



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 883 956 842  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: HAUGELØKKA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Else Thorvaldsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.08.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 15.09.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 526 389	1 127 240
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 526 389</b>	<b>1 127 240</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		41 076	39 935
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 520	1 014
Annen driftskostnad		648 050	646 193
<b>Sum kostnader</b>		<b>690 646</b>	<b>687 142</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>835 743</b>	<b>440 098</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 988	11 233
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 988</b>	<b>11 233</b>
Annen finanskostnad		81 223	93 383
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>81 223</b>	<b>93 383</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-71 235</b>	<b>-82 150</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>764 508</b>	<b>357 948</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>764 508</b>	<b>357 948</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>764 508</b>	<b>357 948</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>764 508</b>	<b>357 948</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		764 508	357 948
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>764 508</b>	<b>357 948</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		20 131 000	20 131 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		168 088	169 608
Sum varige driftsmidler		20 299 088	20 300 608
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		20 299 088	20 300 608
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		18 685	86 419
Sum fordringer		18 685	86 419
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		693 029	692 141
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		693 029	692 141
Sum omløpsmidler		711 714	778 560
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>21 010 801</b>	<b>21 079 167</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		9 365 471	8 600 963
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>9 365 471</b>	<b>8 600 963</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>9 367 471</b>	<b>8 602 963</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 633 710	5 406 900
Øvrig langsiktig gjeld		6 748 000	6 748 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>11 381 710</b>	<b>12 154 900</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>11 381 710</b>	<b>12 154 900</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		229 883	250 078
Leverandørgjeld		29 478	70 499
Annen kortsiktig gjeld		2 260	728
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>261 620</b>	<b>321 305</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 643 330</b>	<b>12 476 205</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>21 010 801</b>	<b>21 079 167</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 664622

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 883 956 842  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: HAUGELØKKA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Else Thorvaldsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.08.2021

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 02.09.2021



Organisasjonsnr: 883 956 842  
HAUGELØKKA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 526 389	1 127 240
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 526 389</b>	<b>1 127 240</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		41 076	39 935
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 520	1 014
Annen driftskostnad		648 050	646 193
<b>Sum kostnader</b>		<b>690 646</b>	<b>687 142</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>835 743</b>	<b>440 098</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 988	11 233
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 988</b>	<b>11 233</b>
Annen finanskostnad		81 223	93 383
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>81 223</b>	<b>93 383</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-71 235</b>	<b>-82 150</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>764 508</b>	<b>357 948</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>764 508</b>	<b>357 948</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>764 508</b>	<b>357 948</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>764 508</b>	<b>357 948</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		764 508	357 948
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>764 508</b>	<b>357 948</b>



Organisasjonsnr: 883 956 842  
HAUGELØKKA BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		20 131 000	20 131 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		168 088	169 608
Sum varige driftsmidler		20 299 088	20 300 608
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		20 299 088	20 300 608
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		18 685	86 419
Sum fordringer		18 685	86 419
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		693 029	692 141
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		693 029	692 141
Sum omløpsmidler		711 714	778 560
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>21 010 801</b>	<b>21 079 167</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	9 365 471	8 600 963
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>9 365 471</b>	<b>8 600 963</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>9 367 471</b>	<b>8 602 963</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 633 710	5 406 900
Øvrig langsiktig gjeld	6 748 000	6 748 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>11 381 710</b>	<b>12 154 900</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>11 381 710</b>	<b>12 154 900</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	229 883	250 078
Leverandørgjeld	29 478	70 499
Annen kortsiktig gjeld	2 260	728
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>261 620</b>	<b>321 305</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>11 643 330</b>	<b>12 476 205</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>21 010 801</b>	<b>21 079 167</b>



Organisasjonsnr: 883 956 842  
HAUGELØKKA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

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

## Note

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

5

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

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

## Note

6

### Ytelser til andre ledende personer

## Note

7

### Ytelser til revisjon



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:  
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

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

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei







## Til andelseierne i Haugeløkka Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, mandag 16. august 2021 kl. 18.00  
i lokalene til Scandic City Hotell Fredrikstad, Gunnar Nilsensvei 9, 1607 Fredrikstad**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. 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 Haugeløkka 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.**

Det er nå gitt tillatelse for gjennomføring av fysiske generalforsamlinger. Reglene forutsetter at man klarer å tilfredsstille gjeldene smittevernregler ved gjennomføring av møtet.

