	179 818
Sum fordringer		204 462	180 818
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 706 934	3 595 975
Sum omløpsmidler		3 911 396	3 776 792
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>322 945 150</b>	<b>322 807 941</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		805 000	805 000
Sum innskutt egenkapital		805 000	805 000



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	111 163 682	104 941 217
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>111 163 682</b>	<b>104 941 217</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>111 968 682</b>	<b>105 746 217</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	147 014 396	153 022 919
Øvrig langsiktig gjeld	63 698 000	63 698 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>210 712 396</b>	<b>216 720 919</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>210 712 396</b>	<b>216 720 919</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	12 051	22 219
Leverandørgjeld	61 380	99 525
Annen kortsiktig gjeld	190 641	219 061
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>264 072</b>	<b>340 805</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>210 976 468</b>	<b>217 061 724</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>322 945 150</b>	<b>322 807 941</b>



Organisasjonsnr: 990 253 331  
HAUGERUDHAGAN 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

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

5

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

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

## Note

6

### Ytelser til andre ledende personer

## Note

7

### Ytelser til revisjon



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:  
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

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

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Haugerudhagan Borettslag  
avholdes digital 6 mai 2021 på 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) Forslag fra Svein Adrian Høien-Lyngstad
- B) Forslag fra styret ny type bomløsning
- C) Forslag fra styret. Lekeplassene  
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 14.04.2021  
Styret i Haugerudhagan Borettslag

Morten Jørgensen /s/ Shahzad Ashraf /s/ Karoline Hegna/s/ Bent Hvale/s/ Marius Møller /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Morten Jørgensen	2020-2022
Styremedlem	Shahzad Ashraf	2019-2021
Styremedlem	Karoline Hegna	2020-2022
Styremedlem	Bent Hvale	2020-2022
Styremedlem	Marius Møller	2019-2021
Varamedlem	Kjetil Enoksen	2020-2021
Varamedlem	Christer Svarverud	2020-2021

#### Valgkomiteen – valgt for ett år:

Christopher Maximus Sjøtner	Haugerudhagan 97
Oddlaug Vicknes Waran	Haugerudhagan 75

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 Haugerudhagan Borettslag

Borettslaget består av 161 andelsleiligheter.

Haugerudhagan Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990253331, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune med følgende adresse:

Haugerudhagan 80  
Haugerudhagan 82  
Haugerudhagan 51 Til 99  
Haugerudhagan 101 Til 155

Gårds- og bruksnummer :  
141 36

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.

Haugerudhagan 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 BDO AS.

## Oppsummering av styresaker 2020

Her følger en kort oppsummering av de sakene fra 2020 som er verd å nevne. Noen av disse sakene har vært og er arbeidskrevende, og enkelte har dessverre pågått i alt for lang tid.

I tillegg til de sakene som vil bli kommentert i det følgende, er det gjennom året blitt besvart 1750 mail fra beboere, leverandører, Obos osv. Det har videre vært tidvis stor aktivitet på vakttelefonen og en del på Vibbo. Det kommer også stadig henvendelser direkte til oss i styret om ulike saker som vi da etter beste evne behandler så raskt som mulig, men vi oppfordrer til å bruke de rette kanalene for dette. Styret har gjennomført månedlige styremøter.

### Vedlikehold

Det er blitt skiftet sand i alle sandkassene våre samt kjøpt inn beskyttelsesnett som det er viktig å legge på plass etter bruk. Takk til beboere for hjelp til dette prosjektet.

Det ble gjort en stor jobb på felling av trær ved stien mot Trosterud sist høst. Dette var nødvendig da flere av trærne var døde og det ville være fare for at disse kunne falle ned. Samtidig ble det foretatt en del justeringer/kutting av trær og grener inne i selve borettslaget. Det er også blitt plantet inn hekker ved snuplassen for skjerming beboerne i HH80 for sjenerende billys. Gartneren vil fortsette arbeidet med grøntarealene våre, og vi ser en forbedring fra sesong til sesong.

