



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 127 848
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HAUGSTEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 22.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		13 013 997	11 999 120
Sum inntekter		13 013 997	11 999 120
Kostnader			
Lønnskostnad		1 028 723	948 443
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		85 219	203 999
Annen driftskostnad		8 518 783	8 318 891
Sum kostnader		9 632 725	9 471 334
Driftsresultat		3 381 272	2 527 786
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		113 351	54 848
Sum finansinntekter		113 351	54 848
Annen finanskostnad		703 293	369 599
Sum finanskostnader		703 293	369 599
Netto finans		-589 942	-314 751
Ordinært resultat før skattekostnad		2 791 330	2 213 035
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 791 330	2 213 035
Årsresultat		2 791 330	2 213 035
Totalresultat		2 791 330	2 213 035
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 791 330	2 213 035
Sum overføringer og disponeringer		2 791 330	2 213 035



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		60 523 649	60 523 649
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		165 943	251 162
Sum varige driftsmidler		60 689 591	60 774 810
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		234 448	8 940
Sum finansielle anleggsmidler		234 448	8 940
Sum anleggsmidler		60 924 040	60 783 750
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		403 823	352 342
Sum fordringer		403 823	352 342
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		9 969 342	3 531 582
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 969 342	3 531 582
Sum omløpsmidler		10 373 164	3 883 925
SUM EIENDELER		71 297 204	64 667 675



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		21 000	21 000
Sum innskutt egenkapital		21 000	21 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		39 996 843	37 205 514
Sum opptjent egenkapital		39 996 843	37 205 514
Sum egenkapital		40 017 843	37 226 514
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		26 582 749	22 992 603
Øvrig langsiktig gjeld		3 061 138	2 836 000
Sum annen langsiktig gjeld		29 643 887	25 828 603
Sum langsiktig gjeld		29 643 887	25 828 603
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		761 364	751 359
Leverandørgjeld		670 683	658 835
Skyldige offentlige avgifter		50 060	30 325
Annen kortsiktig gjeld		153 366	172 039
Sum kortsiktig gjeld		1 635 474	1 612 558
Sum gjeld		31 279 361	27 441 161
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		71 297 204	64 667 675



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 359025

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 127 848
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HAUGSTEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 950 127 848
HAUGSTEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		13 013 997	11 999 120
Sum inntekter		13 013 997	11 999 120
Kostnader			
Lønnskostnad		1 028 723	948 443
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		85 219	203 999
Annen driftskostnad		8 518 783	8 318 891
Sum kostnader		9 632 725	9 471 334
Driftsresultat		3 381 272	2 527 786
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		113 351	54 848
Sum finansinntekter		113 351	54 848
Annen finanskostnad		703 293	369 599
Sum finanskostnader		703 293	369 599
Netto finans		-589 942	-314 751
Ordinært resultat før skattekostnad		2 791 330	2 213 035
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 791 330	2 213 035
Årsresultat		2 791 330	2 213 035
Totalresultat		2 791 330	2 213 035
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 791 330	2 213 035
Sum overføringer og disponeringer		2 791 330	2 213 035



Organisasjonsnr: 950 127 848
HAUGSTEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler		
Immaterielle eiendeler		
Sum immaterielle eiendeler	0	0
Varige driftsmidler		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	60 523 649	60 523 649
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	165 943	251 162
Sum varige driftsmidler	60 689 591	60 774 810
Finansielle anleggsmidler		
Andre fordringer	234 448	8 940
Sum finansielle anleggsmidler	234 448	8 940
Sum anleggsmidler	60 924 040	60 783 750
Omløpsmidler		
Varer		
Sum varer	0	0
Fordringer		
Andre fordringer	403 823	352 342
Sum fordringer	403 823	352 342
Investeringer		
Sum investeringer	0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9 969 342	3 531 582
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	9 969 342	3 531 582
Sum omløpsmidler	10 373 164	3 883 925
SUM EIENDELER	71 297 204	64 667 675

