



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 240 049
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET HOFFSBYEN HAGEBY
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Bente Krogstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 11.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 508 810	3 279 662
Sum inntekter		3 508 810	3 279 662
Kostnader			
Lønnskostnad		146 267	
Annen driftskostnad		3 884 388	
Sum kostnader		4 030 655	0
Driftsresultat		-521 845	3 279 662
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		93 132	65 624
Sum finansinntekter		93 132	65 624
Annen finanskostnad		470 883	249 871
Sum finanskostnader		470 883	249 871
Netto finans		-377 751	-184 247
Resultat før skattekostnad		-899 596	3 095 415
Årsresultat		-899 596	3 095 415
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-899 597	1 023 241
Sum overføringer og disponeringer		-899 597	1 023 241



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 316 504	1 316 504
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		199 448	199 448
Sum varige driftsmidler		1 515 952	1 515 952
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 515 952	1 515 952
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		109 978	118 078
Sum fordringer		109 978	118 078
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 791 956	1 454 910
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 791 956	1 454 910
Sum omløpsmidler		1 901 934	1 572 988
SUM EIENDELER		3 417 886	3 088 940

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 700	5 700
Sum innskutt egenkapital		5 700	5 700
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		9 056 574	8 156 977
Sum opptjent egenkapital		-9 056 574	-8 156 977
Sum egenkapital		-9 050 874	-8 151 277
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 911 070	9 773 960
Øvrig langsiktig gjeld		1 508 356	1 417 074
Sum annen langsiktig gjeld		12 419 426	11 191 034
Sum langsiktig gjeld		12 419 426	11 191 034
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 843	2 746
Skyldige offentlige avgifter		1	
Annen kortsiktig gjeld		44 490	45 713
Sum kortsiktig gjeld		49 334	48 459
Sum gjeld		12 468 760	11 239 493
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 417 886	3 088 216
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		12 419 426	11 191 034



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 561820

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 240 049
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET HOFFSBYEN HAGEBY
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Bente Krogstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 02.07.2024



Organisasjonsnr: 955 240 049
BORETTSLAGET HOFFSBYEN HAGEBY

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 508 810	3 279 662
Sum inntekter		3 508 810	3 279 662
Kostnader			
Lønnskostnad		146 267	
Annen driftskostnad		3 884 388	
Sum kostnader		4 030 655	0
Driftsresultat		-521 845	3 279 662
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		93 132	65 624
Sum finansinntekter		93 132	65 624
Annen finanskostnad		470 883	249 871
Sum finanskostnader		470 883	249 871
Netto finans		-377 751	-184 247
Resultat før skattekostnad		-899 596	3 095 415
Årsresultat		-899 596	3 095 415
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-899 597	1 023 241
Sum overføringer og disponeringer		-899 597	1 023 241



Organisasjonsnr: 955 240 049
BORETTSLAGET HOFFSBYEN HAGEBY

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 316 504	1 316 504
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		199 448	199 448
Sum varige driftsmidler		1 515 952	1 515 952
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 515 952	1 515 952
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		109 978	118 078
Sum fordringer		109 978	118 078
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 791 956	1 454 910
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 791 956	1 454 910
Sum omløpsmidler		1 901 934	1 572 988
SUM EIENDELER		3 417 886	3 088 940
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 700	5 700
Sum innskutt egenkapital		5 700	5 700



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	9 056 574	8 156 977
Sum opptjent egenkapital	-9 056 574	-8 156 977
Sum egenkapital	-9 050 874	-8 151 277
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 911 070	9 773 960
Øvrig langsiktig gjeld	1 508 356	1 417 074
Sum annen langsiktig gjeld	12 419 426	11 191 034
Sum langsiktig gjeld	12 419 426	11 191 034
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 843	2 746
Skyldige offentlige avgifter	1	
Annen kortsiktig gjeld	44 490	45 713
Sum kortsiktig gjeld	49 334	48 459
Sum gjeld	12 468 760	11 239 493
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 417 886	3 088 216
POSTER UTENOM BALANSEN		
Pantstillelser	12 419 426	11 191 034



Organisasjonsnr: 955 240 049
BORETTSLAGET HOFFSBYEN HAGEBY

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 405

Borettslaget Hoffsbymen Hageby



Velkommen til årsmøte i Borettslaget Hoffsbymen Hageby

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

Dato for årsmøtet:

22. mai 2024 kl. 19:00, Smedstad skole i et klasserom.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av ny revisor
8. Installering av rottefangere i borettslaget
9. Avtale om årlig klipping av Lindetrær
10. Forslag om forbud mot trampoliner på egen parsell
11. Drenering av 10 hus
12. Fordelingsnøkkel felleskostnader
13. Endring vedtekter
14. Valg av ekstern styreleder
15. Valg av tillitsvalgte
16. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Hoffsbymen Hageby



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår Geir Vislie fra OBOS som møteleder

Forslag til vedtak

Geir Vislie er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling

Som fører av protokollen ble Geir Vislie fra OBOS foreslått. Som protokollvitner ble Magnus Kolberg Eriksen og Gert Tønning foreslått.



Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Geir Vislie fra OBOS foreslått. Som protokollvitner ble Magnus Kolberg Eriksen og Gert Tønning valgt

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets underskudd stort kr, 899.597,- belastes egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd stort kr. 899.597,- belastes egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd stort kr. 899.597,- belastes egenkapitalen.

Vedlegg

1. Borettslaget Hoffsbym Hageby - Regnskap 2023.pdf
2. Borettslaget Hoffsbym hageby - Revisors beretning.pdf
3. Innkalling ord. generalforsamling 2023 v.1.pdf



Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120.000,-, som er det samme beløpet som for 2023.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 120.000,-.

Sak 7

Valg av ny revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I forbindelse med skifte av forretningsfører til OBOS, må det velges ny revisor. Styret foreslår BDO.

Forslag til vedtak

BDO velges som borettslagets revisor fra 2024.

Sak 8

Installering av rottefangere i borettslaget

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Flere beboere har opplevd problemer med både mus og rotter som harkommet inn i boligene deres. Etter rørfornyingsprosjektet i fjor har dette problemet eskalert. Disse rottene lever i undergrunnen og tradisjonelle rottefeller plassert over bakken fungerer ikke. Det er bekymringsfullt at rottene nå begynner å søke etter nye bosteder etter rørfornyingen, og de har allerede vært innom flere hus i gata.

Vi har nå en pågående sak i borettslaget der noen beboere har måttet flytte ut på grunn av rotter i kjelleren. Dette problemet har eskalert svært raskt, og rottene har til og med klart å gnage hull på en rørledning, som har resultert i vannlekkasje. Det er avgjørende at vi tar nødvendige tiltak for å unngå lignende situasjoner for andre enheter i borettslaget.

Det er innhentet et tilbud for et rør som har en kostnad på ca 35.000,-. Det er 11 hus slik at total investering blir ca 400.000 til 500.000,-.

Det anbefales en årlig vedlikeholdsavtale for rottefangerne.