Det ble oppdaget at flere av slukene på terrassene i HH 80/82 var tette grunnet mangelfull rensing. Det førte til at vannet tok helt andre veier og gjorde skader på bygningsmassen. Det er beboers ansvar å holde disse slukene rene slik at vannet går rett vei. Vi har inngått avtale med pris på rensing av sluk for de som måtte ha behov for det. Dette må da bekostes av den enkelte beboer. På Vibbo har vi lagt ut informasjon med billedokumentasjon som beskriver hvordan man kan utføre denne jobben selv. Det anbefales at dette gjøres hvert andre år.

Vi satte i gang et prosjekt med å reparere skader på gulvene i svalgangene i HH 80/82 sent på høsten. Denne jobben burde vi ha ventet med til vår/sommer 2021 da det dessverre ble for kaldt til at malingen tørket raskt nok. Vi vil fullføre denne jobben nå i år.

### Pågående prosjekter

#### AMS-målere i HH 80/82

Borettslaget har lagt installasjon av AMS-målere ut på anbud, og inngikk senhøsten 2020 avtale med leverandøren som ga oss det beste tilbudet. På tross av gjentatte purringer har det dratt ut med igangsettelse, og nå et par uker før GF har Elvia (tidligere Hafslund) presentert innsigelser da det viser seg at den valgte leverandøren ikke har klart å holde seg til sine forpliktelser. Vi ser oss dermed nødt til å be de øvrige anbudstilbyderne om å presentere oppdaterte tilbud. Vi håper at dette ikke vil forsinke arbeidet i for stor grad.

Etter å ha innhentet og vurdert 3 uavhengige pristilbud på nedgravde søppelbrønner, er det inngått avtale med Enviropac. Målet er å få dette prosjektet ferdigstilt sommeren/høsten 2021. Styret har brukt mye tid på dette prosjektet den siste tiden. Det er innledet dialog med nye potensielle leverandører til El-bil ladningen. Dette for å se om det er andre aktører som kan tilby bedre og rimeligere løsninger. Vi har også bedt nåværende leverandør om en full gjennomgang av anlegget da det i perioder har vært utfordringer med lading til enkelte beboere.

Det jobbes med en sentral avtale med leverandør av varmpumper. Denne ferdigstilles våren 2021.

Styret jobber med å innhente tilbud på nye brannsentraler i blokkene, da disse er i ferd med å bli utdatert.

### **Skader på bygningsmassen/Tak**

Det har i 2020 vært 2 vannlekkasjer fra tak i rekkehusene. Disse legger seg i rekken av tidligere lekkasjer på de flate takene. Dette er en prioritert sak for styret da vi ikke kan se at borettslaget på sikt er tjent med en slik løsning. Vi vil invitere entreprenører til å komme med anbefalinger på hva som er best for borettslaget fremover samtidig som vi sjekker ut de juridiske utfordringene en ny type takløsning vil måtte innebære. Styret ønsker her og takke beboere for innspill.

Vi fikk dessverre en stor lekkasje i HH 82 på slutten av året hvor 4 leiligheter ble berørt. Årsaken til skaden var et soilrør som hadde glidd fra hverandre innvendig i 4 etg og påført skader videre nedover helt til garasjen. Takk her til beboere som raskt kom tilbake fra juleferien for å gi oss tilgang før skaden ble større.

Grunnet høy skadehistorikk, herunder på grunn av vannlekkasjene fra tak, øker forsikringspremien vår, og vi har i budsjettet for 2021 måttet avsette 450.000.- mot 355.000.- i 2020.

### **Parkering**

Styret har innført nytt gjesteparkeringssystem med P-kort. Alle beboere skal da ha fått 2 gjestekort til benyttelse. Utstedelse av tapt P-kort vil medføre gebyr. P-plassene er ment til gjester og ikke for beboere. Disponerer beboere en firmabil, er dette ikke en gjest og skal da ikke benytte gjesteparkeringen. Kontrollen gjennomføres av P-service, og alle klager skal rettes til dem og ikke til styret.

Styret minner på at borettslaget eier gjesteparkeringer med innkjøring ned til venstre før snuplassen. Denne parkeringsplassen er ikke asfaltert og ligger til venstre når man går stien ned mot HH 80. Her disponerer vi 7 plasser, noe som neppe er kjent for alle, for disse er ofte ledige. Plassene tilhører oss og kan benyttes som gjesteparkering med P-kort på samme måte som gjesteparkeringsplassene i borettslaget for øvrig.