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	21 000	21 000



Sum innskutt egenkapital	21 000	21 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	39 996 843	37 205 514
Sum opptjent egenkapital	39 996 843	37 205 514
Sum egenkapital	40 017 843	37 226 514
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	26 582 749	22 992 603
Øvrig langsiktig gjeld	3 061 138	2 836 000
Sum annen langsiktig gjeld	29 643 887	25 828 603
Sum langsiktig gjeld	29 643 887	25 828 603
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	761 364	751 359
Leverandørgjeld	670 683	658 835
Skyldige offentlige avgifter	50 060	30 325
Annen kortsiktig gjeld	153 366	172 039
Sum kortsiktig gjeld	1 635 474	1 612 558
Sum gjeld	31 279 361	27 441 161
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	71 297 204	64 667 675



Organisasjonsnr: 950 127 848
HAUGSTEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
1.20

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

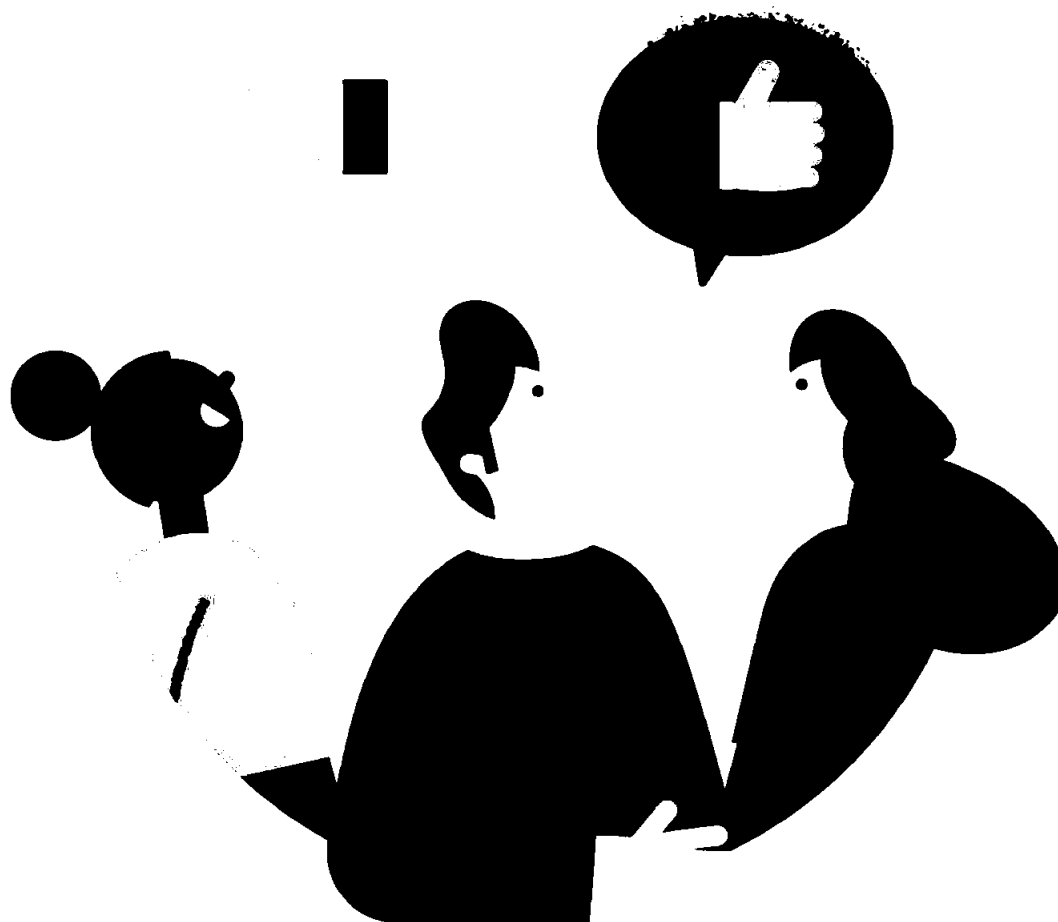
Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

3537 Haugsten Borettslag





Til andelseierne i Haugsten Borettslag

Velkommen til generalforsamling, torsdag 02. mars 2023 kl. 17.30 i bibliotekets aula Fredrikstad.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Haugsten Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Haugsten Borettslag
avholdes torsdag 02. mars 2023 kl. 17.30 i bibliotekets aula Fredrikstad.**