Styrets innstilling

Styret mener at det er essensielt å sette i gang tiltak raskt for å unngå at rottene kommer inn til boenhetene. For å gjennomføre dette foreslår styret å plassere rottefangere i rørene inn til byggene. Dette vil sikre at rottene blir effektivt bekjempet og at eventuelle fremtidige angrep blir håndtert umiddelbart.

Forslag til vedtak

Styret skal innhente tilbud for installasjon av rottefangere i alle husene. Det er anslått en investering i størrelsesorden 400.000-500.000 kroner. Dersom tilbudet på rottefangere er innenfor rammen på kr. 400.000- 500.000,- skal styret gjennomføre prosjektet.

Sak 9

Avtale om årlig klipping av Lindetrær

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har i 2024 satt bort arbeidet med klipping av Lindetrær. Dette ble gjort fordi det var behov for å klippe trærne litt ned. Prisen er ca. Kr. 1.000,- pr. tre. Totalt har vi ca 60 trær. Total kostnad blir ca 60.000,-, det vil si ca kr. 1.000,- pr. leilighet Pr. År. Styret ønsker en avklaring av om dette skal bestilles årlig.

Styret ser at det er klare fordeler med en slik ordning.

- Trærne blir klippet likt
- De blir klippet (stort sett) på samme tidspunkt
- Mindre belastninger på beboerne
- Det er et godt HMS tiltak, for å unngå uønskede skader blant beboerne

Forslag til vedtak

Borettslaget inngår avtale om klipping av Lindetrærne årlig.

Sak 10

Forslag om forbud mot trampoliner på egen parsell

Forslag fremmet av:

Beboer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Parsellene er forholdsvis små og man er tett på hverandre. Trampoliner skaper mye støy og er sjenerende (høyde over 3 meter).

Styrets innstilling



Det er ikke tillatt med trampoliner på fellesområder. Styret viser til husordensreglene nr. 4 punkt I):

Det skal utvises hensyn til naboer ved hagefester, bruk av trampoliner o.l. Ved installasjon/montering av uvanlige/støyende lekeapparater på egen parsell skal berørte naboer ha anledning til å uttale seg. Det er ikke tillatt med slike installasjoner på fellesarealer.

Styret ønsker ikke å avgjøre en anbefaling i saken, da den ikke berører drift. Det legges opp til at beboerne kan avgjøre saken. Styret vil endre husordensreglene dersom det er nødvendig,

Forslag til vedtak

Det er forbud mot trampoliner i hageparsellene. Husordensreglene oppdateres med forbudet.

Sak 11

Drenering av 10 hus

Forslag fremmet av:

Ulla Gefvert

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Mitt forslag er å ta OPAKs rekommandasjon angående drenering av 10 hus til følge.

De skriver bl.a. "Det er registrert bygg der grunnmursvlaten ikke er synlig over terreng, og derfor antatt avsluttet under grunn". Her i nr 69 har denne plast ikke "vært synlig siden dreneringen". Jeg har gjort en omfattende oppgradering av mitt rom nede for mange år siden som kostet ca 300.000.

Vi som bor her nede får alt vann...det renner hit. Det opplevde vi da "Hans kom på besøk". Takk være snarrådige menn som holdt på med rør- rehabilitering leide de 2 pumper (ble senket ned i 2 kummer) og vi slapp oversvømmelse.

Så, forslaget er at det blir drenert. Hilsen Ulla Gefvert

Styrets innstilling

Årsmøtet har vedtatt en langsiktig vedlikeholdsplan for de neste 10 årene for ca 2 måneder siden. Det er ikke fremkommet nye momenter i denne saken. Styret arbeider nå etter den planen som er vedtatt. Endringer i denne vil medføre at dette arbeidet må starte på nytt. Saken er redegjort for i innkalling til ekstraordinært årsmøte som ble avholdt i mars 2024,

Styrets anbefaling var:

Det vises til rapport fra OPAK. Dreneringen er for de feste hus fra omkring 1998-2001. Drenering har en forventet levealder opp mot 60 år. Eksisterende drenering er om lag 25 år. Det er i enkelte kjellere problem med fuktighet. Borettslagets kjellere er opprinnelig ikke bygd for beboelse. Det kan derfor i ettertid være vanskelig å unngå fuktighet i kjellerne i enkelte leiligheter. Mange beboere har etablert boarealer i kjellere. Det er forskjellige utførelser på gulv og vegg i hver leilighet. Styrets vurdering er at en ny drenering nå kan ha begrenset effekt og at det ikke er sikkert at problemet løses. Kostnaden med tiltaket er beregnet til å være kr. 5,3 millioner. Etter styrets vurdering er det på nåværende tidspunkt andre tiltak som har høyere prioritet.



Det anbefales derfor at drenering ikke gjennomføres i denne vedlikeholdsplanen. Dersom styrets forslag blir vedtatt foreslås det at overvann (taknedløp) fjernes fra dreneringen og ledes ut i grunnen (punkt 73 tiltak 1). Dette vil ha en positiv effekt på dreneringen da vannmengden blir redusert.

Forslag til vedtak: Drenering gjennomføres ikke i vedlikeholdsplan for perioden 2024-2033.

Styrets forslag ble vedtatt med 28 stemmer mot 6 stemmer

Forslag til vedtak

Drenering gjennomføres i vedlikeholdsplan for perioden 2024-2033.

Sak 12

Fordelingsnøkkel felleskostnader

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret viser til Borettslagsloven om fordeling av felleskostnader: §5-19 1. som har følgende formulering § 5-19.Fordeling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene i laget skal delast mellom andelseigarane ut frå tilhøvet mellom verdiane på bustadene eller ut frå andre retningslinjer som går fram av byggje- og finansieringsplanen. Fordelinga skal justerast dersom endringar av bustadene eller eigedommen elles fører til vesentleg endring av verditilhøva. Når særlege grunnar talar for det, skal visse kostnader delast etter nytten for den einskilde bustaden eller etter forbruk.

Som det fremkommer av § 5-19 skal fordelingen av felleskostnader justeres dersom det skjer vesentlige endringer av verdiforholdene. I denne sammenheng er det den tekniske verdien som legges til grunn og ikke markedsverdien.

Det har oppigjennom årene skjedd store endringer i bruk av arealene, og dermed har verdiforholdene blitt endret. Styret kan ikke se at fordelingen av felleskostnadene er endret tilsvarende. Styret har heller ikke funnet en fordelingsnøkkel av felleskostnader ved etablering av borettslaget.

På denne bakgrunn vil styret anbefale at fordelingsnøkler vedtas.

Styrets forslag er at felleskostnader fordeles på antall oppganger som er i borettslaget, og fordeles likt pr. Oppgang. Borettslaget har 32 oppganger. Normalt fordeles felleskostnadene likt mellom 1. og 2. etg, da det antas at teknisk verdi er lik for 1. og 2. Etasje. Normalt disponerer 2. etasje loft, og en mindre andel av kjeller. 1. etasje disponerer 1. etasje og en noe større andel av kjeller enn 2. etasje. Teknisk verdi anses lik for disse leilighetene.