### **Diverse**

Vi har tidligere informert om reklamasjonen på den store malingsjobben som ble utført i 2018. Etter omfattende dialog med motparten gjennom sommeren og høsten ble saken nylig løst ved at motparten betaler erstatning til borettslaget. Borettslaget har mottatt kr 100 000.- i erstatning fra leverandøren av malertjenesten i HH 80/82?

Det ble avdekket at det over en periode har blitt foretatt dobbelmåling av strøm i HH 80 som per i dag har resultert i at vi har fått refundert 27000.-. Denne saken jobber vi fortsatt med da styret har innvendinger mot utregningen og beløpet.

Styret har oppdaget feil vedrørende fordelingen av felleskostnadene. I vedtektene er det vedtektsfestet en bestemt fordeling av utgifter til drift og vedlikehold av callinganlegget, heis, renhold og vedlikehold av støyskjermen mot T banen, jf. punkt 6-1. Dette har ikke vært implementert før nå. Saken har blitt vurdert av Obos juridisk for å få klarlagt hvordan vi skal forstå vedtektene, og vi vil komme tilbake til gjennomføringen av dette. Fra og med januar 2021 er det etter råd fra OBOS opprettet et underregnskap hvor kostnadene på disse områdene blir lagt inn.



Styret tok initiativ til å gjennomføre en ekstraordinær generalforsamling i 2020, som resulterte i nødvendige endringer og presiseringer i henholdsvis vedtektene og husordensreglene.

## Øvrig

Vibbo (ny hjemmeside) er oppe og fungerer bra. Vi oppfordrer alle til å bruke denne portalen fremover. Her vil det ligge nyttig informasjon, og det er enkelt å komme i kontakt med oss i styret.

Styret har etablert og innviet et styrerom i rekkehusgarasjen. Rommet ble en fin møteplass for beboere i kontortiden. Styret gjennomførte flere styremøter i styrerommet før vi ble stanset av pandemien og måtte gå over til digitale månedlige møter på Messenger og Teams.

Det er satt opp to bokser fra Røde Kors ved snuplassen hvor vi kan leverer tekstiler og sko til gjenbruk. Dette har vært en suksess, og i den korte perioden disse boksene har stått hos oss har det allerede blitt samlet inn over 1500 kg.

Det er gjort avtale om å få plassert en boks fra PostNord på samme sted for henting av pakker.

Vi har gjentatte ganger informert om problemer med overfylte søppelkasser med blandet avfall i søppelskurene ved rekkehusene. Når lokket ikke faller på plass er det fullt. Bruk da kassen ved siden av. Det er alltid tomme kasser til disposisjon.

Det er flere som har ønsker å bygge seg ny terrasse, sette opp nytt gjerde osv. Vi minner her om at man må søke om tillatelse til dette før bygging iverksettes. Søknaden sendes til [styret@haugerudhagan.no](mailto:styret@haugerudhagan.no)

*Til slutt så ønsker styret å takke for de positive tilbakemeldingene vi får av dere og som gjør at styrearbeidet i borettslaget blir en positiv opplevelse for oss for det er ingen tvil om at det i perioder er mye å gjøre med så mange boenheter og antall beboere.*

## 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 **12 345 634**.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr **4 994 866**.

#### Post 673

Kostnadsøkningen her dreier som tilstandsrapporter på tak, dører og malingsarbeidet. Vi har måttet hente inn disse for å kunne gå videre med disse sakene

#### Post 7501

Forsikringspremien økte med 70000.- i 2020 hvor økningen ikke var budsjettert

Drift og Vedlikehold

Her kommer trefellingen vi utførte, fjerning av tagging, div malerarbeid, rep av lekkasje i bod og renhold av søppelskur  
Andre Driftskostnader Post 632  
Under denne posten ligger også kostnaden på Gartnertjenesten  
Post 655  
Ikke lagt inn i budsjettet og her er det ført utstyr til vaktmester samt til dugnader  
Post 6603  
Det er blitt montert nye lamper bak blokkene. Etter ett lynnedslag forsvant alt av gatebelysning mv og vi måtte her ta en full gjennomgang av anlegget og montere ny sensor.

### Resultat

Årets resultat på kr **6 222 465** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 1 665 000 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.  
Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 4 557 465.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr. 31.12.2020 kr **3 647 324** 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.

### KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

### 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



Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Haugerudhagan Borettslag.

**Lån**

Haugerudhagan Borettslag har lån i Handelsbanken.

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

**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.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Haugerudhagan Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Haugerudhagan Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av 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 forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

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

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

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

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



## Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-20 08:36:01Z



Penneo Dokumentnøkkel: SKCB3-EPK4U-UQEZB-APAGE-QF7ZU-8H08X

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



## HAUGERUDHAGAN BORETTSLAG ORG.NR. 990 253 331, KUNDENR. 5735

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>3 435 988</b>	<b>3 049 084</b>	<b>3 435 988</b>	<b>3 647 324</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		6 222 465	5 375 252	3 601 500	2 697 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-4 343 523	-4 095 954	-4 079 000	-4 704 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-1 665 000	-770 000	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-2 606	-122 394	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>211 336</b>	<b>386 904</b>	<b>-477 500</b>	<b>-2 007 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>3 647 324</b>	<b>3 435 987</b>	<b>2 958 488</b>	<b>1 640 324</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		3 911 396	3 776 792		
Kortsiktig gjeld		-264 072	-340 805		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>3 647 324</b>	<b>3 435 987</b>		



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		7 164 865	7 617 049	7 697 604	6 884 520
Innkrevde felleskostnader	2	5 083 182	4 842 561	4 962 396	4 999 480
Andre inntekter	3	97 587	203 657	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>12 345 634</b>	<b>12 663 267</b>	<b>12 660 000</b>	<b>11 884 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-25 250	-23 970	-24 000	-24 000
Styrehonorar	5	-250 000	-170 000	-250 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-16 033	-14 895	-16 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-224 753	-218 418	-220 000	-230 000
Konsulenthonorar	7	-103 029	-73 628	-30 000	-100 000
Kontingenter		0	0	-1 500	0
Drift og vedlikehold	8	-1 084 708	-870 788	-1 540 000	-2 895 000
Forsikringer		-434 229	-303 570	-355 000	-526 000
Kommunale avgifter	9	-984 765	-912 137	-983 000	-1 073 000
Energi/fyring		-215 332	-416 171	-450 000	-420 000
TV-anlegg/bredbånd		-760 978	-744 429	-826 000	-667 000
Andre driftskostnader	10	-895 791	-828 109	-726 000	-786 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 994 866</b>	<b>-4 576 114</b>	<b>-5 421 500</b>	<b>-6 987 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>7 350 768</b>	<b>8 087 152</b>	<b>7 238 500</b>	<b>4 897 000</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		1 665 000	770 000	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>9 015 768</b>	<b>8 857 152</b>	<b>7 238 500</b>	<b>4 897 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	28 039	40 608	0	0
Finanskostnader	12	-2 821 342	-3 522 508	-3 637 000	-2 200 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-2 793 303</b>	<b>-3 481 901</b>	<b>-3 637 000</b>	<b>-2 200 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>6 222 465</b>	<b>5 375 252</b>	<b>3 601 500</b>	<b>2 697 000</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		6 222 465	5 375 252		



13

Haugerudhagan Borettslag

<b>BALANSE</b>			
		<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Note</b>		
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	298 490 000	298 490 000
Tomt		20 000 000	20 000 000
Øremerkede bankinnskudd	19	543 754	541 148
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>319 033 754</b>	<b>319 031 148</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		112 498	132 825
Kundefordringer		0	1 000
Forskuddsbetalte kostnader		0	12 839
Andre kortsiktige fordringer	14	91 964	34 154
Driftskonto OBOS-banken		1 578 662	1 477 830
Driftskonto OBOS-banken II		15 029	15 029
Sparekonto OBOS-banken		2 113 243	2 103 116
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 911 396</b>	<b>3 776 792</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>322 945 150</b>	<b>322 807 941</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 161 * 5000		805 000	805 000
Annen egenkapital	15	111 163 682	104 941 217
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>111 968 682</b>	<b>105 746 217</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	147 014 396	153 022 919
Borettsinnskudd	17	63 698 000	63 698 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>210 712 396</b>	<b>216 720 919</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		190 641	219 341
Leverandørgjeld		61 380	99 525
Påløpte renter		12 051	22 219
Annen kortsiktig gjeld		0	-280
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>264 072</b>	<b>340 805</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>322 945 150</b>	<b>322 807 941</b>
Pantstillelse	18	323 698 000	323 698 000
Garantiansvar		0	0