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 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forbud mot at familie sitter i styret, vedtekts endring

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 4 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 2 år
- E) Valg av valgkomité for 2 år

Fredrikstad, 09.02.2023
Styret i Haugsten Borettslag

Karianne Aasen/s/ Fred Sagar/s/ Gry Sissel Åsen/s/ Mona Hasselgård/s/

Anette Lundby-Karlsson/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Karianne Aasen	Theodor Kollers Vei 15 B
Nestleder	Fred Sagar	Theodor Kollers Vei 9 A
Styremedlem	Gry Sissel Åsen	Theodor Kollers Vei 21 B
Styremedlem	Roger Nesøen trukket seg 21.10.22	Theodor Kollers Vei 13 A
Styremedlem	Mona Hasselgård	Theodor Kollers Vei 17 C
Varamedlem	Anette Lundby-Karlsson	Theodor Kollers Vei 17 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Karianne Aasen Theodor Kollers Vei 15 B

Varadelegert

Fred Sagar Theodor Kollers Vei 9 A

Valgkomiteen

Gunvor Andersen	Trukket seg 25.01.23	Theodor Kollers Vei 13 B
Lisbeth Froberg	Trukket seg 25.01.23	Theodor Kollers Vei 17 C
Anne Kari Johansen	Trukket seg 25.01.23	Theodor Kollers Vei 13 B

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på epost: haugsten@styrerommet.no, og via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Haugsten Borettslag

Borettslaget består av 210 andelsleiligheter.

Haugsten Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950127848, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:

303 1315

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.

Haugsten Borettslag har 1 ansatt.



Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er PWC Østfold.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 13 møter i løpet av året. Styret legger ned en betydelig arbeidsinnsats for borettslaget som kommer alle beboere til gode.

Styret har jobbet med følgende saker i løpet av 2022:

- Rotteplager – det er satt opp feller og de følges opp gjennom en avtale med Anticimex hvor vi mottar jevnlige rapporter om eventuell fangst. Dette er også grunnen til at en del tujahekker er blitt fjernet.
- Mediepakke – Vi har inngått videre avtale med Telenor - kontrakt i 3 år.
- Velferdsrommet – Frivillighetssentralen har mandagstreff for våre beboere her annenhver mandag med godt oppmøte. Styremøter har også vært avholdt i disse lokalene. Flere beboere har benyttet seg av muligheten til å velferdsrommet. I tillegg har frivillighetssentralen hatt mandagstreff for våre beboere her annenhver mandag, med godt oppmøte. Styremøter har også vært avholdt i disse lokalene.
- Vernerunder tas i henhold til HMS-modulen. Kontroller og oppfølging gjennomføres.
- HMS – jobbes det med systematisk, og er alltid et tema på styremøter og jevnlig i mange av informasjonsbrevne.
- Vaktmestertjenesten – Vaktmester utfører kontinuerlig vedlikehold i tillegg til de vanlige vaktmesteroppgavene. Vi hadde også en sommervikar som klippet gress og tok andre forefallende oppgaver i vaktmesters ferieuker.
- Økonomistyring er en fast behandlingspost på styremøtene.
- Brannforebyggende tiltak – beboere informeres jevnlig om branninstruksen via beboerinformasjonen
- Vedlikeholdsnøkkelen - I samsvar med vår vedlikeholdsnøkkel har styret jobbet med videre utarbeidelse av forprosjektet, og har igangsatt Obos Prosjekt AS med videre planlegging og innhenting av priser fra forskjellige entreprenører. I samsvar med vår vedlikeholdsnøkkel har styret jobbet med videre utarbeidelse av forprosjektet til VVS prosjektet, og har igangsatt Obos Prosjekt AS med videre planlegging og innhenting av priser fra forskjellige entreprenører. Vi har også gjennomført forprosjekt på energibesparing i borettslaget.