I noen tilfeller disponerer 1. etasje en større andel eller hele kjelleren. I slike tilfeller fordeles felleskostnadene med en større andel på 1. Etasje. Totalt er det ca 60 m² i kjeller, 1. og 2. etasje. Loftet vurderes å være 20m², dvs totalt 200 m². Merk at dette ikke er boligareal. Dersom 1. etasje disponerer hele kjeller er det et totalt areal på 120 m², dvs at andelen er 60% av teknisk verdi (120/200) og 40% på 2. etasje.

Felleskostnadene er i 2024 samlet kr. 189.000,- pr. måned. Merk at felleskostnader ikke inkluderer avgift for bredbånd, renter og avdrag. Fordelt på 32 oppganger blir felleskostnadene kr. 5.906,- Pr. Oppgang. Med en fordeling 50% på hver av etasjene blir det en månedlig felleskostnad på kr. 2.953,- Pr. Leilighet. Det er noe varierende hva felleskostnadene er idag, men en normal 1. Etasje betaler idag kr. 3.471,- og en normal 2. etasje



betaler Kr.2.477,-. Merk at det avvik slik at regnestykket ikke vil være representativt for alle. Hver enkelt beboer må sjekke sin husleiefaktura.

For de leiligheter hvor fordelingen er 60/40 vil husleien være henholdsvis kr. 3.544,- og kr. 2.362,-.

Styret vil utarbeide en oversikt som viser fordelingene mellom alle leiligheter i borettslaget. Denne oversikten vil være et vedlegg til vedtektene.

Styret vurderer at forslaget ikke er en endring av vedtektene da en fordeling idag ikke fremkommer av vedtektene. Forslaget er knyttet til å gjøre endringer som burde vært gjennomført for lenge siden ved endring av arealene og er i henhold til §5-19 pkt 1 i borettslagsloven.

Styret foreslår at endringen gjennomføres fra 1. september 2024.

Forslag til vedtak

Forslaget om etablering av fordelingsnøkler for felleskostnader vedtas i henhold til beskrivelsen over. Styret foreslår følgende fordeling: Felleskostnadene fordeles likt på borettslaget 32 oppganger. I de tilfeller hvor 1. og 2. etasje disponerer tilnærmet samme areal fordeles felleskostnadene med 50% på hver av etasjene. I de tilfeller hvor det inngått andre avtaler, hvor for eksempel 1. etasje benytter hele eller tilnærmet hele kjelleren benyttes fordelingsnøkkelen 60% på 1. etasje og 40% på 2. etasje. Styret får fullmakt til å utarbeide en endelig oversikt over fordeling av felleskostnader basert forslaget. Fordelingsnøkkelen skal være et vedlegg til vedtektene. Styret får fullmakt til å oppdatere vedlegget ved behov, basert på endringer internt mellom beboerne i en oppgang. Endringen gjennomføres med virkning fra 1.9. 2024. Fordelingsnøkkelen legges ut på VIBBO senest 1. juli 2024 med oppdatering av fordeling av felleskostnader for 2024.

Sak 13

Endring vedtekter

Forslag fremmet av:

Naim Lorentzen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vedtektsendring, ny vedtekt

Alle andelshavere har rett til innsyn i saker og økonomiske forhold som omfatter driften av borettslaget, såfremt denne ikke er "taushetsbelagt". På oppfordring fra andelseierne så skal styret uten opphold og uavkortet oversende den til enhver tid "ubehandlede" tilgjengelige informasjonen som etterspørres.

Styrets innstilling

Styret mener at saken ikke kan stemmes over. Det er ikke fremmet forslag til nye vedtekter: Forslagsstiller må utarbeide forslag til oppdaterte vedtekter, hvor endringen er innarbeidet. Det er ikke fremmet forslag til nye vedtekter og endring i vedtektene kan derfor ikke vedtas.

På generelt grunnlag vil ikke styret anbefale en slik endring av vedtektene. Årsmøtet har valgt et styre til forvaltning av borettslaget. Dersom enhver beboer på et hvert tidspunkt kan kreve innsyn i saker som styret behandler, kan dette medføre en arbeidsbelastning på styret som går utover andre viktige oppgaver. Det kan også være saker som er underlagt taushetsplikt.



Styret tilstreber alltid å gi relevant informasjon til beboerne. Styrets viktigste rapport til beboerne er styrets årsrapport. Løpende gir styret informasjon om forhold som det er behov for at beboerne er informert om. I særlig tilfeller vil styret kalle inn til ekstraordinært årsmøte om det er nødvendig.

Dersom beboere ikke har tillit eller ønsker endring i styret kan det innkalles til ekstraordinært årsmøte med kort varsel.

Forslag til vedtak

Alle andelshavere har rett til innsyn i saker og økonomiske forhold som omfatter driften av borettslaget, såfremt denne ikke er "taushetsbelagt". På oppfordring fra andelseierne så skal styret uten opphold og uavkortet oversende den til enhver tid "ubehandlede" tilgjengelige informasjonen som etterspørres.

Sak 14

Valg av ekstern styreleder

Forslag fremmet av:

Naim Christian Lorentzen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Borettslaget bør stemme over om vi skal engasjere ekstern styreleder. Dette for å sikre tilstrekkelig avstand mellom beboere og forvaltningen.

Styrets innstilling

Styret viser til vedtektene. Vedtektenes punkt 8-1 Styrets sammensetning har følgende formulering:

«Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer. Borettslagets mangfold bør være mest mulig representert.»

Forslagsstiller har ikke fremmet forslag til endring av denne vedtekten.

Dersom det skal reguleres av vedtektene må det fremkomme forslag til endring av vedtekter med forslag til nye vedtekter.

Det fremkommer av vedtektene at styret bør representere mangfoldet i Borettslaget. Etter styrets vurdering er dette en god formulering som sikrer at det er beboere som er representert i styret. Det er formulert bør i vedtekten og ikke skal. Dette medfører at det er mulig å avvike fra dette, om det ikke er mulig å få beboere til å ta verv som styremedlem

Etter styrets vurdering vil en ordning med ekstern styreleder bli vesentlig dyrere og det kan være vanskelig å få kandidater til slike verv. Styret vil anta at beboere som sitter i styret har et større eierskap, engasjement og kjenner borettslaget mye bedre enn en ekstern styreleder eller eksternt styremedlemmer vil gjøre.

Styret anbefaler at valgkomiteen utfører sitt arbeid og fremmer forslag til kandidater de finner som er egnet til vervene. Dersom valgkomiteen ikke finner kandidater som bor i borettslaget som er egnet kan det foreslås eksterne styremedlemmer. Enhver beboer kan også forslå aktuelle kandidater til styret.

Dersom forslagsstiller forslag får flertall og vedtektene endres kan det kalles inn til ekstraordinært årsmøte med valg som eneste sak på agendaen.



Etter styrets vurdering er det ikke mulig for årsmøtet å behandle denne saken, da forslag til nye vedtekter ikke foreligger.

Forslag til vedtak

Borettslaget bør stemme over om vi skal engasjere ekstern styreleder

Sak 15

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- 1 Forslag fremlegges på årsmøte

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- 1 Forslag fremmes på årsmøtet
- 3 Forslag fremlegges på årsmøtet
- 4 Forslag fremmes på årsmøte

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- 5 Forslag fremlegges på årsmøte
- 6 Forslag fremlegges på årsmøte

Sak 16

Valg av valgkomité

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ser at det er hensiktsmessig med en valgkomité. Praksisen i borettslaget videreføres foreslås videreført. Forslag fremmes på årsmøte.

