



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 663 716  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: HØYBRÅTEN 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: 02.06.2022

### 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, 11.06.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 890 840	1 886 940
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 890 840</b>	<b>1 886 940</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		91 280	88 080
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		51 357	128 390
Annen driftskostnad		1 317 719	1 502 984
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 460 356</b>	<b>1 719 454</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>430 484</b>	<b>167 486</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 969	3 950
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 969</b>	<b>3 950</b>
Annen finanskostnad		141 250	173 093
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>141 250</b>	<b>173 093</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-139 281</b>	<b>-169 144</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>291 203</b>	<b>-1 658</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>291 203</b>	<b>-1 658</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>291 203</b>	<b>-1 658</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>291 203</b>	<b>-1 658</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		291 203	-1 658
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>291 203</b>	<b>-1 658</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		6 661 472	6 650 372
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	51 358
Sum varige driftsmidler		6 661 473	6 701 730
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 661 473	6 701 730
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		18 702	26 938
Sum fordringer		18 702	26 938
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 286 545	1 186 381
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 286 545	1 186 381
Sum omløpsmidler		1 305 247	1 213 319
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 966 720</b>	<b>7 915 049</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 200	4 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 200</b>	<b>4 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		603 537	312 334
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>603 537</b>	<b>312 334</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>607 737</b>	<b>316 534</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		7 179 812	7 432 504
Øvrig langsiktig gjeld		142 800	142 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 322 612</b>	<b>7 575 304</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 322 612</b>	<b>7 575 304</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		36 371	23 211
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>36 371</b>	<b>23 211</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 358 983</b>	<b>7 598 515</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 966 720</b>	<b>7 915 049</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 423091

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 948 663 716  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: HØYBRÅTEN 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: 02.06.2022

**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, 14.06.2022



Organisasjonsnr: 948 663 716  
HØYBRÅTEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 890 840	1 886 940
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 890 840</b>	<b>1 886 940</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		91 280	88 080
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		51 357	128 390
Annen driftskostnad		1 317 719	1 502 984
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 460 356</b>	<b>1 719 454</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>430 484</b>	<b>167 486</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 969	3 950
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 969</b>	<b>3 950</b>
Annen finanskostnad		141 250	173 093
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>141 250</b>	<b>173 093</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-139 281</b>	<b>-169 144</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>291 203</b>	<b>-1 658</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>291 203</b>	<b>-1 658</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>291 203</b>	<b>-1 658</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>291 203</b>	<b>-1 658</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		291 203	-1 658
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>291 203</b>	<b>-1 658</b>



Organisasjonsnr: 948 663 716  
HØYBRÅTEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		6 661 472	6 650 372
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1		51 358
Sum varige driftsmidler		6 661 473	6 701 730
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 661 473	6 701 730
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		18 702	26 938
Sum fordringer		18 702	26 938
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 286 545	1 186 381
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 286 545	1 186 381
Sum omløpsmidler		1 305 247	1 213 319
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 966 720</b>	<b>7 915 049</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 200	4 200
Sum innskutt egenkapital		4 200	4 200



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	603 537	312 334
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>603 537</b>	<b>312 334</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>607 737</b>	<b>316 534</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 179 812	7 432 504
Øvrig langsiktig gjeld	142 800	142 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>7 322 612</b>	<b>7 575 304</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>7 322 612</b>	<b>7 575 304</b>
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	36 371	23 211
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>36 371</b>	<b>23 211</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>7 358 983</b>	<b>7 598 515</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>7 966 720</b>	<b>7 915 049</b>



Organisasjonsnr: 948 663 716  
HØYBRÅTEN 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

Høybråten Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 30. mai - 2. juni 2022

Selskapsnummer: 107





## Velkommen til årsmøte i Høybråten 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 30. mai kl. 09:00 og lukker 2. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/107>

### 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. Vedtektsendring punkt 9-4- valg av delegater til OBOS' generalforsamling
7. Forslag fra styret om tilføyelser i vedtektene punkt 5-1 (2) Andelseiers vedlikeholdsplikt
8. Tilføyelse i vedtektene punkt 5-2 (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
11. Valgkomite
12. Sameiet Furuset Vaktmestersentral

Med vennlig hilsen,



Styret i Høybråten Borettslag



Sak 1

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styreleder fungerer som møteleder iht. borettslagsloven

**Forslag til vedtak**

Godkjent.