- Dreneringsarbeid – det er utført nødvendig dreneringsarbeid ved garasjehus ved bekken, dette grunnet overvann som rant inn i garasjer. Og våte partier på omkringliggende plen.
- Det er utført injisering (tetningsmasse) i kjeller blokk nr 17 og nr 21, grunnet gjennomtrengning av vann ved store nedbørmengder.
- Trefelling – det er utført 2 nødvendige trefellinger av HMS hensyn utenfor nr 19, dette ble gjort av trefellingsfirma. Samt stubbefreset flere stubber fra tidligere fellinger.
- Omplassert diverse stauder og busker i diverse bed foran blokkene. Fjernet noen hekkbusker grunnet dårlig gro forhold og enklere vedlikehold av plen.
- Skadesaker – Innrapporterte bygningsmessige skader følges opp gjennom Obos forsikring.
- IKT-avtale for elektrokontroll
- Alle skriftlige klagesaker fra beboere styrebehandles.
- Vi sender ut månedlige informasjonsbrev som henges på informasjonstavlen i hver oppgang.
- Vibbo – vi bruker denne kanalen til konstruktiv kommunikasjon ut til beboere.

Fremtidige planer:

Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år)

- 2023-2026: løpende garasjerehabilitering
- 2023-2025: videre prosjektering og fullføring av VVS rehabilitering
- 2023-2025: energibesparende tiltak
- 2024-2025: oppgradering/bytte av nøkkelsystemet
- 2024-2027: fasaderehabilitering



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak prosjekteringskostnader.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte renter.

Resultat

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

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 30 000 000,- til større vedlikehold som omfatter starten på vvs og energiprojektet.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

De kommunale avgiftene er budsjettert med 10 % økning og eiendomsskatten er i hht til kommunens vedtak.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Selskapet har fjernvarme. Prisen på fjernvarme følger strømprisen.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Haugsten Borettslag. Det er budsjettert med en økning på 10 %.

Lån

Haugsten Borettslag har lån i Husbanken og OBOS banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 20 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er ikke budsjettert med noen økning i forretningshonoraret for 2023

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på 7 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Haugsten Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Haugsten Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 informasjonen i årsberetningen og annen øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Annen øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen eller annen øvrig informasjon.

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

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Haugsten Borettslag

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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>.

Sarpsborg, 16. februar 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



HAUGSTEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 127 848, KUNDENR. 3537
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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	2 271 366	2 402 566	2 271 366	8 737 691
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	2 791 330	2 213 035	3 139 419	-28 425 842
Tilbakeføring av avskrivning 17	85 219	203 999	0	204 000
Tillegg for nye langsiktige lån 20	6 497 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 20	-2 906 854	-2 558 722	-2 564 000	-2 512 231
Innsk. øremerk. bankkto	-1 127	0	0	0
Reduksjon langsiktig fordring	757	10 488	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	6 466 325	-131 200	575 419	-30 734 073
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	8 737 690	2 271 367	2 846 785	-21 996 382
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	10 373 164	3 883 925		
Kortsiktig gjeld	-1 635 474	-1 612 558		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	8 737 690	2 271 367		



HAUGSTEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 127 848, KUNDENR. 3537

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	12 695 256	11 728 320	11 996 000	13 895 000
Garasjer	10	284 240	260 800	0	0
Andre inntekter	3	34 501	10 000	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		13 013 997	11 999 120	11 996 000	13 895 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-739 973	-659 693	-782 500	-783 100
Styrehonorar	5	-288 750	-288 750	-289 000	-289 000
Avskrivninger	17	-85 219	-203 999	0	-204 000
Revisjonshonorar	6	-9 625	-8 500	-8 500	-10 000
Forretningsførerhonorar		-417 410	-409 225	-419 455	-438 280
Konsulenthonorar	7	-76 614	-123 528	-100 000	-100 000
Kontingenter		-42 000	-42 000	-42 000	-42 000
Drift og vedlikehold	8	-921 156	-869 505	-655 000	-30 606 400
Forsikringer		-489 725	-439 546	-463 243	-544 333
Kommunale avgifter	9	-1 827 504	-2 046 476	-2 013 060	-2 071 214
Garasjer	10	-39 954	-31 473	0	0
Ladekostnader EL-Bil		-9 497	0	0	-10 000
Energi/fyring	11	-3 196 184	-2 919 867	-2 300 000	-3 450 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 096 015	-1 066 413	-1 109 323	-1 150 815
Andre driftskostnader	12	-393 099	-362 358	-309 000	-332 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 632 725	-9 471 334	-8 491 081	-40 031 342
DRIFTSRESULTAT		3 381 272	2 527 787	3 504 919	-26 136 342
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	113 351	54 848	55 000	55 000
Finanskostnader	14	-703 293	-369 599	-420 500	-2 344 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-589 942	-314 751	-365 500	-2 289 500
ÅRSRESULTAT		2 791 330	2 213 035	3 139 419	-28 425 842
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 791 330	2 213 035		



HAUGSTEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 127 848, KUNDENR. 3537

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	54 347 657	54 347 657
Tomt		5 659 941	5 659 941
Leiligheter/lokaler	16	516 051	516 051
Andre varige driftsmidler	17	165 943	251 162
Miljøbankkonto, øremerket		226 265	0
Langsiktige fordringer	18	8 183	8 940
SUM ANLEGGSMIDLER		60 924 040	60 783 750
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		301 193	321 574
Andre kortsiktige fordringer	19	102 629	30 768
Driftskonto OBOS-banken		3 318 331	2 438 087
Sparekonto OBOS-banken		6 624 716	1 071 906
Innestående i andre banker		26 295	21 589
SUM OMLØPSMIDLER		10 373 164	3 883 925
SUM EIENDELER		71 297 204	64 667 675
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 210 * 100		21 000	21 000
Opptjent egenkapital		39 996 843	37 205 514
SUM EGENKAPITAL		40 017 843	37 226 514
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	26 582 749	22 992 603
Borettsinnskudd	21	2 836 000	2 836 000
Avsetning bomiljøtiltak	22	225 138	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		29 643 887	25 828 603



14

Haugsten Borettslag

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		670 683	658 835
Skyldige offentlige avgifter	23	50 060	30 325
Påløpte renter		42 681	27 326
Påløpte avdrag		718 683	724 033
Påløpte kostnader		102 242	0
Annen kortsiktig gjeld	24	51 123	172 039
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 635 474	1 612 558
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		71 297 204	64 667 675

Pantstillelse	25	58 036 000	58 036 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 09.02.2023
Styret i Haugsten Borettslag

Karianne Aasen/s/ Gry Sissel Åsen/s/ Mona Hasselgård/s/

Fred Sagar/s/ Anette Lundby-Karlsson/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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	11 712 456
Mediaprodukter	982 800
Garasje(tomme leieobjekter)	6 160
Balkonglån	1 212
Balkonglån	-1 212
Garasje(tomme leieobjekter)	-6 160
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	12 695 256

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Kontantoppgjør Gjensidige	31 501
Salg av div utstyr	3 000
SUM ANDRE INNETEKTER	34 501

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-481 464
Påløpte feriepenge	-49 109
Fri bil, tlf etc.	-7 718
Naturalytelser speilkonto	7 718
Arbeidsgiveravgift	-123 013
Pensjonskostnader innskudd	-37 620
AFP-pensjon	-7 769
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-552
Yrkesskedeforsikring	-3 348
Personalforsikring	-1 475
Andre refusjoner/registrerte/motkonto fri bolig	-25 980
Arbeidsklær	-9 643
SUM PERSONALKOSTNADER	-739 973

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1,2 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 288 750.

I tillegg har styret fått dekket styremat for kr 1 108, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-15 000
OBOS Prosjekt AS	2 572
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-22 840
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS Teknisk service avtale	-41 345
SUM KONSULENTHONORAR	-76 614

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

OBOS-prosjekt -forprosjekt ifbm rehabilitering VVS	-211 408
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-211 408
Drift/vedlikehold bygninger	-203 014
Drift/vedlikehold VVS	-220 542
Drift/vedlikehold elektro	-18 267
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-103 746
Egenandel forsikring	-30 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-921 156

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-583 613
Kommunale avgifter	-1 243 891
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 827 504

