



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 924 296
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HAUGSTENVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS v/Haugstenveien borettslag
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.12.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 15.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 225 920	1 225 920
Sum inntekter		1 225 920	1 225 920
Kostnader			
Lønnskostnad		53 628	51 747
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		28 225	28 225
Annen driftskostnad		606 566	628 011
Sum kostnader		688 419	707 983
Driftsresultat		537 501	517 937
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 611	12 529
Sum finansinntekter		11 611	12 529
Annen finanskostnad		162 855	200 769
Sum finanskostnader		162 855	200 769
Netto finans		-151 244	-188 240
Ordinært resultat før skattekostnad		386 257	329 697
Ordinært resultat etter skattekostnad		386 257	329 697
Årsresultat		386 257	329 697
Totalresultat		386 257	329 697
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		386 257	329 697
Sum overføringer og disponeringer		386 257	329 697



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 910 677	3 910 677
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		931 422	959 647
Sum varige driftsmidler		4 842 099	4 870 324
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 842 099	4 870 324
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		12 255	11 572
Sum fordringer		12 255	11 572
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 524 418	1 430 414
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 524 418	1 430 414
Sum omløpsmidler		1 536 673	1 441 986
SUM EIENDELER		6 378 772	6 312 310

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 055 140	2 441 397
Sum opptjent egenkapital		-2 055 140	-2 441 397
Sum egenkapital		-2 053 140	-2 439 397
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 043 850	8 360 669
Øvrig langsiktig gjeld		382 500	382 500
Sum annen langsiktig gjeld		8 426 350	8 743 169
Sum langsiktig gjeld		8 426 350	8 743 169
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		947	904
Leverandørgjeld		4 615	37
Annen kortsiktig gjeld			7 597
Sum kortsiktig gjeld		5 562	8 538
Sum gjeld		8 431 912	8 751 707
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 378 772	6 312 310



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 535322

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 924 296
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HAUGSTENVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS v/Haugstenveien borettslag
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.12.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 29.06.2022



Organisasjonsnr: 951 924 296
HAUGSTENVEIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 225 920	1 225 920
Sum inntekter		1 225 920	1 225 920
Kostnader			
Lønnskostnad		53 628	51 747
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		28 225	28 225
Annen driftskostnad		606 566	628 011
Sum kostnader		688 419	707 983
Driftsresultat		537 501	517 937
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 611	12 529
Sum finansinntekter		11 611	12 529
Annen finanskostnad		162 855	200 769
Sum finanskostnader		162 855	200 769
Netto finans		-151 244	-188 240
Ordinært resultat før skattekostnad		386 257	329 697
Ordinært resultat etter skattekostnad		386 257	329 697
Årsresultat		386 257	329 697
Totalresultat		386 257	329 697
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		386 257	329 697
Sum overføringer og disponeringer		386 257	329 697



Organisasjonsnr: 951 924 296
HAUGSTENVEIEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 910 677	3 910 677
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		931 422	959 647
Sum varige driftsmidler		4 842 099	4 870 324
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 842 099	4 870 324
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		12 255	11 572
Sum fordringer		12 255	11 572
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 524 418	1 430 414
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 524 418	1 430 414
Sum omløpsmidler		1 536 673	1 441 986
SUM EIENDELER		6 378 772	6 312 310
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	2 055 140	2 441 397
Sum opptjent egenkapital	-2 055 140	-2 441 397
Sum egenkapital	-2 053 140	-2 439 397
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 043 850	8 360 669
Øvrig langsiktig gjeld	382 500	382 500
Sum annen langsiktig gjeld	8 426 350	8 743 169
Sum langsiktig gjeld	8 426 350	8 743 169
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	947	904
Leverandørgjeld	4 615	37
Annen kortsiktig gjeld		7 597
Sum kortsiktig gjeld	5 562	8 538
Sum gjeld	8 431 912	8 751 707
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	6 378 772	6 312 310



Organisasjonsnr: 951 924 296
HAUGSTENVEIEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

3536 Haugstelveien Borettslag



BESKYTTET



Til andelseierne i Haugstenveien Borettslag

Velkommen til generalforsamling, mandag 23 mai 2022 kl. 18:00 på klubbhuset Østsiden.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. 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 Haugstenveien 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.

