



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 558 931
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØVRE HAUGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		17 019 864	16 768 335
Sum inntekter		17 019 864	16 768 335
Kostnader			
Lønnskostnad		422 170	407 312
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		228 748	228 744
Annen driftskostnad		12 656 227	33 499 608
Sum kostnader		13 307 145	34 135 664
Driftsresultat		3 712 719	-17 367 328
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 079	27 767
Sum finansinntekter		21 079	27 767
Annen finanskostnad		908 914	929 229
Sum finanskostnader		908 914	929 229
Netto finans		-887 835	-901 462
Ordinært resultat før skattekostnad		2 824 884	-18 268 790
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 824 884	-18 268 790
Årsresultat		2 824 884	-18 268 790
Totalresultat		2 824 884	-18 268 790
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 824 884	-18 268 790
Sum overføringer og disponeringer		2 824 884	-18 268 790



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		46 994 654	46 917 219
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	2	228 750
Sum varige driftsmidler		46 994 656	47 145 969
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		46 994 656	47 145 969
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		62 535	3 901
Andre fordringer		415 113	509 084
Sum fordringer		477 648	512 985
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		12 584 454	9 747 153
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		12 584 454	9 747 153
Sum omløpsmidler		13 062 102	10 260 137
SUM EIENDELER		60 056 758	57 406 106



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		29 300	29 300
Sum innskutt egenkapital		29 300	29 300
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 191 305	10 016 188
Sum opptjent egenkapital		-7 191 305	-10 016 188
Sum egenkapital		-7 162 005	-9 986 888
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		57 282 911	58 423 107
Øvrig langsiktig gjeld		8 681 700	8 698 134
Sum annen langsiktig gjeld		65 964 611	67 121 241
Sum langsiktig gjeld		65 964 611	67 121 241
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 430	5 045
Leverandørgjeld		918 017	266 709
Annen kortsiktig gjeld		330 705	
Sum kortsiktig gjeld		1 254 151	271 754
Sum gjeld		67 218 762	67 392 995
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		60 056 758	57 406 106



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 434905

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 558 931
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØVRE HAUGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 15.06.2022



Organisasjonsnr: 951 558 931
ØVRE HAUGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		17 019 864	16 768 335
Sum inntekter		17 019 864	16 768 335
Kostnader			
Lønnskostnad		422 170	407 312
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		228 748	228 744
Annen driftskostnad		12 656 227	33 499 608
Sum kostnader		13 307 145	34 135 664
Driftsresultat		3 712 719	-17 367 328
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 079	27 767
Sum finansinntekter		21 079	27 767
Annen finanskostnad		908 914	929 229
Sum finanskostnader		908 914	929 229
Netto finans		-887 835	-901 462
Ordinært resultat før skattekostnad		2 824 884	-18 268 790
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 824 884	-18 268 790
Årsresultat		2 824 884	-18 268 790
Totalresultat		2 824 884	-18 268 790
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 824 884	-18 268 790
Sum overføringer og disponeringer		2 824 884	-18 268 790



Organisasjonsnr: 951 558 931
ØVRE HAUGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		46 994 654	46 917 219
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2		228 750
Sum varige driftsmidler		46 994 656	47 145 969
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		46 994 656	47 145 969
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		62 535	3 901
Andre fordringer		415 113	509 084
Sum fordringer		477 648	512 985
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		12 584 454	9 747 153
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		12 584 454	9 747 153
Sum omløpsmidler		13 062 102	10 260 137
SUM EIENDELER		60 056 758	57 406 106

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		29 300	29 300



Sum innskutt egenkapital	29 300	29 300
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	7 191 305	10 016 188
Sum opptjent egenkapital	-7 191 305	-10 016 188
Sum egenkapital	-7 162 005	-9 986 888
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	57 282 911	58 423 107
Øvrig langsiktig gjeld	8 681 700	8 698 134
Sum annen langsiktig gjeld	65 964 611	67 121 241
Sum langsiktig gjeld	65 964 611	67 121 241
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 430	5 045
Leverandørgjeld	918 017	266 709
Annen kortsiktig gjeld	330 705	
Sum kortsiktig gjeld	1 254 151	271 754
Sum gjeld	67 218 762	67 392 995
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	60 056 758	57 406 106