Styret i borettslaget står som ansvarlig arrangør av generalforsamling, og har ansvaret for at smittevernreglene følges.

Dette innebærer blant annet at møtet må avholdes på et sted hvor deltagerne kan ha minst en meter avstand til hverandre. Det må heller ikke være syke deltagere på årsmøtet og relevante hygienetiltak må være ivaretatt.

Styret må også ha en oversikt over hvem som er tilstede, hvis det skulle bli behov for smittesporing.

**Det settes en begrensning til at kun en fra hver andel er tilstede under generalforsamling og styret ønsker en påmelding i forkant. Ta kontakt med styreleder for påmelding - SMS til 41542545**



**Innkalling til generalforsamling**  
**Ordinær generalforsamling i Haugeløkka Borettslag**  
**avholdes mandag 16. august 2021 kl. 18.00**

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

**2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020**

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**3. GODTGJØRELSER**

- A) Styrehonorar for perioden 2020-2021
- B) Styrehonorar for ekstern styreleder i perioden 2021-2022

**4. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Fjerning av vindussprosser. (Styret)
- B) Fast godtgjøring til varamedlemmer. (Styret)

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

**5. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 kandidat med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Fredrikstad, 28.04.2021  
Styret i Haugeløkka Borettslag

Mona Kristin Evensen /s/      Marius Brendbekken /s/      Per Gjerløw /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Mona Kristin Evensen (2019-2021)	Haugeløkka 11
Styremedlem	Marius Brendbekken (2019-2021)	Haugeløkka 13
Styremedlem	Per Gjerløw (2020-2022)	Slevik Platå 83
Varamedlem	Emil Diedrichsen	Haugeløkka 9 A
Varamedlem	Silje Maria Lindtveit	Haugeløkka 3

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Mona Kristin Evensen	Haugeløkka 11
Varadelegert	Marius Brendbekken	Haugeløkka 13

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Haugeløkka Borettslag

Borettslaget består av 20 andelsleiligheter.

Haugeløkka Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 883956842, og ligger i FREDRIKSTAD kommune med følgende adresse:

- Haugeløkka 3, 11, 13, 15, 17
- Haugeløkka 5A-B, 7A-B, 9A-C, 19A-C, 21A-B

Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer : 735 - 226

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Haugeløkka 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.



## Styrets arbeid i perioden 2020-2021

### Oppgaver under arbeid:

- Altibox, Ny avtale vedr. TV + bredbånd, dette vil tre i kraft fra ca. 15.05.2021.
- Utbedring av pipebeslag og undertak grunnet tidligere vannskade Haugeløkka 19 eta.  
dett er for å forhindre flere vannskader.
- Husvask – maling, forberedelse ved innhenting av priser.
- Gjennomgang av samtlige våtrom sammen med Obos Prosjekt.
- Oppmerking av parkeringsplass.
- Oppsette av ladestasjon – Kan søke kommunen om støtte til dette.

### Behandlede saker:

Diverse søknader fra andelseier.

Diverse utvendig vedlikehold, samt oppsett av utebelysning i avfallsboder.

HMS-oppgaver

Vedlikehold av ventilasjonsanlegg er gjennom med noe utskifting av defekte motorer.

Brannvern er gjennomført, men fortsatt ikke helt fullført.

Godkjenning av nye andelseiere i Haugeløkka 13, 1 eta, Haugeløkka 3, 1 eta, Haugeløkka 9, 2 eta. Haugeløkka 11, 1 eta.

Til orientering:

Siste versjon av Husordensregler vil bli oppdatert i Vibbo.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1.158.930,-.

Dette er noe lavere enn budsjett og skyldes rentenedsettelse på IN-lån. Felleskostnader knyttet til IN-lån blir da lavere enn budsjettet.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 690.646,-.

Dette er kr 85.196,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnadene knyttet til drift- og vedlikehold er høyere.

### Resultat

Årets resultat på kr 764.508,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 367.459,- på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 397.049,-.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 450.094,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

### Kommunale avgifter

Det er budsjettet med 3 % økning i kommunale avgifter og uendret eiendomsskatt.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå og styret har lagt seg på omtrent samme nivå som for 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettet med en økning på 5 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,5 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Haugeløkka Borettslag.