BESKYTTET



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Haugstenveien Borettslag
avholdes mandag 23 mai 2022 kl. 18:00 på Klubbhuset Østsiden.

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 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Bytte av ytterdør
Innkomet forslag er tatt inn som eget vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Fredrikstad, 10.05.2022
Styret i Haugstenveien Borettslag

Jeanette Dubec/s/ Roar Frølandshagen/s/ Tommy Iversen/s/ Petter Moland Pedersen/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jeanette Dubec, på valg i år	Haugstenveien 15 B
Styremedlem	Roar Frølandshagen, på valg i år	Haugstenveien 13
Styremedlem	Tommy Iversen, på valg i 2023	Haugstenveien 15
Styremedlem	Petter Moland Pedersen, på valg i 2023	Haugstenveien 13
Varamedlem	Morten Jacobsen Veland, på valg i år	Åslia 7

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Jeanette Dubec Haugstenveien 15 B

Varadelegert

Valgkomiteen

Karianne Klemetsen

Haugstenveien 15

Ann Helen Moen

Haugstenveien 13

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Haugstenveien Borettslag

Borettslaget består av 20 andelsleiligheter.

Haugstenveien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951924296, og ligger i FREDRIKSTAD kommune med følgende adresse:

Haugstenveien 7-15

Gårds- og bruksnummer:

303 419

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.

Haugstenveien 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 PWC Østfold.

BESKYTTET



Styrets arbeid

Det har vært 2 styremøter siden sist generalforsamling.

Vi har behandlet 14 saker.

Det har flyttet inn 1 ny andelseier.

Vi har byttet 1 stk hovedsikringsskap i kjeller, da det var tilgang til varmegang.

Hovelsen har vært og ordnet med 1 stk. verandadør.

Det er 1 stk forsikringssak som pågår angående fukt fra ventilasjon fra tak, som entrepenør fra oppussing av bad i nr. 9D har gjort feil.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 225 920.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr -688 419.

Resultat

Årets resultat på kr 386 257 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

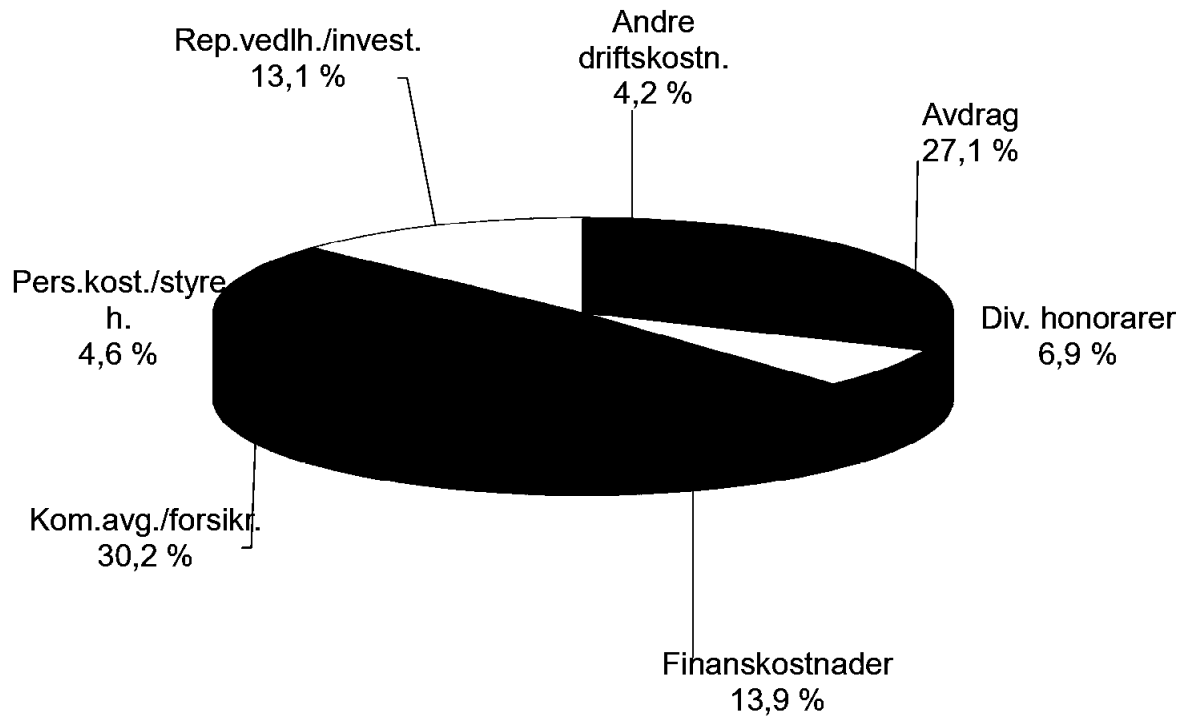
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 531 111 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