Oslo, 14.04.2021

Styret i Haugerudhagan Borettslag

Morten Jørgensen/s/  
Bent Hvale/s/

Shahzad Ashraf/s/  
Marius Møller/s/

Karoline Hegna/s/

## **NOTE: 1**

### **REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk 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 andelseiernes 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	3 621 480
Kabel-tv	802 102
Garasje	449 880
Vedlikeholdsfond	117 972
Filter	94 508
Brannsikring	64 800
Refusjon Filter	-51 360
Kapitalkostnader på IN-lån	3 710 803
Kapitalkostnader på IN-lån 2	3 538 612
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-45 504
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	-39 046
Overført til kapitalkostnader	-7 164 865
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 099 382</b>

#### REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-16 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 083 182</b>

### NOTE: 3

#### ANDRE INNTEKTER

Easypark parkeringsavgift	1 872
Korrigeringer på reskontro	55
Skilt	1 350
Ladestasjoner for EL-bil	94 310
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>97 587</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-35 250
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	10 000
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-25 250</b>

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 250 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 812, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 033.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-5 750
OBOS Prosjekt AS	-33 568
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 376
Andre konsulentonorarer	-52 335
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-103 029</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-349 309
Drift/vedlikehold VVS	-16 794
Drift/vedlikehold elektro	-184 064
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-146 959
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-1 238
Drift/vedlikehold heisanlegg	-70 689
Drift/vedlikehold brannsikring	-173 868
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-53 127
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-4 019
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-26 647
Erstatning v/vannskader	-15 000
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-22 996
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 084 708</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-567 857
Feieavgift	-3 319
Renovasjonsavgift	-413 590
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-984 765</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-151 831
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 457
Driftsmateriell	-16 689
Lyspærer og sikringer	-2 450
Vaktmestertjenester	-161 270
Renhold ved firmaer	-209 546
Snørydding	-311 878
Andre fremmede tjenester	-2 050
Kontor- og datarekvisita	-425
Trykksaker	-2 874
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 900
Andre kostnader tillitsvalgte	-812
Andre kontorkostnader	-4 908
Telefon, annet	-1 881
Porto	-7 214
Bankgebyr	-4 415
Velferdskostnader	-239
Konstaterte tap	-77
Avsetning tap på fordringer	124
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-895 791</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	982
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 733
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	14 324
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>28 039</b>

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

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 385 772
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 435 570
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 821 342</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2006	59 120 000
Kostpris/Bokf.verdi 2007	176 210 000
Kostpris/Bokf.verdi 2008	63 160 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>298 490 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2006/2007

Gnr.141/bnr.36

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

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	59 734
Avregningskonto	21 968
Inntekter El-bil lading, utbetalt 2021	10 262
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>91 964</b>

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	47 778 591
Egenkapital fra IN tidligere år	75 064 053
Egenkapital fra IN 2020	1 665 000
Reduksjon EK fra IN	-13 343 962
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>111 163 682</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,50 %. Løpetiden er 35 år.

Opprinnelig 2007	-132 176 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	12 769 987	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 113 794	
Nedbetalt tidligere, IN	44 201 578	
Nedbetalt i år, IN	1 565 000	
		-71 525 641

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,50 %. Løpetiden er 35 år.

Opprinnelig 2007	-122 616 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	13 935 041	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 229 729	
Nedbetalt tidligere, IN	30 862 475	
Nedbetalt i år, IN	100 000	
		-75 488 755

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-147 014 396**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2006	-11 824 000
Opprinnelig 2007	-35 242 000
Opprinnelig 2008	-16 632 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-63 698 000</b>

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	63 698 000
Pantelån	147 014 396
Beregnete IN-forpliktelser	63 385 091
	<b>274 097 487</b>