Organisasjonsnr: 951 558 931
ØVRE HAUGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Øvre Haugen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 31. mai - 3. juni 2022

Selskapsnummer: 432





Velkommen til årsmøte i Øvre Haugen Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 31. mai kl. 09:00 og lukker 3. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/432>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag om tilføyelse i vedtektene punkt 1-3 Kommunikasjon
7. Forslag fra OBOS om tilføyelse i vedtektene punkt 9.4
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Øvre Haugen Borettslag



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen er innkalt på og måten den gjennomføres på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det foreslås at rådgiver i OEF Aud Aasnes Hansen er møteleder i den digitale generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Godkjent.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Anne M. Pedersen og Øivind Myhre er valgt.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 0432 Årsrapport med regnskap 2021.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 385 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 385 000.

Sak 6

Forslag om tilføyelse i vedtektene punkt 1-3 Kommunikasjon

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

01.04.2021 trådte det nye bestemmelser i kraft i borettslagsloven. Borettslagsloven er ufravikelig og bestemmelsene vil gjelde for vårt borettslag uavhengig om de tas inn i vedtektene eller ikke.

I samarbeid med forretningsfører har styret identifisert det vi mener er de viktigste og mest relevante lovendringene for vårt borettslag, og styret anbefaler at denne bestemmelsene tas inn i våre vedtekter.



Forslag til endring:

Vedtekter nytt punkt 1-3, gjelder kommunikasjon mellom styret og andelseiere. 1-3
Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til styrets e-postadresse.

(3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

Forslag til vedtak

Godkjent.

Sak 7

Forslag fra OBOS om tilføyelse i vedtektene punkt 9.4

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker.

Deltakelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8.

Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling.

Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling.

Får å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamling i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vår borettslag.

Forslag:



Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt i vedtektene punkt 9.4

Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling.

Forslag til vedtak

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørn Justad
- Øystein Grinna

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anne-Marie Berdahl
- Susan Emily Engebretsen

Vedlegg

1. 0432 Valgkom innstilling 14.02.2022.pdf



Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Tove Forseth

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Bjørn Justad

Sak 10

Valg av valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Anpumalar Rashasingham
- Øyvind Myhre



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tove Forseth	Maria Dehli Vei 15
Nestleder	Bjørn Justad	Maria Dehli Vei 29 A
Styremedlem	Øystein Grinna	Maria Dehli Vei 19 A
Styremedlem	Bjørnar Kristiansen	Maria Dehli Vei 35
Styremedlem	Kari Mathisen	Maria Dehli Vei 17 B
Varamedlem	Anne Marie Berdahl	Maria Dehli Vei 33
Varamedlem	Susan Emily Engebretsen	Maria Dehli Vei 37

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Tove Forseth Maria Dehli Vei 15

Varadelegert

Bjørn Justad Maria Dehli Vei 29 A

Valgkomiteen

Øyvind Myhre Maria Dehli Vei 19 B
Anpumalar Rashasingham Maria Dehli Vei 15

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Øvre Haugen Borettslag

Borettslaget består av 293 andelsleiligheter.

Øvre Haugen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951558931, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune med følgende adresse:

Maria Dehli Vei 15-37

Gårds- og bruksnummer:

104 73

Første innflytting skjedde i 1975. Tomten, kjøpt i 1986 er på 55 130 m².

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.

Øvre Haugen 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 PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 17 019 864. Andre inntekter er spesifisert i note 3 i regnskapet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 13 397 145. Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte energi kostnader og at vi ikke hadde budsjettet med avskrivninger.