Forslag til vedtak

Forslag fremmes på årsmøtet



Årsregnskap 2023 Borettslaget Hoffsbymen hageby

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	1 523 805	952 929
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-899 597	1 023 241
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	1 137 110	-442 958
Endringer i andre langsiktige poster	91 282	-9 408
B. Årets endring disponible midler	328 795	570 876
C. Disponible midler	1 852 600	1 523 805
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 901 934	1 572 988
Kortsiktig gjeld	-49 334	-49 183
C. Disponible midler	1 852 600	1 523 805

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.





Resultatregnskap 2023 Borettslaget Hoffsbysen hageby

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 500 092	3 260 895	3 464 000	3 723 800
Sum leieinntekt		3 500 092	3 260 895	3 464 000	3 723 800
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	0	18 767	0	0
Sum annen inntekt		0	18 767	0	0
Sum inntekt		3 500 092	3 279 662	3 464 000	3 723 800
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	26 267	14 100	14 000	17 000
Styrehonorar	3	120 000	100 000	100 000	120 000
Driftskostnad					
Energikostnad		42 633	-23 582	60 000	75 000
Kostnad eiendom/lokale	5	28 145	45 468	34 000	34 000
Kommunale avgifter/renovasjon		624 571	526 053	629 000	736 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	12 026	9 947	15 000	15 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	1 585	0	1 000	1 000
Reparasjon og vedlikehold	8	1 874 483	250 360	710 000	350 000
Revisjonshonorar		6 624	6 198	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		99 000	109 879	102 000	90 000
Andre honorar		79 933	-38 757	35 000	25 000
TV/bredbånd		372 976	354 639	383 000	383 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		1 878	0	0	0
Forsikring		508 661	490 755	520 000	556 000
Andre kostnader		231 873	236 522	234 000	284 000
Sum kostnad		4 030 655	2 081 582	2 844 000	2 693 000
Driftsresultat før IN		-530 563	1 198 080	620 000	1 030 800
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		8 718	9 408	0	0
Driftsresultat etter IN		-521 845	1 207 488	620 000	1 030 800
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		93 132	65 624	52 000	52 000
Rentekostnad		470 883	249 871	340 000	584 000
Netto finansposter		377 752	184 247	288 000	532 000
Årsresultat		-899 597	1 023 241	332 000	498 800
Overført til/fra annen egenkapital		-899 597	1 023 241	0	0
SUM OVERFØRINGER		-899 597	1 023 241	0	0





Balanse 2023 Borettslaget Hoffsbymen hageby

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	1 102 683	1 102 683
Påkostninger	4	213 822	213 822
Andre fellesanlegg	4	199 448	199 448
Sum anleggsmidler		1 515 952	1 515 952
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		8 691	21 828
Forskuddsbetalte kostnader		101 288	96 250
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 791 956	1 454 910
Sum omløpsmidler		1 901 934	1 572 988
SUM EIENDELER		3 417 886	3 088 940





Balanse 2023 Borettslaget Hoffsbymen hageby

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		5 700	5 700
Sum innskutt egenkapital		5 700	5 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-9 056 574	-8 156 977
Sum opptjent egenkapital		-9 056 574	-8 156 977
Sum egenkapital	9	-9 050 874	-8 151 277
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	10 911 070	9 773 960
Borettsinnskudd		1 183 999	1 183 999
IN nedbetalt fellesgjeld	10	324 357	233 075
Sum langsiktig gjeld		12 419 426	11 191 034
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		4 789	4 724
Leverandørgjeld		0	723
Skyldig off. myndigheter		1	0
Påløpne renter		4 843	2 746
A konto til avregning		0	25 933
Annen kortsiktig gjeld		39 701	15 056
Sum kortsiktig gjeld		49 334	49 183
Sum gjeld		12 468 760	11 240 217
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 417 886	3 088 940
Pantstillelser	11	12 419 426	11 191 034

Sted: _____

Dato: _____

Dag Vidar Handeland
StyrelederTrygve Utsumo
StyremedlemIngri M Hyldebakk
StyremedlemØystein Andersson Klemetsdal
Styremedlem

Vedlegg 1

15 av 38

Borettslaget Hoffsbymen Hageby - Regnskap 2023.pdf

862 Borettslaget Hoffsbymen hageby Org. nr 955240049

Transaksjon 09222115557513675661



Signert SDVH, SIMPH, SØAK, STU



Noter årsregnskap 2023 Borettslaget Hoffsbymen hageby

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris

som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,

mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Leieinntekter bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen.

Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan,

og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.





Noter årsregnskap 2023 Borettslaget Hoffsbymen hageby

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 160 549	2 059 584
3609 Leie parkering	37 799	114 712
3617 Leie av utebod	42 000	42 000
3618 Leietillegg strøm	78 051	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	368 429	360 186
3650 Innkrevde felleskostn. renter	457 560	245 343
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	342 528	438 031
3690 Inntekt kabeltv fra andelseier	13 176	1 038
Sum	3 500 092	3 260 895

For å opprettholde egenkapitalen i borettslaget kalles det inn fellesutgifter tilsvarende driftskostnader og finansinntekter.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Andre driftsinntekter	0	18 767
Sum	0	18 767

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5120 Timelønn fra lønssystemet	7 314	0
5150 Påløpne feriepenges	878	0
5400 Arbeidsgiveravgift	17 951	14 100
5405 Arb.giv.avg.feriepenges - fra lønssystemet	124	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	120 000	100 000
Sum	146 267	114 100

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,01





Noter årsregnskap 2023 Borettslaget Hoffsbymen hageby

Note 4 - Varige driftsmidler

	Boder	Boligeiendommer	Infrastruktur elbil ladeanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	227 940	1 102 683	213 822
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	227 940	1 102 683	213 822
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	28 493	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	199 448	1 102 683	213 822
Anskaffelsesår :	2010	1956	2021
Antatt levetid i år :			

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige med polisnr. 59111930.

Borettslaget består av 57 andeler.

Borettslaget fester tomten av Oslo Kommune og tomtens verdi utgjør kr 198 482,85. Tomtens areal er 17 330 kvm. G.nr. 0031, bnr. 0013.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6300 Leiekostnader lokaler	0	1 000
6343 Datalinje ladestasjon	2 242	3 314
6360 Annet renhold	1 225	0
6362 Skadedyrtryddelse	0	13 284
6391 Snømåking/strøing/feiling	0	4 818
6392 Containerleie/løemming	24 679	23 052
Sum	28 145	45 468

Konto 6360 gjelder innkjøp av papir og renholdsmaterialer.