BESKYTTET



HAUGSTENVEIEN BORETTSLAG



BESKYTTET



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 63 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Det er budsjettert med kr. 261 000 til kommunale avgifter, det er 12 000 mer enn året før.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert med kr. 93 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Haugstenveien Borettslag.

Lån

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

Forretningsførerhonorar

Det er budsjettert med en økning på 1 000 sammenliknet med fjoråret.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

Felleskostnader

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

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 3 % fra 01.02.22.

De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Haugstenveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Haugstenveien Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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 - Haugstenveien Borettslag

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 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, 12. mai 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



HAUGSTENVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 951 924 296, KUNDENR. 3536

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 433 448	1 371 604	1 433 448	1 531 111
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	386 257	329 697	394 828	466 248
Tilbakeføring av avskrivning	13 28 225	28 225	28 225	28 225
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -316 819	-296 078	-317 000	-317 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	97 663	61 844	106 053	177 473
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 531 111	1 433 448	1 539 501	1 708 584
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 536 673	1 441 986		
Kortsiktig gjeld	-5 562	-8 538		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 531 111	1 433 448		

BESKYTTET



HAUGSTENVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 951 924 296, KUNDENR. 3536

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 225 920	1 225 920	1 226 000	1 263 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 225 920	1 225 920	1 226 000	1 263 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-6 627	-4 747	-6 627	-6 627
Styrehonorar	4	-47 001	-47 000	-47 000	-47 000
Avskrivninger	13	-28 225	-28 225	-28 225	-28 225
Revisjonshonorar	5	-3 750	-3 750	-3 850	-3 900
Forretningsførerhonorar		-64 430	-63 045	-64 000	-65 000
Konsulenthonorar	6	-12 002	-15 588	-16 000	-17 500
Kontingenter		-4 000	-4 000	-4 000	-4 000
Drift og vedlikehold	7	-36 385	-82 478	-43 000	-63 000
Forsikringer		-89 320	-82 625	-87 000	-93 000
Kommunale avgifter	8	-263 196	-249 483	-249 000	-261 000
TV-anlegg/bredbånd		-116 159	-109 358	-113 000	-119 000
Andre driftskostnader	9	-17 325	-17 684	-20 970	-17 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-688 419	-707 983	-682 672	-725 752
DRIFTSRESULTAT		537 501	517 937	543 328	537 248
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	11 611	12 529	15 000	10 000
Finanskostnader	11	-162 855	-200 769	-163 500	-81 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-151 244	-188 240	-148 500	-71 000
ÅRSRESULTAT		386 257	329 697	394 828	466 248
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		386 257	329 697		

BESKYTTET



HAUGSTENVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 951 924 296, KUNDENR. 3536

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	3 781 042	3 781 042
Tomt		129 635	129 635
Andre varige driftsmidler	13	931 422	959 647
SUM ANLEGGSMIDLER		4 842 099	4 870 324
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		12 255	11 572
Driftskonto OBOS-banken		1 118 195	1 025 069
Sparekonto OBOS-banken		406 223	405 345
SUM OMLØPSMIDLER		1 536 673	1 441 986
SUM EIENDELER		6 378 772	6 312 310
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 20 * 100		2 000	2 000
Udekket tap	14	-2 055 140	-2 441 397
SUM EGENKAPITAL		-2 053 140	-2 439 397
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	8 043 850	8 360 669
Borettsinnskudd	16	278 000	278 000
Annen langsiktig gjeld	17	104 500	104 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 426 350	8 743 169
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		4 615	37
Påløpte renter		947	904
Annen kortsiktig gjeld		0	7 597
SUM KORTSIKTIG GJELD		5 562	8 538
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 378 772	6 312 310
Pantstillelse	18	9 578 000	9 578 000

BESKYTTET



Garantiansvar

Fredrikstad, 10.05.2022
Styret i Haugstenvæien Borettslag

Jeanette Dubec /s/

Roar Frølandshagen /s/

Tommy Iversen /s/

Petter Moland Pedersen/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.