Resultat

Årets resultat på kr 2 824 884 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

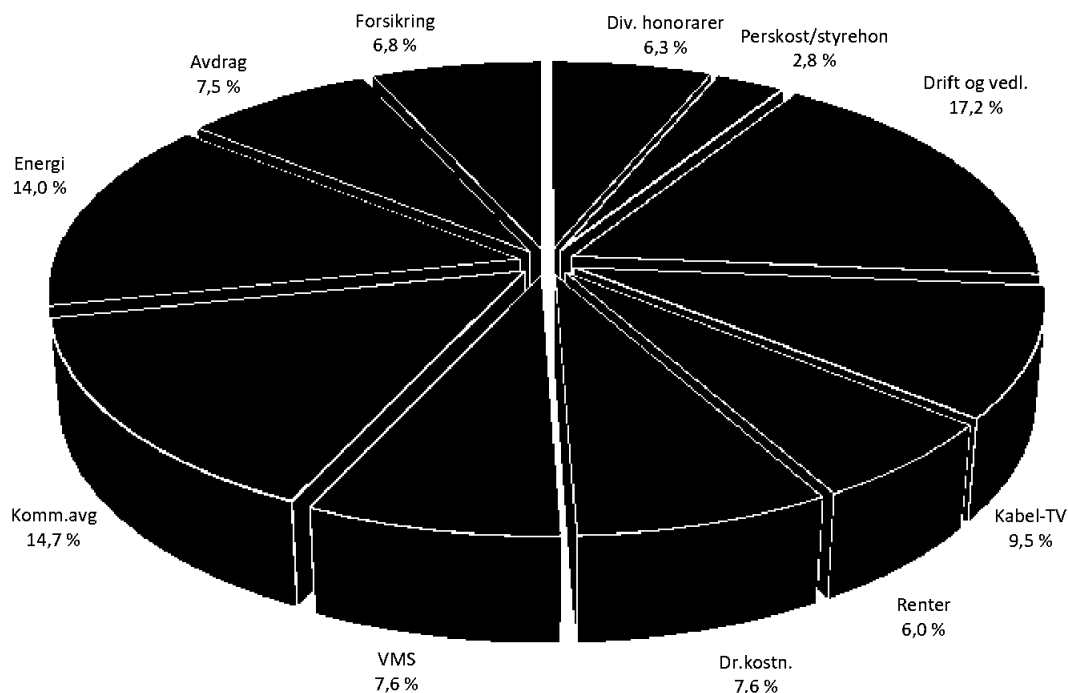
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 11 807 951 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Borettslagets økonomiske situasjon

Det er styrets vurdering at borettslaget har en god økonomiske situasjon. Styret prioriterer god økonomisk styring i kombinasjon med tilstrekkelig og hensiktsmessig vedlikehold. Styret opplever å ha god kontroll og oversikt, og håper det fører til en trygghet for beboerne.

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

Diagrammet nedenfor viser i prosent hvordan kostnadene er blitt fordelt i 2021.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 4 000 000 til større vedlikehold inkludert infrastruktur for lading av el-biler i garasjeanlegget.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

**Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret satt energikostnader til kr 3,5 mill.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 55 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Øvre Haugen Borettslag.

Lån

Øvre Haugen Borettslag har 2 lån.

Ett lån i OBOS banken og ett lån OBOS Boligkreditt AS. Flytende rente, 1,73 %.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 17 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret øker med kr 6 182 fra 1.1. 2022.

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

Felleskostnader

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

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 3 % fra 1.1.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Sameiet Furuset vaktmestersentral

Borettslaget var medeier i sameiet Furuset vaktmestersentral til og med 31.12.21.

Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2021 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.



Til generalforsamlingen i Øvre Haugen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

*PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap*



Uavhengig revisors beretning - Øvre Haugen Borettslag

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 03. mai 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



ØVRE HAUGEN BORETTSLAG ORG.NR. 951 558 931, KUNDENR. 432

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		9 988 384	-2 210 045	9 988 384	11 807 950
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 824 884	-18 268 790	4 072 232	-1 177 400
Tilbakeføring av avskrivning	15	228 748	228 744	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån		0	31 000 000	0	0
Fradrag for avdrag langs. lån	17	-1 140 196	-678 705	-1 140 000	-1 984 000
Tilbakebetalt innskudd		-16 434	0	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-77 435	-82 820	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		1 819 567	12 198 429	2 932 232	- 3 161 400
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		11 807 951	9 988 383	12 920 616	8 645 550