Sak 3

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Loven krever at minst 1 andelseier signerer protokollen sammen med møteleder.

Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Ole Johan Haakensveen 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. 0107 Årsrapport med regnskap.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 80 000

Sak 6

## Vedtektsendring punkt 9-4- valg av delegater til OBOS' generalforsamling

### 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. Deltagelsen 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 (årsmøte).



For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

#### **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 7

### **Forslag fra styret om tilføyelser i vedtektene punkt 5-1 (2) Andelseiers vedlikeholdsplikt**

#### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

#### **Endring av vedtektene punkt 5-1 (2)**

I vedtektene punkt 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringssskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Ny tilføyelse i punkt 5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt.  
Gjelder også inngangsdøren fra gang inn til selve leiligheten.

#### **Forslag til vedtak**

Godkjent.



Sak 8

## Tilføyelse i vedtektene punkt 5-2 (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I vedtektene punkt 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Vedtektene punkt 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt ytterdører til boligen endres til: ytterdører inn til blokka.

### Forslag til vedtak

Godkjent.

Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

#### Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Fredrik Ribe

#### Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kurt Reidar Aslaksen

#### Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Tom Erik Pettersen



Sak 10

## 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:

- Fredrik Ribe

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Ole Johan Haakensveen

Sak 11

## Valgkomite

### Roller og kandidater

**Valg av 2 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Solfrid Strandberg Hansen
- Tone Merete Karlsen

Sak 12

## Sameiet Furuset Vaktmestersentral

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av 1 vara til Sameiet Furuset vaktmestersentral for 1 år.

Velges av og blant det nye styret.



**Forslag til vedtak**

Godkjent.



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Fredrik Ribe	Slåtteveien 12
Nestleder	Ole Johan Haakensveen	Slåtteveien 2
Styremedlem	Kurt Reidar Aslaksen	Slåtteveien 2
Styremedlem	Torill Elene Skau	Slåtteveien 12
Varamedlem	Tom Erik Pettersen	Slåtteveien 10

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Ole Johan Haakensveen	Slåtteveien 2

### Valgkomiteen

Solfrid Strandberg Hansen	Slåtteveien 8
Tone Merete Karlsen	Slåtteveien 6

### Sameiet Furuset vaktmestersentral

Representant	Fredrik Ribe	Slåtteveien 12
Vara	Ole Johan Haakensveen	Slåtteveien 2

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

### Generelle opplysninger om Høybråten Borettslag

Borettslaget består av 42 andelsleiligheter.

Høybråten Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948663716, og ligger i bydel Stovner i Oslo kommune med følgende adresse:

Slåtteveien 2-14

Gårds- og bruksnummer:

107 383

Første innflytting skjedde i 1948. Tomten, kjøpt i 1986 er på 8 620 m<sup>2</sup>.

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.

Høybråten Borettslag har ingen ansatte, men er tilknyttet Sameiet Furuset vaktmestersentral.

Det har ikke blitt registrert skader eller ulykker i 2021.



## **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.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 890 840.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 460 356.

Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak konsulenthonorar samt drift og vedlikehold.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 291 203 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 268 876 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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

## **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 200 000 til generelt vedlikehold.

### **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 vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

## **Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har økt med ca kr 6 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Høybråten Borettslag.

## **Lån**

Høybråten Borettslag har 1 lån i handelsbanken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp, renter og restsaldo henvises til note 15 i regnskapet.

## **Forretningsførerhonorar**

Forretningsførerhonoraret øker med 2,5 % som tilsvarer kr 1 955 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 verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

## **SAMEIET FURUSET VAKTMESTERSENTRAL**

Borettslaget er medeier i sameiet Furuset vaktmestersentral.

Til orientering er Sameiets årsberetning pr. 31.12.2021 satt inn bakerst i denne beretningen.