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. 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 225 920
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 225 920

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-6 627
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 627

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.

BESKYTTET

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 47 001.

I tillegg har styret fått dekket X for kr 156, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 750.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 002
SUM KONSULENTHONORAR	-12 002

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-18 091
Drift/vedlikehold elektro	-18 294
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-36 385

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-70 994
Kommunale avgifter	-192 203
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-263 196

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 024
Trykksaker	-712
Andre kostnader tillitsvalgte	-156
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-332
Bank- og kortgebyr	-2 052
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-17 325

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	878
Kundeutbytte fra Gjensidige	10 733
SUM FINANSINTEKTER	11 611

BESKYTTET

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-162 855
SUM FINANSKOSTNADER	-162 855

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1969	1 500 000
Rehabilitering	2 281 042
SUM BYGNINGER	3 781 042

Tomten ble kjøpt i 1969

Gnr.303/bnr.419

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Brannstige		
Kostpris	62 220	
Avskrevet tidligere	-62 219	
		1
Garasjeanlegg		
Kostpris	1 411 246	
Avskrevet tidligere	-451 600	
Avskrevet i år	-28 225	
		931 421
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		931 422
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-28 225

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

BESKYTTET

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Bolikreditt AS (tidl. OBOS02)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2018	-9 194 330
Nedbetalt tidligere	833 661
Nedbetalt i år	316 819
	<u>-8 043 850</u>
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-8 043 850

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**Opprinnelig 1969 -278 000**SUM BORETTSINNSKUDD** **-278 000****NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**Garasjeinnskudd -104 500**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** **-104 500****NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	278 000
Pantelån	8 043 850
TOTALT	8 321 850

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

Bygninger	3 781 042
Tomt	129 635
TOTALT	3 910 677



Innkommet forslag

A) Bytte av ytterdør i Haugstenveien borettslag

Forslagstiller: Isak Røisbu, Haugstenveien 11B

Saksfremstilling:

Det har lenge vært snakke om at ytterdørene i rekkene trengs å byttes. Vi ønsker at dette blir tatt opp på neste generalforsamling, slik at vi kan få fortlgang i dette.

Her i rekke nummer 11 har vi snakket om at alle ønsker dette snarest, i og med at dørene går i vranglås, trekker inn kulde, går opp av seg selv og er generelt slitte.

Vi ønsker at det settes opp et par forslag av dører å velge mellom og at vi da stemmer over hvilken dør alle skal velge. Ved at vi velger hvite pene dører med glass/vindu i, er dette med på å løfte helhetsinntrykket av borettslaget og løfte standarden på hver enkelt leilighet.

Mvh

Isak Røisbu /s/

11.02.22

Styrets innstilling: Det er noe styret får se på, mange av utgangsdørene begynner å bli slitte og trekkfulle.

BESKYTTET



Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Parkering

Parkering Alle boenheter disponerer egne garasjeplasser.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78963197. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo

Forkjøpsrett

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

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2018 - 2018	Rehabilitering	Rehabilitering av verandavegger i nr.15 ABCD, nr.11 ABCD, nr.9 ABCD og nr.7 ABCD Utskifting av alle vinduer i rom som er oppholdsrom
2017 - 2017	Rehabilitering av verandaveggen i nr.13	Rehabilitering av verandaveggen i nr.13 ABCD
2016	Rehabilitering	Leilighet nr.9 a og c samt 15 b har det blitt skiftet verandadør og det lille vindu i 2 etg
2013	Rehabilitering	Rekke nr 7 har det blitt skiftet en hel vegg, verandaveggen
2011	Maling	Alle rekkehusene malt



3536 Haugsteneveien 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)

BESKYTTET



BESKYTTET



**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.

BESKYTTET