NOTE: 10**GARASJER**

INNGÅENDE SALDO 01.01.2022	-738
	219

INNTEKTER

Leieinntekter	284 240
---------------	---------

KOSTNADER GARASJER

Drift/vedl.hold	0
Reparasjoner	0
Forsikring	-6 109
Strøm og/eller nettleie	-33 845

SUM KOSTNADER GARASJER	-39 954
-------------------------------	----------------

SUM GARASJER	244 286
---------------------	----------------

Poster som kommer i tillegg til garasjeregnskap 2022 :

Lønnskostnader inkl. feriepenger og arbeidsgiveravgift.	Inkl. i Note 4	-41 679
OBOS - banken Renter/gebyr lån 1/12	Inkl. i Note 14	-53 259
OBOS - banken Avdrag lån 1/12	Inkl. i Note 20	-122 137

SUM under andre poster.		-217 075
--------------------------------	--	-----------------

SUM GARASJER 2022		27 211
--------------------------	--	---------------

TOTAL SUM GARASJER 31.12.22		-711 008
------------------------------------	--	-----------------

Garasjeregnskap
f.o.m 2015

**NOTE: 11****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-135 378
Fjernvarme	-3 060 806
SUM ENERGI / FYRING	-3 196 184

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-8 600
Container	-13 121
Skadedyrarbeid	-50 128
Div. leiekostnader/leasing	-1 203
Verktøy og redskaper	-2 665
Driftsmateriell	-41 781
Lyspærer og sikringer	-2 600
Renhold ved firmaer	-164 528
Andre fremmede tjenester	-3 115
Kontor- og datarekvisita	-10 258
Trykksaker	-3 645
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 108
Andre kontorkostnader	-2 465
Porto	-20
Drivstoff biler, maskiner osv.	-47 722
Vedlikehold biler/maskin.osv.	-34 781
Gaver	-2 387
Bank- og kortgebyr	-2 973
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-393 099

NOTE: 13**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 761
Renter av sparekonto i OBOS-banken	56 937
Kundeutbytte fra Gjensidige	52 551
Andre renteinntekter	102
SUM FINANSINNTEKTER	113 351

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Husbanken	-102
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-64 088
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-639 103
SUM FINANSKOSTNADER	-703 293

**NOTE: 15****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1973	17 649 638
Rehabilitering	34 531 776
Kjøkkenutskifting	1 480 200
Balkonginnglassing	686 043
SUM BYGNINGER	54 347 657

Tomten ble kjøpt i 2015

Gnr.303/bnr.1315

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

NOTE: 16**LEILIGHETER**

Lokaler-Velferdsrom	516 051
SUM LEILIGHETER	516 051

**NOTE: 17****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Avfukter		
Tilgang 2019	67 444	
Avskrevet tidligere	-31 474	
Avskrevet i år	-13 489	22 481
Feiemaskin		
Tilgang 2019	18 375	
Avskrevet tidligere	-9 830	
Avskrevet i år	-3 675	4 870
Sandspreder		
Tilgang 2019	39 375	
Avskrevet tidligere	-21 000	
Avskrevet i år	-7 875	10 500
Gressklipper nr. 2		
Kostpris	64 281	
Avskrevet tidligere	-61 066	
Avskrevet i år	-3 214	1
Gressklipper nr. 3		
Tilgang 2014	131 600	
Avskrevet tidligere	-92 120	
Avskrevet i år	-13 160	26 320
Møbler		
Tilgang 2017	165 366	
Avskrevet tidligere	-74 339	
Avskrevet i år	-16 536	74 491
Traktor nr. 1		
Tilgang 2017	577 663	
Avskrevet tidligere	-577 662	1
Garasjeanlegg		
Kostpris	1 363 524	
Avskrevet tidligere	-1 308 975	
Avskrevet i år	-27 270	27 279
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		165 943
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-85 219

**NOTE: 18****LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode hos eierne	8 183
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	8 183

NOTE: 19**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	1 649
For mye innbetalt Vann og avløp-Fredrikstad kommune	100 981
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	102 629

NOTE: 20

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2002	-600 000
Nedbetalt tidligere	591 060
Nedbetalt i år	757
	-8 183