### Lån

Haugeløkka Borettslag har 2 lån;

#### Husbanken nr. 1:

Lånet er et annuitetslån som hadde fastrente 3,8 % frem til 01.06.2016.

Rentesats pr. 31.12.2020 var 0,8 % - flytende. Opprinnelig fra 2002. Løpetid 31 år.

#### Husbanken nr. 2:

Lånet er et annuitetslån som hadde fastrente på 3,8 % frem til 01.06.2016.

Rentesats pr. 31.12.2020 var 0,8 – flytende. Opprinnelig fra 2003. Løpetid 25 år.

**OBOS-banken:** nedbetalt i 2017

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

### Forretningsførerhonorar

Det er lagt opp til en økning på 3 %.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Driften i 2021 forutsetter en reduksjon av felleskostnadene på 11 % fra 01.01.2021.

Det er i tillegg lagt opp en ny kategori knyttet til KableTv på kr. 500,- pr andel.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2021.

**I tillegg ser styret at det er nødvendig å ta opp lån for å dekke de planlagte ikke budsjetterte drifts- og vedlikeholdsoppgavene.**

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Haugeløkka Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Haugeløkka Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

#### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

---

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Haugeløkka Borettslag

årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

---

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Sarpsborg, 29. april 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor

(2)



## HAUGELØKKA BORETTSLAG ORG.NR. 883 956 842, KUNDENR. 3608

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>457 255</b>	<b>573 239</b>	<b>457 255</b>	<b>450 093</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		764 508	357 948	473 550	396 450
Tilbakeføring av avskrivning	13	1 520	1 014	1 000	1 600
Fradrag kjøpesum anl.midler	13	0	-68 949	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-405 731	-405 997	-412 000	-404 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-367 459	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-7 162</b>	<b>-115 984</b>	<b>62 550</b>	<b>-5 950</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>450 094</b>	<b>457 255</b>	<b>519 805</b>	<b>444 143</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		711 714	778 560		
Kortsiktig gjeld		-261 620	-321 305		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>450 094</b>	<b>457 255</b>		



## HAUGELØKKA BORETTSLAG ORG.NR. 883 956 842, KUNDENR. 3608

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		486 954	499 268	498 360	465 276
Innkrevde felleskostnader	2	671 976	627 972	671 640	719 724
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>1 158 930</b>	<b>1 127 240</b>	<b>1 170 000</b>	<b>1 185 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-5 076	-4 935	-23 950	-24 250
Styrehonorar	4	-36 000	-35 000	-36 000	-37 000
Avskrivninger	13	-1 520	-1 014	-1 000	-1 600
Revisjonshonorar	5	-3 750	-3 625	-3 800	-4 000
Forretningsførerhonorar		-57 045	-55 170	-57 000	-58 500
Konsulenthonorar	6	-32 023	-21 526	-20 000	-20 000
Kontingenter		-4 000	-4 000	-4 000	-4 000
Drift og vedlikehold	7	-199 075	-193 818	-70 000	-140 000
Forsikringer		-69 978	-62 809	-67 500	-73 500
Kommunale avgifter	8	-152 739	-170 239	-174 000	-179 000
Energi/fyring		-3 835	-5 277	-5 000	-5 000
TV-anlegg/bredbånd		-65 765	-64 584	-66 500	-120 000
Andre driftskostnader	9	-59 841	-65 145	-76 700	-76 700
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-690 646</b>	<b>-687 142</b>	<b>-605 450</b>	<b>-743 550</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>468 284</b>	<b>440 098</b>	<b>564 550</b>	<b>441 450</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		367 459	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>835 743</b>	<b>440 098</b>	<b>564 550</b>	<b>441 450</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	9 988	11 233	0	0
Finanskostnader	11	-81 223	-93 383	-91 000	-45 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-71 235</b>	<b>-82 150</b>	<b>-91 000</b>	<b>-45 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>764 508</b>	<b>357 948</b>	<b>473 550</b>	<b>396 450</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		764 508	357 948		