Til generalforsamlingen i Høybråten Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Høybråten 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.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0403 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 - Høybråten 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, 07. april 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## HØYBRÅTEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 663 716, KUNDENR. 107

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>1 190 108</b>	<b>1 309 697</b>	<b>1 190 108</b>	<b>1 268 876</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	291 203	-1 658	186 600	155 600
Tilbakeføring av avskrivning 13	51 357	128 390	52 000	0
Fradrag for avdrag langs. lån 15	-252 692	-234 453	-253 000	-258 000
Økning egenkapital i fellesanlegg	-11 100	-11 868	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>78 768</b>	<b>-119 589</b>	<b>-14 400</b>	<b>-102 400</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 268 876</b>	<b>1 190 108</b>	<b>1 175 708</b>	<b>1 166 476</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	1 305 247	1 213 319		
Kortsiktig gjeld	-36 371	-23 211		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 268 876</b>	<b>1 190 108</b>		



## HØYBRÅTEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 663 716, KUNDENR. 107

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 890 840	1 886 940	1 892 000	1 892 000
Andre inntekter		0	0	5 000	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 890 840</b>	<b>1 886 940</b>	<b>1 897 000</b>	<b>1 892 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-11 280	-8 080	-11 000	-11 000
Styrehonorar	4	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Avskrivninger	13	-51 357	-128 390	-52 000	0
Revisjonshonorar	5	-5 250	-5 215	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-78 215	-76 310	-78 000	-80 000
Konsulenthonorar	6	-16 321	-33 256	-100 000	-100 000
Kontingenter		-8 400	-8 400	-8 400	-8 400
Drift og vedlikehold	7	-178 958	-448 477	-200 000	-200 000
Forsikringer		-112 219	-103 919	-112 000	-118 000
Kommunale avgifter	8	-310 717	-304 167	-309 000	-319 000
Kostnader sameie	18	-161 915	-141 354	-200 000	-226 000
Energi/fyring		-97 530	-53 305	-75 000	-95 000
TV-anlegg/bredbånd		-195 045	-180 764	-190 000	-208 000
Andre driftskostnader	9	-153 150	-147 817	-150 000	-152 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 460 356</b>	<b>-1 719 454</b>	<b>-1 570 400</b>	<b>-1 602 400</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>430 484</b>	<b>167 486</b>	<b>326 600</b>	<b>289 600</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	1 969	3 950	3 000	3 000
Finanskostnader	11	-141 250	-173 093	-143 000	-137 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-139 281</b>	<b>-169 144</b>	<b>-140 000</b>	<b>-134 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>291 203</b>	<b>-1 658</b>	<b>186 600</b>	<b>155 600</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		291 203	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-1 658		



HØYBRÅTEN BORETTSLAG  
ORG.NR. 948 663 716, KUNDENR. 107

BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	6 254 180	6 254 180
Tomt		285 884	285 884
Andel egenkapital i fellesanlegg	18	121 408	110 308
Andre varige driftsmidler	13	1	51 358
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>6 661 473</b>	<b>6 701 730</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Andre kortsiktige fordringer	14	18 702	26 938
Driftskonto OBOS-banken		410 270	371 889
Sparekonto OBOS-banken		828 692	766 909
Innestående i andre banker		47 583	47 583
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 305 247</b>	<b>1 213 319</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 966 720</b>	<b>7 915 049</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 42 * 100		4 200	4 200
Opptjent egenkapital		603 537	312 334
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>607 737</b>	<b>316 534</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	7 179 812	7 432 504
Borettsinnskudd	16	142 800	142 800
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>7 322 612</b>	<b>7 575 304</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		36 371	23 211
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>36 371</b>	<b>23 211</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 966 720</b>	<b>7 915 049</b>
Pantstillelse	17	9 142 800	9 142 800
Garantiansvar	18	1 643 979	1 111 882



Oslo, 6. 4. 2022

Styret i Høybråten Borettslag

Fredrik Ribe /s/

Ole Johan Haakensveen /s/

Kurt Reidar Aslaksen /s/

Torill Elene Skau /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	1 814 064
Internett	59 976
Parkering elbil	16 800
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 890 840</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-11 280
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-11 280</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 2020/2021, og er på kr 80 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 250.