Husbanken (Lånenr: 11411561 10 ikke 20)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1996	-29 450 000
Nedbetalt tidligere	23 564 746
Nedbetalt i år	1 440 458
	-4 444 796

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,10 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2020	-18 653 000
Økning i år	-6 497 000
Nedbetalt tidligere	1 554 591
Nedbetalt i år	1 465 639
	-22 129 770

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-26 582 749
------------------------------------	--------------------

NOTE: 21**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1972	-2 836 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-2 836 000

NOTE: 22**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Miljøbankkonto-øremerkede midler OBOS	-225 138
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-225 138

**NOTE: 23****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-24 394
Skyldig arbeidsgiveravgift	-25 666
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-50 060

NOTE: 24**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-49 109
Balkonglån akkumulert avregning pr 31.12.22	-2 014
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-51 123

NOTE: 25**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 836 000
Pantelån	26 582 749
Påløpte avdrag	718 683
TOTALT	30 137 432

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	54 347 657
Tomt	5 659 941
TOTALT	60 007 598



INNKOMNE FORSLAG

Sak 1

Vedtektsendring, forbud mot at familie skal sitte i styret

Foreslår at det skal være forbud mot at flere fra samme familie skal sitte i styret og eller valgkomiteen til borettslaget.

Forslag til vedtak

Det samme som forslaget.

Styrets innstilling:

Alle andelseiere skal ha lik mulighet for å sitte i styret, så fremt de ikke komme fra samme husstand.

Forslaget krever 2/3 flertall



BEBOERE HAR INNSTILT FØLGENDE KANDIDATER :

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Rune Lunner

Martin Hauslo Råkollveien 18

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Willy Johannes Haakafoss

Christer Alme

Einar Johannessen

Svein Andersen

Thor Gunnar Lauritsen

Tore Johan Kristiansen

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Morten Lønning

2. Solveig Nordeng

3. Thor Bjørnfeldt Andersen

4. Willy Johannes Haakafoss

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Styreleder

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Nestleder

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Velges på årsmøte?



Vi har spurt de enkelte kandidaten om å si litt om seg selv:

Som styreleder for 2 år foreslås:

Rune Lunner

Har 7 år som styreleder, og 17 år i styret i Haugsten borettslag. Har bodd i Haugsten brl siden 1987. Har vært igjennom mange kompliserte styresaker som Installering av Fjernvarme, reklamasjoner på ytterveggene på alle blokkene. Jeg gikk av i 2011 pga jeg hadde store negative etterdønninger etter kreft operasjon i 2010.

Martin Hauslo Råkollveien 18, ekstern kandidat

Har sittet som styreleder i tre større prosjekter. Har gjennomført VVS prosjekt med utskiftning av rør og bad, utskiftning av soilrør. I tillegg energi prosjekt med oppgradering av tanker, varmeanlegg og energi brønner (jordvarme). Har da vært bindeledd mellom OBOS prosjektet og styre. Har tilegnet meg kunnskap og vet hva som kreves av rollen. Har en god evne til å tenke fremover. Har en generell kunnskap om lov og avtale. Er direkte, og setter krav til de jeg samarbeider med. Evnen til å stille spørsmål når ting kan oppleves uklart.

Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Willy Johannes Haakafoss

Sittet i styret 2012-2020, hvor av litt over 6 år som styreleder.

Christer Alme

32 år og har bodd på Haugsten i 1 år. Jeg ønsker en plass i styret fordi jeg føler jeg vil kunne sette ett positivt avtrykk på styret gjennom min erfaring med å jobbe med alle mulige forskjellige mennesker innen helsevesenet. Jeg har også en interesse og noe bakgrunn fra både økonomi og verkstedarbeid som vil komme styret til gode.

Einar Johannessen

Flere har oppfordret meg til å stille meg til rådighet for styret. Min bakgrunn er todelt, jeg har teknisk utdanning innen svakstrøm og har jobbet med dette i 20 år. Senere drevet eget firma og vært styreleder for to firmaer i 20 år. Har også vært økonomiansvarlig i organisasjon i mange år.

Svein Andersen

bor i blokk 21. Godt kjennskap til borettslaget. Har selv sittet i styret som styremedlem og nestleder i annet borettslag over flere år og vet hva dette innebærer. Ønsker med min erfaring til å bidra og jobbe for Haugsten borettslags beste.