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Abonnement portaltjenester	12 026	9 947
Sum	12 026	9 947

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	1 118	0
6552 Driftsmateriell	467	0
Sum	1 585	0





Noter årsregnskap 2023 Borettslaget Hoffsbymen hageby

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6602 Vedlikehold VVS	1 706 536	18 439
6603 Vedlikehold elektro	20 787	7 113
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	29 308	11 793
6630 Egenandel forsikring	2 000	0
6641 Malerarbeider	111 032	47 827
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	152 713
6646 Mur, betong og grunnarbeid	0	12 476
6648 Vedlikehold dører og porter	4 820	0
Sum	1 874 483	250 360

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





Noter årsregnskap 2023 Borettslaget Hoffsbymen hageby

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	5 700	0	5 700
Sum innskutt egenkapital	5 700	0	5 700
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-8 156 977	-899 597	-9 056 574
Sum opptjent egenkapital	-8 156 977	-899 597	-9 056 574
Sum egenkapital	-8 151 277	-899 597	-9 050 874

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.





Noter årsregnskap 2023 Borettslaget Hoffsbymen hageby

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	Den Norske Stats Husbank	DNB Bank ASA
Formål:	Piperehabilitering	Vindusprosjekt		Fornyng av avløpsrørene, refinansiering DnB ig Husbanken
Lånenummer:	12135379784	12133167224	114670755	16367728233
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2017	2016	2006	2023
Rentesats:	5.40 %	5.40 %	3.873 %	5.40 %
Betingelser:		Flytende rente	Flytende renter halvår	flytende rente pr. kvartal
Beregnet innfridd:	13.10.2023	30.09.2041	13.10.2023	30.09.2053
Opprinnelig lånebeløp:	1 600 000	11 500 000	490 000	3 000 000
Lånesaldo 01.01:	1 330 335	8 301 190	142 435	0
Avdrag i perioden:	1 330 335	379 992	142 435	10 128
Opptak i perioden:	0	0	0	3 000 000
Lånesaldo 31.12:	0	7 921 199	0	2 989 872
Saldo 5 år frem i tid:	0	6 389 841	0	2 765 102
Andelssaldo 01.01:	0	233 075	0	0
Innbetalt IN i perioden:	0	100 000	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	8 718	0	0
Andelssaldo 31.12:	0	324 357	0	0
Sum pantegjeld for lån:	0	8 245 555	0	2 989 872

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12133167224	1	330 658	330 658
	1	275 845	275 845
	1	260 488	260 488
	1	246 963	246 963
	1	221 464	221 464
	1	210 777	210 777
	1	202 574	202 574
	1	196 507	196 507
	1	195 626	195 626
	1	190 456	190 456
	1	183 713	183 713
	1	181 227	181 227
	1	169 483	169 483
	1	166 652	166 652
	1	164 982	164 982
	2	161 713	323 426
	1	161 225	161 225
	1	161 190	161 190

Vedlegg 1

21 av 38

Borettslaget Hoffsbymen Hageby - Regnskap 2023.pdf

862 Borettslaget Hoffsbymen hageby Org. nr. 955240049

Transaksjon 09222115557513675661



Signert SDVH, SIMPH, SØAK, STU



Noter årsregnskap 2023 Borettslaget Hoffsbymen hageby

Langsiktig gjeld

	1	155 281	155 281
	1	147 414	147 414
	1	144 941	144 941
	2	143 443	286 886
	1	141 902	141 902
	1	138 085	138 085
	1	137 358	137 358
	1	136 715	136 715
	1	131 332	131 332
	1	128 746	128 746
	1	127 953	127 953
	1	127 251	127 251
	1	124 683	124 683
	1	118 739	118 739
	1	116 047	116 047
	1	109 224	109 224
	1	109 194	109 194
	6	100 468	602 808
	1	97 777	97 777
	1	95 965	95 965
	1	93 704	93 704
	2	89 977	179 954
	1	82 227	82 227
	1	75 557	75 557
	5	71 706	358 530
	1	60 011	60 011
	1	49 659	49 659
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367728233	3	94 557	283 671
	4	93 079	372 316
	18	55 176	993 168
	7	53 698	375 886
	24	39 381	945 144
	1	19 690	19 690

114670755, Annuitetslån med flytende rente, Låneopptak 01.09.2006. Refinansiert 13.10.2023.

1213.53.79784, Annuitetslån med flytende rente. Låneopptak 02.11.2017. Refinansiert 13.10.2023.

1213.31.67224, Annuitetslån med flytende rente. Låneopptak 30.11.2016. Nedbetalt i år 2041.

1636.77.28233, Annuitetslån med flytende rente. Låneopptak 13.10.2023. Nedbetalt i år 2053.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen.

Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan,

og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.





Noter årsregnskap 2023 Borettslaget Hoffsbymen hageby

Note 11 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2023

Bokført langsiktig gjeld	11 235 427
Innskuddskapital	1 183 999
Boligselskapets pantsikrede gjeld	12 419 426
Bokført verdi av pantsatt eiendom	1 515 952

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557513675661

Dokument

Borettslaget Hoffsbymen Hageby - Regnskap 2023
Hoveddokument
12 sider
Initiert på 2024-03-25 13:51:11 CET (+0100) av Geir Vislie (GV)
Ferdigstilt den 2024-03-25 22:56:43 CET (+0100)

Initiativtaker

Geir Vislie (GV)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
geir.vislie@obos.no
+4799601877

Underskriverne

Styreleder: Dag Vidar Handeland (SDVH)
dvhandeland@gmail.com
+4740453536



Navnet norsk BankID oppga var "Dag Vidar Handeland"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2023-02-23 08:23:49 CET (+0100)
Signert 2024-03-25 14:35:08 CET (+0100)

Styremedlem: Ingri Marie Petersen Hyldbakk (SIMP)
ingrihyldbakk@gmail.com
+4799049129



Navnet norsk BankID oppga var "Ingri M Petersen
Hyldbakk"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2023-10-11 19:57:14 CEST (+0200)
Signert 2024-03-25 14:10:17 CET (+0100)

Styremedlem: Øystein Andersson Klemetsdal (SØAK)
oystein.klemetsdal@gmail.com
+4798438639



Navnet norsk BankID oppga var "Øystein S Klemetsdal"
BankID utstedt av "Danske Bank A/S"
2023-05-22 08:28:15 CEST (+0200)
Signert 2024-03-25 22:56:43 CET (+0100)

Styremedlem: Trygve Utstumo (STU)
trygve.u@gmail.com
+4792209841



Navnet norsk BankID oppga var "Trygve Utstumo"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2023-06-01 19:54:07 CEST (+0200)
Signert 2024-03-25 17:19:20 CET (+0100)

1/2

Vedlegg 1

24 av 38

Borettslaget Hoffsbymen Hageby Regnskap 2023.pdf





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557513675661

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>

Vedlegg 1

2/2

25 av 38

Borettslaget Hoffsbym Hageby Regnskap 2023.pdf





KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Borettslaget Hoffsbysen Hageby

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Hoffsbysen Hagebys årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, 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,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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.

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 avgje 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

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Oslo
Alta
Ågndal
Bodo
Drammen
Elverum
Finnsnes
Hamar
Khanvik
Kristiansand
Mo i Rana
Molde
Skjervøy
Sandnessjøen
Stavanger
Stord
Straume
Tromsø
Tynset
Ålesund

Vedlegg 2
Autoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

26 av 38

Borettslaget Hoffsbysen Hageby Revisors beretning.pdf

Penneo document key: TPEG8-CFAH-CJGE-IQYPN-XABAS-HDTGM



Uavhengig revisors beretning - Borettslaget Hoffsbysen Hageby

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: TPEG8-CFAH-CJGE-JQYPN-XABAS-HDTGM



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."