**HAUGELØKKA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 883 956 842, KUNDENR. 3608**

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	19 601 000	19 601 000
Tomt		530 000	530 000
Andre varige driftsmidler	13	168 088	169 608
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>20 299 088</b>	<b>20 300 608</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		16 721	86 419
Andre kortsiktige fordringer	14	1 964	0
Driftskonto OBOS-banken		426 594	426 983
Sparekonto OBOS-banken		266 435	265 158
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>711 714</b>	<b>778 560</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>21 010 801</b>	<b>21 079 167</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 20 * 100		2 000	2 000
Annen egenkapital	15	9 365 471	8 600 963
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>9 367 471</b>	<b>8 602 963</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	4 633 710	5 406 900
Borettsinnskudd	17	6 748 000	6 748 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>11 381 710</b>	<b>12 154 900</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		29 478	70 499
Påløpte renter		26 749	48 585
Påløpte avdrag		203 134	201 493
Annen kortsiktig gjeld	18	2 260	728
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>261 620</b>	<b>321 305</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>21 010 801</b>	<b>21 079 167</b>



12

Haugeløkka Borettslag

Pantstillelse	19	22 828 000	22 828 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 28.04.2021  
Styret i Haugeløkka Borettslag

Mona Kristin Evensen /s/

Marius Brendbekken /s/

Per Gjerløw /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.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKKS KONTTO**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	671 976
Kapitalkostnader på IN-lån	356 982
Kapitalkostnader på IN-lån 2	132 354
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-1 833
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	-549
Overført til kapitalkostnader	-486 954
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>671 976</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 076
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-5 076</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 36 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

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

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-8 625
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-23 398
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-32 023</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse	-72 583
Knut Rasmussen Byggservice	-95 159
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-167 742</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-12 761
Drift/vedlikehold VVS	-12 250
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 323
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-199 075</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-59 795
Kommunale avgifter	-92 943
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-152 739</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-1 382
Vaktmestertjenester	-54 175
Andre fremmede tjenester	-131
Porto	-270
Bank- og kortgebyr	-2 060
Velferdskostnader	-1 822
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-59 841</b>

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	98
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 277
Kundeutbytte fra Gjensidige	8 613
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>9 988</b>

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

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-64 280
Husbanken	-16 943
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-81 223</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2003	19 570 000
Asfaltering 2010	31 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>19 601 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2003.

Gnr.735/bnr.226

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

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Boder		
Tilgang 2018	57 073	
Tilgang 2019	18 949	
Avskrevet tidligere	-1 014	
Avskrevet i år	-1 520	
		73 488
Søppelhus		
Tilgang 2018	44 600	
Tilgang 2019	50 000	
		94 600
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>168 088</b>

---

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-1 520</b>
--------------------------------	--	---------------

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

Andre fordringer		1 964
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>1 964</b>

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

Opptjent egenkapital	7 567 694	
Egenkapital fra IN tidligere år	3 380 284	
Egenkapital fra IN 2020	367 459	
Reduksjon EK fra IN	-1 949 966	
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>		<b>9 365 471</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

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

## Husbanken 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig, 2002	-10 140 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 425 975	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	290 869	
Nedbetalt tidligere, IN	2 441 920	
Nedbetalt i år, IN	291 418	
Restgjeld til banken pr.31.12.2020		-3 689 818

## Husbanken 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2003	-3 210 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 136 842	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	114 862	
Nedbetalt tidligere, IN	938 364	
Nedbetalt i år, IN	76 041	
		-943 892

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-4 633 710****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2003	-6 748 000
------------------	------------

---

**SUM BORETTSINNSKUDD** **-6 748 000****NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto	-1 880
Påløpte kostnader	-380

---

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** **-2 260**

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	6 748 000
Pantelån	4 633 710
Påløpte avdrag	203 134
Beregnete IN-forpliktelser	1 797 777
<b>TOTALT</b>	<b>13 382 621</b>

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

Bygninger	19 601 000
Tomt	530 000
<b>TOTALT</b>	<b>20 131 000</b>



### 3.A GODTGJØRELSER TIL STYRET – STYREHONORAR FOR PERIODEN 2020-2021

Generalforsamling skal vedta honorar til styret for perioden fra ordinær generalforsamling i 2020 frem til generalforsamling i 2021. Styrehonorar betales etterskuddsvis. Det er generalforsamling som avgjør størrelsen på styrehonoraret. I budsjettet er det satt av kr 37.000,- til styrehonorar for perioden, men dette beløpet er kun ment som et foreløpig forslag.