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	13 062 102	10 260 137
Kortsiktig gjeld	-1 254 151	-271 754
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	11 807 951	9 988 383



ØVRE HAUGEN BORETTSLAG ORG.NR. 951 558 931, KUNDENR. 432

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	16 601 689	16 361 078	16 613 000	17 111 000
Ladepunkt		75 051	13 568	0	45 000
Antenneanlegg		115 721	111 190	110 000	0
Andre inntekter	3	227 404	282 499	245 000	160 000
SUM DRIFTSINNEKTER		17 019 864	16 768 335	16 968 000	17 316 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-52 170	-37 312	-94 000	-60 000
Styrehonorar	5	-370 000	-370 000	-370 000	-385 000
Avskrivninger	15	-228 748	-228 744	0	0
Revisjonshonorar	6	-13 495	-11 420	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-247 265	-241 235	-247 000	-253 000
Konsulenthonorar	7	-640 284	-107 002	-160 000	-180 000
Kontingenter		-58 600	-58 600	-58 600	-58 600
Drift og vedlikehold	8	-2 595 380	-26 111 523	-2 700 000	-4 000 000
Forsikringer		-1 022 869	-990 212	-1 023 000	-1 077 000
Kommunale avgifter	9	-2 221 210	-2 159 259	-2 185 000	-2 292 000
Kostnader sameie	22	-1 146 056	-467 249	-1 251 260	0
Energi/fyring	10	-2 123 567	-1 228 535	-1 575 000	-3 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 434 729	-1 410 604	-1 441 908	-1 445 000
Andre driftskostnader	11	-1 152 772	-713 968	-860 000	-1 900 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-13 307 145	-34 135 664	-11 977 768	15 162 600
DRIFTSRESULTAT		3 712 719	-17 367 328	4 990 232	2 153 400
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	21 079	27 767	0	0
Finanskostnader	13	-908 914	-929 229	-918 000	-976 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-887 835	-901 462	-918 000	-976 000
ÅRSRESULTAT		2 824 884	-18 268 790	4 072 232	-1 177 400
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-8 252 602		
Udekket tap		0	-10 016 188		
Reduksjon udekket tap		2 824 884	0		



ØVRE HAUGEN BORETTSLAG ORG.NR. 951 558 931, KUNDENR. 432

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	44 400 000	44 400 000
Tomt		1 747 490	1 747 490
Andel egenkapital i fellesanlegg	22	847 164	769 729
Andre varige driftsmidler	15	2	228 750
SUM ANLEGGSMIDLER		46 994 656	47 145 969
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		62 535	3 901
Forskuddsbetalte kostnader		415 113	509 084
Driftskonto OBOS-banken		1 611 833	1 721 734
Sparekonto OBOS-banken		10 972 621	8 025 419
SUM OMLØPSMIDLER		13 062 102	10 260 137
SUM EIENDELER		60 056 758	57 406 106
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 293 * 100		29 300	29 300
Udekket tap	16	-7 191 305	-10 016 188
SUM EGENKAPITAL		-7 162 005	-9 986 888
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	57 282 911	58 423 107
Borettsinnskudd	18	8 676 700	8 676 700
Annen langsiktig gjeld	19	5 000	21 434
SUM LANGSIKTIG GJELD		65 964 611	67 121 241
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		918 017	266 709
Påløpte renter		5 430	5 045
Annen kortsiktig gjeld	20	330 705	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 254 151	271 754
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		60 056 758	57 406 106
Pantstillelse	21	76 676 700	76 676 700
Garantiansvar	22	1 643 979	1 111 882



Oslo, 26.04.2022
Styret i Øvre Haugen Borettslag

Tove Forseth /s/

Øystein Grinna /s/

Bjørnar Kristiansen /s/

Kari Mathisen /s/

Bjørn Justad /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

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

Felleskostnader	15 851 369
Forretningslokale	581 879
Kabel-tv	181 900
Parkering	8 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	16 623 548