Kai Holhjem

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5999-4-1668123

IP: 51.174.xxx.xxx

2024-04-04 14:00:14 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: TPEGB-CFIAH-JQYPM-XABAS-HDTCM

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 bekrefte 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/validator>

28 av 38 Borettslaget Hoffsbysen hageby - Revisors beretning.pdf



Årsmelding 2023 - Borettslaget Hoffsbysen hageby

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsmelding. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en forenklet årsmelding.

Styresammensetning

Styret har i perioden bestått av følgende representanter:

Styreleder, Dag Vidar Handeland, Konventveien 52

Styremedlem, Øystein Strengenhagen Klemetsdal, Konventveien 45

Styremedlem, Ingri M Hyldbakk, Konventveien 63

Styremedlem, Trygve Utstumo, Konventveien 47

Varamedlem, Magnus Kolberg Eriksen, Konventveien 50

Varamedlem, Richard Nordqvist-Svensson, Konventveien 64

Styret i Borettslaget Hoffsbysen hageby består av 1 kvinner og 3 menn

Virksomhetens art

Borettslaget Hoffsbysen hageby er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Borettslaget Hoffsbysen hageby ligger i Oslo kommune, og har org. nr. 955240049. Borettslaget Hoffsbysen hageby består av 57 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl. Revisor er KPMG. Fra 1.1.2024 har borettslaget skiftet til OBOS som forretningsfører. Det må velges ny revisor for 2024.

Forsikring

Borettslaget Hoffsbysen hageby er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 59111930. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Borettslaget Hoffsbysen hageby har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Se styrets arbeid for mer informasjon



Styrets arbeid i 2023/2024

Styrets prioriteringer i sitt arbeid

Borettslagets bygninger er 100 år gamle. Det er således et stort behov for løpende vedlikehold. Styret har sett at det er behov for mye vedlikehold i tiden fremover. For et borettslag med bygg som er så gamle er det nødvendig med en prioritering av vedlikeholdsoppgaver. Styret har derfor fått utarbeidet en vedlikeholdsplan som ble vedtatt på ekstraordinært årsmøte i mars 2024. Planen gjelder for de neste 10 årene, det vil si 2024-2033. Styrets forslag til prioriteringer ble vedtatt med stort flertall på årsmøtet.

Det er etter styrets oppfatning helt nødvendig med en vedlikeholdsplan som er rettleidende for borettslagets prioriteringer. Det er dessverre ikke mulig å gjennomføre alle ønskede vedlikeholdsarbeider uten en betydelig økning av felleskostnader. Det er derfor nødvendig med en «hard» prioritering av hvilke tiltak som blir prioritert. Dette medfører dessverre at enkelte beboere får «avslag» på ønskede vedlikeholdsarbeider, da disse ikke er innenfor gjeldende vedlikeholdsplan.

Det er viktig at vedlikeholdsplanen følges slik at den er mulig å gjennomføres innenfor de rammer som er vedtatt av årsmøtet. Det er også nødvendig med langsiktighet for å kunne planlegge prioriterte oppgaver. Det er krevende oppgaver og det er behov for betydelig innsats fra styret og beboere. Tiltakene vil medføre belastning ved gjennomføring for alle.

Den vedtatte vedlikeholdsplanen vil medføre en stor arbeidsbelastning for styret de nærmeste årene, da det er mye som skal gjennomføres. For opplysninger om vedlikeholdsplanen vises det til innkallingen til ekstraordinært årsmøte som startet 12. mars 2024.

For å kunne gjennomføre den vedtatte vedlikeholdsplanen har det vært nødvendig å øke felleskostnadene. Det er nødvendig med en tilfredsstillende økonomisk ramme for å kunne gjennomføre det vedtatte vedlikeholdet. Det vil også være nødvendig med å ta opp lån for finansiering av deler av planen. Styrets prioritering har vært å ikke øke felleskostnadene mer enn nødvendig. Det er dog viktig å merke seg at styret hele tiden har hatt som mål å forvalte fellesskapet midler på en best mulig måte for alle beboere. Styret har derfor alltid søkt å velge den beste løsningen vurdert utfra økonomi og kvalitet.

Styret har vært opptatt av en økonomisk buffer for borettslaget, hvor det er innestående midler i bank til sikre nødvendig og forsvarlig drift av borettslaget. Borettslaget vil måtte være i stand til å dekke oppkommende vedlikeholdsarbeid som ikke er forutsatt. Av erfaring kommer det dessverre slike behov som må håndteres.

Styret har vært opptatt av likebehandling av beboerne. Det er derfor nødvendig å vurdere konsekvenser av vedtak og hvilke økonomiske konsekvenser det kan få. Borettslaget har for eksempel 32 innganger, dersom en trapp blir fornyet kan det fort komme ønske om rehabilitering av flere trapper. Dette vil bety et vesentlig økonomisk løft. Styret har derfor vært opptatt av langsiktig, likebehandling og helhetlig arbeid og prioriteringer.

Disse prioriteringene har etter styrets vurdering vært nødvendig, men det har medført at enkelte beboere ikke har fått oppfylt sine behov.



Styret har vært opptatt av å gi tilstrekkelig og nødvendig informasjon til beboerne. De siste årene har vært krevende med gjennomføring av mange prosjekter. Styret har prioritert arbeidet med å gjennomføre prosjektene på den beste måte og det har vært nødvendig med prioriteringer av informasjon til enkelte beboere i noen tilfeller.

Styret vurderte den tidligere plattformen for drift av borettslaget og kommunikasjon med beboerne på to løsninger for å ikke være optimal. Styret gjennomførte derfor en vurdering av alternative løsninger. Valget falt på OBOS med løsningen VIBBO, som er en felles plattform for styrearbeid og kommunikasjon med beboerne. OBOS hadde også et godt økonomisk tilbud. Styret konkluderte derfor å skifte forretningsfører fra 1.1.2024 fra USBL til OBOS. Det vil i 2024 være nødvendig å bygge opp vår hjemmeside på VIBBO med all relevante opplysninger og informasjon. HMS og vedlikeholds modulen må bygges opp.

Økonomi

Styret vedtok å øke felleskostnadene med 5% fra 1. januar 2023. Dette har gitt borettslaget en tilfredsstillende økonomisk situasjon. På grunn av økning i kommunale avgifter og andre kostnader vedtok styret en ytterligere økning med 5% fra 1.1.2024. Styret merker en økning i kostnadsnivået som gjør at endringene var nødvendig. Dette er særlig knyttet til økning i kommunale utgifter.

Styret har gjennomført mye vedlikehold i 2023. Dette har medført behov for å øke borettslagets lån. I forbindelse med rørfornyning av avløpsrør ble det tatt opp et nytt lån på 3 millioner kroner. Samtidig ble to lån nedbetalt. Netto var det en økning i lånene på ca 1,5 millioner kroner. Etter dette låneopptaket har borettslaget en tilfredsstillende økonomisk situasjon.