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

Bygninger	298 490 000
Tomt	20 000 000
<b>TOTALT</b>	<b>318 490 000</b>



**NOTE: 19**

**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

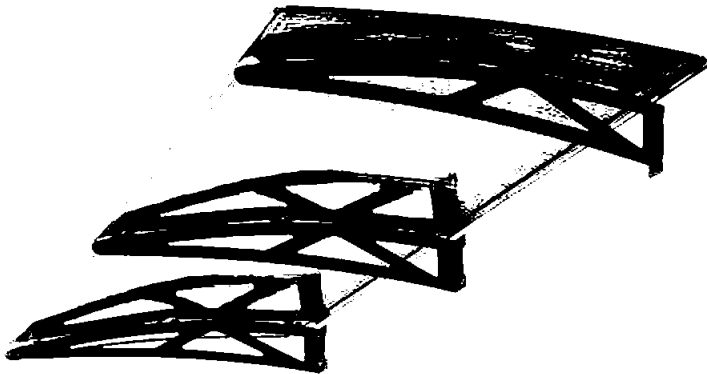
Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

**Innkomne forslag:****SAK 1**

Forslag fra:

Svein Adrian Høien-Lyngstad

Jeg har leilighet i 4. Etg, balkong uten tak. Og jeg sliter med å kunne lufte leiligheten når det regner, pluss at parketten ved døra har tatt skade av vann. De av oss som bor i øverste etasjene uten tak på terrassen, burde kunne fått et tilbud om et lite glasstak som går 1 meter ut ca. Da hadde man kunnet luftet uten å få vannskader på gulv eller døra ut på balkongen



Styrets kommentar;

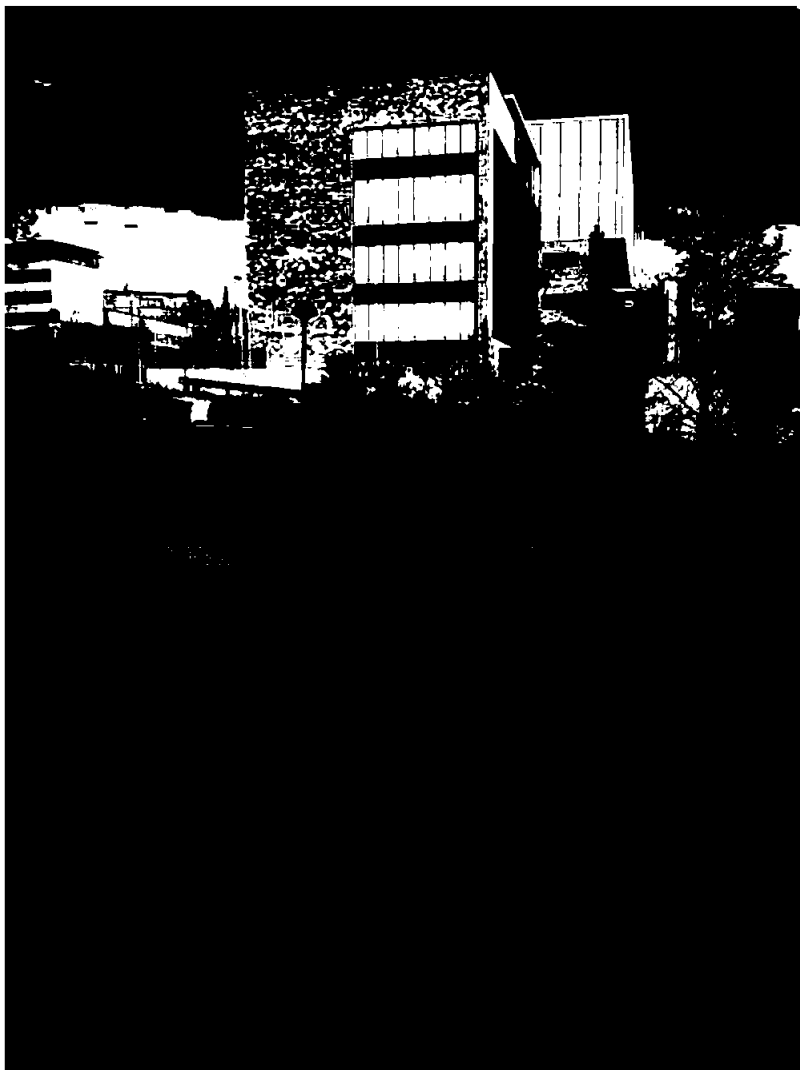
Styret anser dette som et meget godt forslag med tanke på eventuelle fuktskader, men i dag er det mange som har montert markiser i 4 etg og en annen løsning vil bryte med helheten i borettslaget.