Dersom generalforsamling under punktet valg av tillitsvalgte velger en ekstern styreleder for perioden 2021-2022 vil honoraret økes.

**Styrets innstilling: Styrehonorar for perioden 2020-2022 settes til kr. 37.000,-**

### 3.B GODTGJØRELSE TIL STYRET – STYREHONORAR FOR EKSTERN STYRELEDER I PERIODEN 2021-2022

**Styrets innstilling til vedtak:** Dersom ekstern styreleder velges ber styret generalforsamling om å beslutte et honorar på kr. 40.000,- for perioden til styrets leder. I tillegg ber styret om at honorar til øvrige styremedlemmer/varamedlemmer for samme periode bestemmes på generalforsamling i 2020. Dette til fordeling og utbetaling etter generalforsamling i 2022.

## 4. INNKOMNE FORSLAG

### A. Fjerning av vindussprosser. (Styret)

Styret foreslår at dagens sprosser fjernes/ikke erstattes i forbindelse med vask/maling av bygningsmassen sommeren 2021 (utsatt til 2022).

**Styrets innstilling:**

Dagens sprosser har behov for utskifting på grunn av elde / råte, og styret foreslår i den forbindelse at sprossene ikke blir erstattet.

### B. Fast godtgjøring til varamedlemmer. (Styret)

Forslag til fast godtgjøring til varamedlemmer ved oppmøte på innkalling til styremøte. Forslag til at godtgjørelsen settes til kr 300.- pr oppmøte. Dette er et forslag med ønske om å motivere varamedlemmer til deltakelse på styremøter.

**Styrets innstilling:**

Som beskrevet ovenfor. Godtgjørelsen trekkes i fra styrehonoraret som vedtas



**STYRET INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Tom Roar Nilsen

Styret har besluttet å hente inn en ekstern styreleder til valg ved generalforsamlingen.

Dette grunnes i at brl ikke har kandidater som kan eller er egnet til valg, og det har ikke kommet inn forslag til kandidat.

Vår styrekandidat er anbefalt fra selskapet Styre og Ledelse As, Kandidatens navn er Tom Roar Nilsen, bosatt i Fredrikstad. Han er også styreleder for flere andre borettslag og sameie og skal være godt kjent med arbeidsoppgaver som en styreleder har ansvar for.

Styret har vært i møte med kandidaten.

**B. Som styremedlemmer for 1 år foreslås:**

Gina Karlsen                      Haugeløkka 13

Remi                                      [Adresse]

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Per Gjerløw                      Haugeløkka 5A

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Ulrik Løkkeberg                      Haugeløkka 19B

2. [Navn]                                      [Adresse]

**D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

[Navn]                      [Adresse]

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

[Navn]                      [Adresse]

Styret i Haugeløkka Borettslag



## **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.

### **Vaktmester**

Borettslaget har ingen vaktmesterordning.

### **Parkering**

Borettslaget har en parkeringsplass til hver enkelt andel, samt gjesteparkering. All parkering må foregå på oppmerkede område.

### **Nøkler**

Nøkkel til bod kan lånes av styret ved behov.

### **Andre tjenester**

Dersom andelseier i første etg., ønsker hjelp til å utføre klipp av plen og event., hekk kan styret være behjelpelig med forslag til tjenesteytere.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78963523. 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### **Brannsikringsutstyr**

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



## **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

## **Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.06 og 31.12** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

## **Garantert betaling av felleskostnader**

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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

## **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](http://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](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



**Større vedlikehold og rehabilitering**

2020 - 2020	Utskiftning kledning	Utført av Knut Rasmussen Byggservice - kr. 95.000,-
2019 - 2019	Takplater, takrenner mm	Utført av Peter Henriksen - kr. 27.000,- Utført av Knut Rasmussen Byggservice - kr. 122.000,-
2015 - 2015	Nye nedløpsrør	Leverandør Mesterblikk AS - Pris 17.500,- (pr. 14.9.2015)
2012 - 2012	Malinga av bygningsmassen	Benyttet Ellingsen Malingstjeneste - kr. 412.500,-





3608 Haugelokka Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Husnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom De benytter Dem 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)



---

**Hammersborg Torg 1  
Postboks 6666 St. Olavs Plass  
0129 OSLO  
Telefon 02333**

**[www.obos.no](http://www.obos.no)**

---