Borettslagets økonomi er tilfredsstillende og borettslaget har disponible midler pr. 31.12.2023 på kr. 1.852.600, -. Det er en økning med kr. 328.795, - fra 2022. Styret anser dette som et betryggende nivå på disponible midler for borettslagets mulighet til fremtidige oppgaver og handlingsfrihet.

Det ble et større underskudd i 2023 på grunn av mye vedlikehold som er kostnadsført. Den største posten er knyttet til rørfornyning av liggende avløpsrør fra alle leiligheter ut til kommunalt nett. Videre er alt bindingsverket i oppløftene malt.

Samlet ble underskudd på kr. 530.563, - før rentekostnader. Årsresultatet var et underskudd på kr. 899.997, -.

Vedlikehold og vedlikeholdsplan

Borettslagets bygningsmasse er krevende å vedlikeholde. Dette skyldes at vi har 11 bygg og byggene er 100 år gamle. Vedlikehold blir kostbart av denne grunn. På denne bakgrunn har styret fått utarbeidet en vedlikeholdsplan for perioden 2024-2033. Denne planen gjør at prioritering og gjennomføring av vedlikehold blir enklere for styret. Vedlikeholdet gjennomføres på grunnlag av årsmøtets beslutning. Det er viktig for styret at det er en langsiktig plan og at denne følges. Det bør være mindre endringer i planen, da dette vil medføre mye ekstraarbeid. Styret vil ikke prioritere vedlikehold som ikke fremkommer av



vedtatt vedlikeholdsplan. Slik vedlikehold blir bare gjennomført om det vurderes å være helt nødvendig.

Vedlikeholdsplanen ble vedtatt på ekstraordinært årsmøte som ble avsluttet 15. mars 2024. Planen ble vedtatt og punktene i styrets forslag fikk stort flertall. For mer informasjon vises det til innkallingen til ekstraordinært årsmøte.

Det er i 2023 gjennomført rørfornyning av alle liggende avløpsrør helt ut til kommunalt nett. Prosjektet viste at det var nødvendig vedlikehold og det var flere tilfeller av at avløpsrør var ødelagt og måtte skiftes.

Videre har styret fått ferdigstilt maling av bindingsverket i 2023. Det var nødvendig da deler av treverket var tørt og dermed utsatt for fukt og dermed mulig råte.

Styret har gjennomført en analyse av trappene og konklusjonen var at det er nødvendig med mer omfattende rehabilitering av trappene. Vedlikehold av trapper er derfor ikke gjennomført i 2023.

Drift av ladestasjoner

Ordringen med ladestasjoner har fungert godt også i 2024. Det er 26 brukere av ladeløsningen. Det har vært noen få tilfeller av tekniske problemer, men de har løst seg raskt. Ladeløsningen har i 2023 hatt et overskudd på ca. 34.000, -. Samlet er overskuddet på ladeanlegget i hele driftstiden større enn investeringen som var på ca. 213.000, -. Investeringen inkluderte oppgraderingen av parkeringsplassen. Ladeanlegget er derfor nedbetalt. Det forventes et lavere overskudd fremover, da borettslagets strømvtales gikk ut og ny avtale måtte inngås.

Andeler i borettslaget og felleskostnader

Det er 57 andeler i borettslaget etter oppdateringen i 2020. Alle beboerne oppfordres til å sjekke sin andel i skattemeldingen, slik at det ligger korrekt informasjon der. Det synes som om mange har feil arealer oppgitt.

Det er mange eiere som renoverer sin andel og gjør endringer i arealer. Styret gjør oppmerksom på at alle endringer skal søkes om og godkjennes før arbeidet iverksettes. Ved noen tilfeller skal tiltaket også søkes om til Oslo kommune. Styret gjør også oppmerksom på at alt utvendig arbeid rundt husene skal godkjennes av styret om det har påvirkninger på byggene, infrastruktur og fellesarealer. Dette er viktig for å avklare ansvarsområde og sikre riktig HMS (Helse, Miljø og Sikkerhet) ved gjennomføring av arbeidene. Det vises også til Husordensreglene og Helhetlig plan for borettslaget for mer informasjon.

Husordensregler

Styret har i 2023 arbeidet med oppdatering av husordensreglene. Dette er særlig knyttet til HMS. Styret oppfordrer alle beboerne til å lese og sette seg inn i husordensreglene. Dette til det beste for alle beboerne, slik at alle forholder seg til de samme reglene og er innforstått med reglene.



Helhetlig plan

Det er etablert en Helhetlig plan for borettslaget. Planen er ment som en veiledning for hvordan styret ønsker at borettslaget skal fremstå. Planen beskriver viktige forhold som det er viktig at alle beboerne er kjent med. Styret forutsetter at alle setter seg inn i planen og følger det som fremkommer i planen. Helhetlig plan kan endres slik at det er viktig at siste versjon leses på borettslagets informasjonskanal, VIBBO.

Ny internett løsning, nytt fibernett fra 2023

Avtale knyttet til internett og tv utløp i 2023. Det ble i løpet av 2023 installert fibernett i alle leiligheter. Det er inngått avtale med Telenor og det er valgt pakken Frihet L som gir beboerne store valgmuligheter.

Oppfølging av henvendelser fra beboere

Styret bruker mye tid på oppfølging av henvendelser fra beboere. Det er særlig henvendelser knyttet til rehabilitering og oppussing som er krevende. Styret oppfordrer alle til å sette seg inn i Helhetlig plan og Husordensregler for å få informasjon. Det er viktig at de som skal utføre arbeider på sin andel lager en god søknad med forklaring av tiltakene som er tenkt gjennomført. Det er ønskelig med en søknad for alt arbeidet, slik at styrets behandlingstid kan reduseres. Dårlige søknader og mange henvendelser er krevende og tar mye unødvendig tid for styret. Tiden kunne vært brukt på mer nyttige forhold for borettslaget.

Arbeide med HMS i 2023/24

Styret har i løpet av 2023 hatt løpende oppfølging av HMS-arbeid i vår HMS-modul i Lettstyrt og VIBBO. Modulene inneholder alle lovpålagte krav om oppfølging av HMS for borettslaget vårt. Det er i perioden etablert en HMS-plan, HMS-mål og det er gjennomført en risikovurdering. Det stilles strenge krav til HMS, og med ekstra fokus på dette blir gjerne resultatet en ekstra oppfølging på HMS-tiltak, som bla brannsikkerhet, sjekk av lekeapparater/fjerning av trampoliner på felles areal, oppbevaring av brannfarlig avfall mm. Vi ber alle om å bidra til at vi har et trygt og godt bomiljø, meld fra om du vet om noe som kan svekke sikkerheten vår, og strø gjerne litt ekstra (for naboen) når det er glatt ute.

Det er viktig at alle beboere jevnlig sjekker brannvarsler, brannslukere, elektrisk anlegg, VVS-anlegg. Det har vært noen lekkasjer fra varmtvannsberedere og dårlige koblinger på avløp. Husk derfor å sjekke for lekkasje. Varmtvannsberedere har en begrenset levetid og det anbefales utskifting etter ca. 20 år.