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Forretningslokale	-17 059
Parkering	-4 600
Kabel-tv	-200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	16 601 689

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Kortterminal	204 069
Egenandeler	23 335
SUM ANDRE INNTEKTER	227 404

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-52 170
SUM PERSONALKOSTNADER	-52 170

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 370 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 10 274, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 495.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-120 719
Tilleggstjenester, OBOS	-46 382
OBOS Prosjekt AS	-348 278
Ødegård og Lund AS	-124 906
SUM KONSULENTHONORAR	-640 284

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

Drift/vedlikehold bygninger	-569 238
Drift/vedlikehold VVS	-378 981
Drift/vedlikehold elektro	-180 940
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-875 844
Drift/vedlikehold heisanlegg	-227 726
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-59 092
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-123 793
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-163 765
Egenandel forsikring	-16 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 595 380

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 579 272
Renovasjonsavgift	-641 938
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 221 210

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-529 886
Strøm oljefyr el.bereder	-1 593 681
SUM ENERGI / FYRING	-2 123 567

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-118 538
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-48 682
Diverse leiekostnader/leasing	-10 302
Driftsmateriell	-1 579
Vakthold	-191 184
Renhold ved firmaer	-720 230
Kontor- og datarekvisita	-12 324
Trykksaker	-2 477
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 274
Andre kontorkostnader	-12 208
Telefon, annet	-15 588
Porto	-5 618
Gaver	-761
Bank- og kortgebyr	-3 009
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 152 772

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	21 079
SUM FINANSINNTEKTER	21 079

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-205 344
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-703 570
SUM FINANSKOSTNADER	-908 914

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1976	44 400 000
SUM BYGNINGER	44 400 000

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.104/bnr.73

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Machintosh		
Tilgang 2013	26 500	
Avskrevet tidligere	-26 499	
		1
Søppelhus		
Tilgang 2011	2 287 446	
Avskrevet tidligere	-2 058 697	
Avskrevet i år	-228 748	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		2

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-228 748
--------------------------------	-----------------

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,73 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2007 -20 000 000

Nedbetalt tidligere 6 576 893

Nedbetalt i år 714 667

-12 708 440

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,73 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019 -45 000 000

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 425 529

-44 574 471

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -57 282 911**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1976 -8 676 700

SUM BORETTSINNSKUDD -8 676 700**NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum parkeringsplasser -3 000

Depositum leiligheter -2 000

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -5 000**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Furuset vaktmestersentral -330 705

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -330 705

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	8 676 700
Pantelån	57 282 911
TOTALT	65 959 611

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

Bygninger	44 400 000
Tomt	1 747 490
TOTALT	46 147 490

NOTE: 22**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar

Selskapet eier 13,22 % av Furuset vaktmestersentral.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sentralen og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sentralen og utgjør kr 1 643 979.

Selskapets andel i sentralen vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i sentralen er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.



Annen informasjon om borettslaget

STYRETS ARBEID 2021

Styret har ansvar for å forvalte, drifte, vedlikeholde og utvikle borettslaget på en forsvarlig måte. Dette innebærer et administrativt, økonomisk, juridisk, teknisk og sikkerhetsmessig ansvar.

Vedtektene og borettslagsloven pålegger styret en vedlikeholdsplikt som innebærer å holde bygninger og eiendommen i forsvarlig stand.

I 2020 har vi avholdt 18 styremøter, Arbeidsutvalget har møte før hvert styremøte og møtes utover dette ved behov.

HMS-runder og HMS møter utføres regelmessig i samsvar med gjeldende krav.

Brannvern er en del av dette. Kravene i brannforskriften er strenge, og vi må ha en løpende oppfølging innen dette området.

Hensetting av søppel og skrot i fellesarealer og ganger blokkerer rømningsveier og er ulovlig og skal ikke forekomme.

2021 har vært preget av pandemien. Mye av møtevirksomheten har blitt gjennomført digitalt.

Styret har som mål at mest mulig kommunikasjon med beboerne skjer digitalt.