**Styrets innstilling: Ikke godkjent.**

Sak 2 -

Flere beboere i rekkehusene ønsker seg en ny type bomløsning da dagens bom er vanskelig å håndtere grunnet låssystemet samt at den er veldig tung.

Styret ber om et mandat til å bytte denne bommen med en annen løsning som er uten lås og selvlukkende, når prosjektet med de nedgravde avfallsbrønnene er ferdig. Det er flere leverandører på slike løsninger og vi estimerer kostnaden til maks Kr 50000.-



Dette er et eksempel på en bom som er selvlukkende og denne vil være vesentlig enklere å bruke. utfordringen er at denne er uten lås, men om den åpnes av bilen så vil den etterlate seg skader på bilen.

**Forslag til vedtak: vedtas**



### Sak 3

Lekeplassene våre er i behov av vedlikehold og dette er estimert til å koste ca 50000.-. Vedlikeholdet innebærer å utvide matten rundt sklia ved rekkehusene samt skifte et defekt lekeapparat. Foran blokkene ønsker vi å oppgradere peisgrillen. Husker og sandkasser trenger en ny runde med maling.

### **Forslag til vedtak: Vedtas**

### **Sak 4 – slås sammen med sak 3 under Godtgjørelser.**

#### Forslag.4.1

Styret foreslår å la styrehonoraret på 250000.-, som fordeles på alle styrets medlemmer, følge lønnsveksten i samfunnet ( 3.1% i 2020 SSB)

#### Forslag 4.2

Beholde dagens styrehonorar på 250000.- som fordeles på alle styrets medlemmer

## Valgkomiteens innstilling til styresammensetning i Haugerudhagan Borettslag

Valgkomiteen oppfatter at både styret og beboere er fornøyd med styret og deres arbeid det siste året. Marius Møller og Shahzad Ashraf har nå sittet sin periode på to år. Etter samtale med disse har valgkomiteen funnet ut at de to gjerne stiller opp en ny runde som styremedlemmer.

Borettslaget ønsket en styresammensetning som er blandet mellom eiere i fra blokkene og rekkehusene, samt tilnærmet lik fordeling av kvinner og menn. Historisk sett har dette vært vanskelig å få til i praksis grunnet manglene interesse fra noen av de nevnte grupperingene. Samtidig kan det være fordelaktig med en gradvis rotasjon av styresammensetning for å sikre friske og nye tanker inn til styret, men ikke så drastiske at styret plutselig bare står med nye medlemmer i hensyn til opplæring.

Det kunne gjerne vært flere kvinnelige interessenter til styreverv også i år, men fordelingen av blokk- og rekkehuseiere er god. Siden eksisterende styre har fungert godt det siste året ønsker valgkomiteen å beholde dagens styresammensetning og har kommet frem til følgende innstilling:

### Styreleder

- Morten Jørgensen (1 år igjen av 2 år)

### Styremedlemmer

- Bent Hvale (1 år igjen av 2 år)
- Karoline Hegna (1 år igjen av 2 år)
- **Marius Møller (Stiller til nytt valg)**
- **Shahzad Ashraf (Stiller til nytt valg)**

### Varamedlemmer

- Michael Nhan Ha (Ny og på valg)
- Svein Adrian Høien-Lyngstad (Ny og på valg)

### I valgkomiteen

Trine Berglie Spjeldnæs og Maximus Sjøtner

---

Styret skal bestå av 5 medlemmer inkludert styreleder + to varaer til styret.

Generalforsamlingen skal velge styreleder ved stemmegivning.

Generalforsamlingen skal også velge styremedlemmer og varaer til styret ved stemmegivning.

**Annen informasjon om borettslaget****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**

Haugerudhagan Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Rudolfsens vaktmesterservice ihht til kontrakt.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

**Renhold**

Borettslaget har avtale med Bjerkan Renhold Tjenester om renhold av fellesarealene.

**Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring (35704) med polisenummer 807691. 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 på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto: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 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.

**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 01.06 og 01.12 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**

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger 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.

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.