Det er også viktig å sjekke vinduer og dører. Særlig er det viktig å sjekke takvinduer. Takvinduer har begrenset levetid og bør skiftes for å unngå skader på undertak, og videre nedover i bygget. I henhold til vedtektene er vinduer beboers ansvar å vedlikeholde. Ved overgang til VIBBO er det nødvendig å etablere en nye plan og prioriteringer for HMS arbeidet for det nye styret.



Dugnader, klipp av hekk og lindetrær

Det som vanlig gjennomført to dugnader i 2023, vår og høst. Dugnadene har fulgt etablerte oppgaver. Styret er meget fornøyd med fremmøte og arbeidet som gjøres.

Det oppfordres til at alle som fortsatt har hvite kjellervinduer maler disse i henhold til retningslinjer i helhetlig plan (farge sæter brun). Borettslaget vil kjøpe inn maling. Videre er det viktig at arbeidet med maling av inngangsdører fortsetter for å bevare dørene best mulig.

Hekker skal klippes to ganger i året. Det legges ut informasjon på borettslagets informasjonsside. Videre skal Lindetrærne klippes hver vår.

Varmepumper

Det ble på årsmøtet i 2022 vedtatt at det var tillatt med varmpumper i borettslaget. Det ble fastsatt visse retningslinjer, hvor det ble besluttet at utedelen av varmpumpen primært skal installeres på egen parsell. Styret skal godkjenne planen før arbeidet starter. Det er ikke kommet noen henvendelser om installasjon i 2023/24. Styrets plan var å utarbeide retningslinjer samtidig som første plan ble laget. Styret er nå kontaktet av en beboer som vurderer installasjon av varmpumpe og vil i den anledning utarbeide retningslinjene.

100 års jubileum

Det er i 2024 100 år siden våre bygg ble ferdigstilt. Dette bør markeres. Styret anbefaler at det etableres en jubileumskomitee for planlegging og gjennomføring av markeringen. Det oppfordres derfor til deltagere i komiteen. Det er kommet inn en beboer som vil være med å bidra.

Utkjøp av festetomt

Styret fremmet på årsmøtet i 2023 forslag om utkjøp av festekontrakten. Årsmøtet godkjente at det fremforhandles en avtale med Oslo kommune på inntil kr. 8,5 millioner. Saken skulle fremmes for årsmøtet for endelig avgjørelse. På bakgrunn av vedtaket rettet styret en henvendelse til Oslo kommune om utkjøp av tomten. Kommunen bestred forslag og prisen for utkjøpet og hevdet at utkjøp skulle skje til markedspris. Dette ville medført en alt for høy pris. Etter dialog med advokat konkluderte styret med at det ville være en betydelig risiko ved å gå rettens vei for å få fastsatt en annen utkjøpspris. Rettspraksisen er svært begrenset på området og et utfall ville være usikkert. Styret besluttet derfor å avslutte dialogen med kommunen om utkjøp. Festeavgiften vil da bli justert i 2026 basert på forutsetningene i festekontrakten. Forslaget om utkjøp av festekontrakten er dermed ikke aktuelt på det nåværende tidspunktet.

Ny forretningsfører og Vibbo

Styret har inngått avtale med OBOS om overføring av forretningsfører fra 1.1.2024 fra USBL. Etter styrets vurdering ga OBOS et bedre tilbud og de har bedre løsninger for forvaltning og drift av borettslaget. OBOS tilbyr VIBBO som en kommunikasjonsplattform. Denne fungerer etter styrets vurdering godt. Styret har imidlertid ikke fått bygd opp alle funksjoner og



informasjon på VIBBO. Dette arbeidet vil bli prioritert i 2024. Borettslaget har nå en plattform for alt arbeid og kommunikasjon med beboerne. Dette gjør styrets arbeid enklere.

Det er viktig at alle beboere får info fra styret om dugnader, generalforsamling, ved akutte hendelser og i ferier. Derfor må beboerne sørge for å ha oppdatert kontaktinfo - både epostadresse og telefonnummer på aktuelle beboerne på VIBBO. Styret oppfordrer alle til å laste ned og ta i bruk appen. Det er ønskelig at all informasjon skjer via VIBBO. Kun ved begrensede tilfeller vil sms bli benyttet ved kommunikasjon.

Alle beboere må logge seg inn på VIBBO og registrere epost og eller telefonnummer.

Miljøarbeidet i borettslaget

Styret er opptatt av miljøet. Den etablerte ladestasjonen er en viktig innsats for å bidra til bedre miljø. Det skal nå være enkelt for alle beboere å velge elbil som er en miljøvennlig transport middel.

Alt styrearbeid er elektronisk og kommunikasjon med beboerne er elektronisk. Borettslaget benytter således svært lite papir i sitt arbeid. Det forutsettes at beboerne benytter VIBBO til å lese alle nødvendige dokumenter. Innkalling til generalforsamling med sakspapirer tilgjengelig gjøres også kun elektronisk. Styret oppfordrer beboerne til mest mulig kildesortering og bruk av kompost i sine parseller. Det gjennomføres felles dugnader for å begrense bruk av ekstern bistand, samt som en kilde til samhold i borettslaget.

Styrets arbeid

Styret nedlegger et stort arbeid. Det er det siste året gjennomført 10 styremøter. Det er mye kontakt mellom styremedlemmene, og henvendelser svares ut, diskuteres og tilbakemeldes på VIBBO/Lettstyrt fortløpende. Styret har i benyttet varamann Magnus Kolberg Eriksen mye i sitt arbeid. Han har særlig bidratt mye med planlegging og gjennomføring av vedlikehold. Styret setter stor pris på Magnus sitt arbeid..

Styret er opptatt av at Hoffsbymen Hageby skal være et godt sted å bo både nå og i fremtiden. Det er viktig å holde borettslagets kostnader på et fornuftig nivå, samtidig som å sikre nødvendig vedlikehold som tar vare på bygningsmassen for de neste 100 årene. Styret mener at dagens husleie er på et akseptabelt nivå som sikrer en sunn økonomi.

Styret er opptatt av likebehandling, og vil derfor alltid søke å sikre dette ved henvendelser fra beboere.

Styret mottar mange henvendelser fra beboerne og prøver å svare ut disse løpende. Noen ganger kan det ta tid med avklaring av forholdene og at sakene må behandles i et styremøte.

Styret er opptatt av en god dialog med alle beboerne, og oppfordrer alle som har spørsmål eller synspunkter til å ta kontakt med styret. Denne kontakten gjør det mulig for styret å utføre sin oppgave til det beste for alle beboerne. Styret ønsker å engasjere beboerne mer i borettslagets drift og vil derfor prioritere dugnader. Videre legger styret stor vekt på mest mulig informasjon til beboerne. Styret ønsker derfor å informere beboerne om aktuelle saker på VIBBO.



Styret takker med dette for seg og ønsker nytt styre lykke til med en omfattende og krevende prosess med å gjennomføre vedtatt vedlikeholdsplan og bygge opp VIBBO på en god måte. Videre er borettslaget 100 år som bør markeres.

13.05.2024

Årsmeldingen er godkjent av styret.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 22.05.24

Selskapsnummer: 405 Selskapsnavn: Borettslaget Hoffsbymen Hageby

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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