Vibbo.no er vår hjemmeside der all kommunikasjon og informasjon.

Vår erfaring er nå at de aller fleste av beboerne bruker siden.

Oppgaver utført i 2021

- Forberedelser til overgang til ny driftstjeneste (vaktmestertjenester inkludert vintervedlikehold og grønt vedlikehold).
- Forprosjektering av garasjerehabilitering.
- Prosjektering og innhenting av anbud til ny infrastruktur i garasjene. Dette inkluderer etablering av ny trafo ved 15/37, da den gamle ikke kan levere nok kapasitet til det det er behov for.
- Felling/fjerning av døde trær på begge sider av veien i svingen langs garasjen og i skråningen bak garasjen.
- Utskifting av gjerder.
- Nytt fallunderlag under husker mellom 15 og 17.
- Nye fotoceller i garasjeportene.
- Reparasjon og stort vedlikehold av avfallscontainerne.



KOMMENDE PLANLAGT VEDLIKEHOLD

- Ny infrastruktur i garasjene inkludert ny trafo ved MDV 15/37, dette må gjøres for å dekke fremtidig økt behov for lading av el-biler.
- Rehabilitering av garasjeanlegget. Planlagt oppstart ikke bestemt.

OPPGAVER SOM STÅR FOR TUR – IKKE TIDFESTET

- Rørfornyelse av avløpsrør i alle leiligheter.
- Utskifting av hovedtavler.
- Rehabilitering av heiser.
- Nye varmtvannsberedere.

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.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6649734. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. 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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Øvre Haugen Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Større vedlikehold

2015 Nye inngangsdører/nytt adgangssystem og ringetablå med video.

2018 Ny innvendig belysning i alle blokkene.

2018 Oppgradering av brannsikkerheten i alle blokker og garasjene.

2018 Ny drenering ved MDV 29 og 31.

2018 Oppgradering av utelekeplassene.

2019 -2020 Rehabilitering av balkonger, nye tak, etterisolering og ny trekledning.



0432 Øvre Haugen Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Leder	Tove Forseth	Maria Dehliis Vei 15
Styremedlem	Kari Mathisen	Maria Dehliis Vei 17 B
Styremedlem	Bjørnar Kristiansen	Maria Dehliis Vei 35

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: ØYSTEIN GRUNNA	Adresse: MARIA DEHLIS V. 19 A
Navn: BJØRN JUSTAD	E-postadresse: OG@AFG.NO (SIA BOKSTAVER)
	Adresse: MARIA DEHLIS V. 29 A
	E-postadresse: BJU.JUSTAD@HOTMAIL.COM (-W-)

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: SUSAN EMILY ENGERESEN	Adresse: MARIA DEHLIS V. 37
	E-postadresse: SUSAN.EMILY.E@GMAIL.COM (-W-)
2. Navn: ANNE-MARIE BERDAHL	Adresse: MARIA DEHLIS V. 33
	E-postadresse: ANNEBERD@GMAIL.COM (-W-)

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: TOVE FORSETH	Adresse: MARIA DEHLIS V. 15
--------------------	-----------------------------

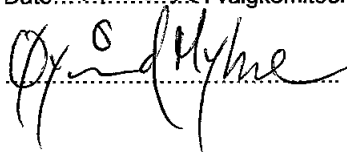
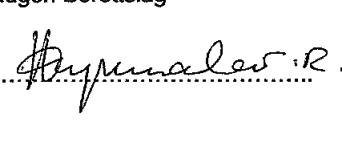
Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: BJØRN JUSTAD	Adresse: MARIA DEHLIS V. 29 A
--------------------	-------------------------------

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: ØYVIND MYHRE	Adresse: MARIA DEHLIS V. 19 B
	E-postadresse: ØYVIND.MYHRE2@KEMAIL.COM
Navn: ANPUMALAR RASHASINGHAM	Adresse: MARIA DEHLIS V. 15
	E-postadresse: anpumalar@gmail.com
Navn:	Adresse: Maria Dehliis Vei 15
	E-postadresse:

Dato: 11.02.22 I valgkomiteen for Øvre Haugen Borettslag



Til årsmøtet i Sameiet Furuset Vaktmestersentral

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Sameiet Furuset Vaktmestersentral's årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 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 sameiet 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Stattdisorienterte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Sameiet Furuset Vaktmestersentral

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 22. februar 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



SAMEIET FURUSET VAKTMESTERSENTRAL
ORG.NR. 977 459 486, KUNDENR. 192
RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 117 747	9 903 115	9 408 000	9 627 000
Salg anleggsmidler		3 999	0	0	0
Andre inntekter	3	102 501	10 351	8 000	8 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		9 224 247	9 913 466	9 416 000	9 635 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 536 321	-5 875 793	-6 174 000	-6 259 000
Styrehonorar	5	-240 000	-240 000	-240 000	-250 000
Avskrivninger	12	-398 951	-558 788	-550 000	-535 000
Revisjonshonorar	6	-45 650	-37 000	-45 000	-50 000
Forretningsførerhonorar		-260 648	-254 168	-260 000	-263 900
Konsulenthonorar	7	-44 450	-67 761	-40 000	-90 000
Drift og vedlikehold	8	-139 097	-208 484	0	-173 000
Forsikringer		-129 066	-143 272	-145 000	-150 000
Energi/fyring		-86 234	-47 312	-50 000	-85 000
Andre driftskostnader	9	-1 732 468	-1 874 993	-1 670 000	-1 779 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 612 885	-9 307 571	-9 174 000	-9 634 900
DRIFTSRESULTAT		611 362	605 895	242 000	100
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	11 503	16 810	0	0
Finanskostnader	11	-161	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		11 343	16 810	0	0
ÅRSRESULTAT		622 704	622 705	242 000	100
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		622 704	622 705		



SAMEIET FURUSET VAKTMESTERSENTRAL
ORG.NR. 977 459 486, KUNDENR. 192

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	1 112 005	1 487 644
Aksjer og andeler	13	100	100
Langsiktige fordringer		201 142	201 142
SUM ANLEGGSMIDLER		1 313 247	1 688 886
OMLØPSMIDLER			
Beholdninger		32 008	36 360
Restanser på felleskostnader		127	117
Andre kortsiktige fordringer		0	222 402
Driftskonto OBOS-banken		74 701	626 376
Skattetrekkskonto OBOS-banken		160 870	166 196
Sparekonto OBOS-banken		6 473 163	4 158 978
SUM OMLØPSMIDLER		6 740 869	5 210 429
SUM EIENDELER		8 054 116	6 899 315
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		6 410 137	5 787 433
SUM EGENKAPITAL		6 410 137	5 787 433
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		102 403	120 283
Skyldige offentlige avgifter	14	390 055	302 890
Annen kortsiktig gjeld	15	1 151 520	688 709
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 643 979	1 111 882
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 054 116	6 899 315
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.02.2022

Styret i Sameiet Furuset Vaktmestersentral

Shahid Dar	Mohammad Nasir	Umar Sheikh Munir
Mohamed Benali	Trond Degerdal	Fredrik Ribe
Sara Arooj Saleem	Åge Sveen	Jan Erik Knutsen





REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 31.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 3.06.22

Selskapsnummer: 432 **Selskapsnavn:** Øvre Haugen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av møteleder</p> <p>Godkjent.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Anne M. Pedersen og Øivind Myhre er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 385 000.

- For
 Mot

Sak 6 Forslag om tilføyelse i vedtektene punkt 1-3 Kommunikasjon

Godkjent.

- For
 Mot

Sak 7 Forslag fra OBOS om tilføyelse i vedtektene punkt 9.4

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

- For
 Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 skal velges)

- Bjørn Justad
 Øystein Grinna

Varamedlem (2 skal velges)

- Anne-Marie Berdahl
 Susan Emily Engebretsen

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (1 skal velges)

Tove Forseth

Varadelegat (1 skal velges)

Bjørn Justad

Sak 10 Valg av valgkomite

Medlem (2 skal velges)

Anpumalar Rashasingham

Øyvind Myhre

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



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.