Thor Gunnar Lauritsen

Tore Johan Kristiansen

Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Morten Lønning

48 år bor i 7C. Har vært tidligere styremedlem i en periode. Ønsker å bidra til godt styre-miljø som vara-medlem.

Solveig Nordeng

Har sittet i styret før som styremedlem og varamedlem. Er meget interessert og vil følge med hva som skjer i borettslaget jeg bor i. Det er vel grunnen til at jeg vil prøve meg igjen.

Thor Bjørnfeldt Andersen

79år fra nr 21. Varamann i borettslaget i 2021/2022. Har i ettertid kommet til at jeg fortsatt har lyst til å yde noe for borettslaget i den spennende tiden som er foran oss. Har lang bakgrunn fra bedriftsledelse, daglig leder hos Hollung i 25år og over 10år som styremedlem i samme bedrift, maskinarbeider i 8år, styremedlem i Fredrikstad Industriforening, kurs i markedsføring og regnskap m.m.

Willy Johannes Haakafoss

Sittet i styret 2012-2020, hvorav litt over 6 år som styreleder.



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78963210. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

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.

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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2021	Byttet grunnvannspumper	Skifter ut alle grunnvannspumper, 7 stk. da disse er nesten opprustet og overmodne for utskifting. Utføres av Bravida i løpet av mars 2021
2020 - 2020	Drenering	Støpt gulv i 7A og 9A Lagt nye rør m/varmekabel fra grunnvannskommene i 7 A og ut i kummene på utsiden av blokka og vi er nå bedre sikret ved store nedbørsmengder.
2020 - 2020	Ladestasjoner	Jansen Byggservice/Backe Østfold Etablert lademulighet i alle garasjer + 6 ladeplasser v/fyrhuset i nr. Gjort i samarbeid med firmaet Ladeklar som står for all infrastruktur i anlegget. Ingen kostnader belastes HBL.
2020 - 2021	Brannsikkerhet	Installert branndetektorer i alle



2020 - 2020	Pipehatter	leiligheter, oppganger og alle fellesrom i kjeller. Arbeidet utført av Bravida Avsluttet en reklamasjonssak m/Lemtun og forbedret pipehattene slik at vi er bedre sikret ved ekstermvær. Arbeidet utført av Lemtun.
2018 - 2018	Fasaderehabilitering	Reparasjon av fasader og vegger utført av Backe Østfold AS
2017 - 2017	Rehabilitering av tak; fyrrom og 2 garas	Rehabilitering av tak ved firmaet Lemtun AS. Prosjekt i regi av styret.
2017 - 2017	Rømningsvei og brannsikring i velferdsro	Rømningsvei og brannsikring i velferdsrom 7B, Fase 1: Oppgradering i henhold til kommunalt krav. Prosjektet i regi av styret. Velferdsrommet er ferdigstillt sommer 2017.
2017 - 2017	Rehabilitering av fasadefelt innganger.	Rehabilitering av fasadefelt innganger med ny belysning. Prosjektadministrasjon ØPAS AS.
2017 - 2018	Vedlikeholdsarbeid teglvegger og fasader	Prosjekt i regi av styret. Backe Østfold var entreprenør.
2017 - 2017	Oppgradering av velferdsrom	Velferdsrommet i 7B ble oppgradert i 2017. Dette leies ut gratis til andelseierne.
2017 - 2017	Omtrekking av tak fyrrom	Det ble i 2017 foretatt omtrekking av taket på fyrrommet og 2 garasjetak. (utført av Lemtun AS)
2016 - 2016	Byttet 111 garasjeporter	Det er vinteren 2016 byttet 111 garasjeporter.
2015 - 2015	Takrehabilitering	Rehabilitering av tak foretatt 2015 i regi av firmaet Lemtun AS.
2015 - 2016	Elektro	Samtlige hovedtavler og sikringsskap til leilighetene er byttet ut.
2013 - 2013	Ny lekeplass	Ny lekeplass ble etablert august 2013







3537 Haugsten Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oeif@obos.no

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