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

Tilleggstjenester, OBOS	-1 321
Absolutt Arkitektur AS	-15 000
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-16 321</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-8 066
Drift/vedlikehold VVS	-13 876
Drift/vedlikehold elektro	-42 647
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-82 550
Drift/vedlikehold brannsikring	-19 875
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-7 484
Kostnader dugnader	-4 459
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-178 958</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-214 665
Feieavgift	-8 978
Renovasjonsavgift	-87 075
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-310 717</b>

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

Container	-23 334
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 598
Lyspærer og sikringer	-1 020
Renhold ved firmaer	-106 970
Trykksaker	-1 224
Andre kontorkostnader	-1 152
Porto	-567
Bank- og kortgebyr	-2 435
Velferdskostnader	-6 850
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-153 150</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 754
Andre renteinntekter	215
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 969</b>

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

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-141 199
Renter på leverandørgjeld	-51
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-141 250</b>

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

Kostpris/Bokf.verdi 1949	2 005 100
Oppskrevet 1972	237 480
Tilgang 1989	4 011 600
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>6 254 180</b>

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.107/bnr.383.

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

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

Ladestasjon for el bil	
Tilgang 2017	385 173
Avskrevet tidligere	-333 815
Avskrevet i år	-51 357
	1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>1</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-51 357**

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

Furuset vaktmestersentral	18 702
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>18 702</b>

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

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2014	-8 813 000
Nedbetalt tidligere	1 380 496
Nedbetalt i år	252 692
	-7 179 812

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-7 179 812</b>
------------------------------------	-------------------

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1949	-142 800
Nedbetalt tidligere	237 480
Oppskrevet 1973	-237 480
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-142 800</b>

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	142 800
Pantelån	7 179 812
<b>TOTALT</b>	<b>7 322 612</b>

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

Bygninger	6 254 180
Tomt	285 884
<b>TOTALT</b>	<b>6 540 064</b>



**NOTE: 18**

**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

*Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar*

Selskapet eier 1,89 % 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.



**0107 Høybråten Borettslag**

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som leder foreslås:**

Navn: Fredrik Ribe Slåtteveien 12

**B. Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Nestleder Ole Johan Haakensveen Slåtteveien 2  
Styremedlem Torill Elene Skau Slåtteveien 12

**Som styremedlemmer foreslås:**

Navn: Kurt Reidar Aslaksen Slåtteveien 2

**C. Som varamedlemmer foreslås:**

1. Navn: Tom Erik Pettersen Slåtteveien 10

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

Navn:..... Adresse.....

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

Navn:..... Adresse.....

**E. Som valgkomité foreslås:**

Navn: Solfrid Strandberg Hansen Slåtteveien 8  
Navn: Tone Merete Karlsen Slåtteveien 6

Dato 24.02.2022 i valgkomiteen for Høybråten Borettslag

Tone Merete Karlsen /s/ Solfrid Strandberg Hansen /s/



## Annen informasjon om borettslaget

### Styrets arbeid

#### Prioriterte oppgaver for styret 2021

- Belysning av gate/parkering
- Automatisering fra nøkkel til chip på inngangsdører (oppgang)
- Oppgradering/rehabilitering av balkonger. Ankesak og ny søknad pågår fremdeles.

#### Prioriterte oppgaver for styret 2022

- Balkongprosjekt
- Tilgang til hjertestarter (HMS)
- Kameraovervåking av uønskede hendelser

### 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.

### Hjemmeside

Borettslaget har hjemmeside med mye nyttig informasjon:  
[www.hoybraten-borettslag.no](http://www.hoybraten-borettslag.no)

### Retningslinjer for styrearbeidet

Styret følger vedtatte retningslinjer for styrearbeidet som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitering, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Vaktmester

Vaktmester Furuset vaktmestersentral ivaretar den daglige driften og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til stillingsbeskrivelsen. Vaktmestersentralen skal ikke kontaktes av beboere direkte. All kommunikasjon skal gå via styret. Vaktmesterkontoret har adresse Gransdalen 29 og er åpent hverdager mellom kl. 08.00 – 15.00. Vaktmester kan kontaktes på tlf: 22164823.

### Parkering

Beboere disponerer alle en nummerert p – plass. Borettslaget disponerer elbil ladeplasser og mulighet for motorvarmer. Om en ønsker å benytte seg av dette må en sende søknad til styret. I tillegg har borettslaget 12 gjesteparkeringer.

### Vaskeri

Fellesvaskeriet ligger i Slåtteveien 8.

### Trimrom

Trimrommet ligger i Slåtteveien 12.



## **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Protector med polisnummer

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. 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 brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat. Det er borettslagets ansvar å skaffe 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.

## **Garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS 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.

## **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.

## **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Høybråten 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](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

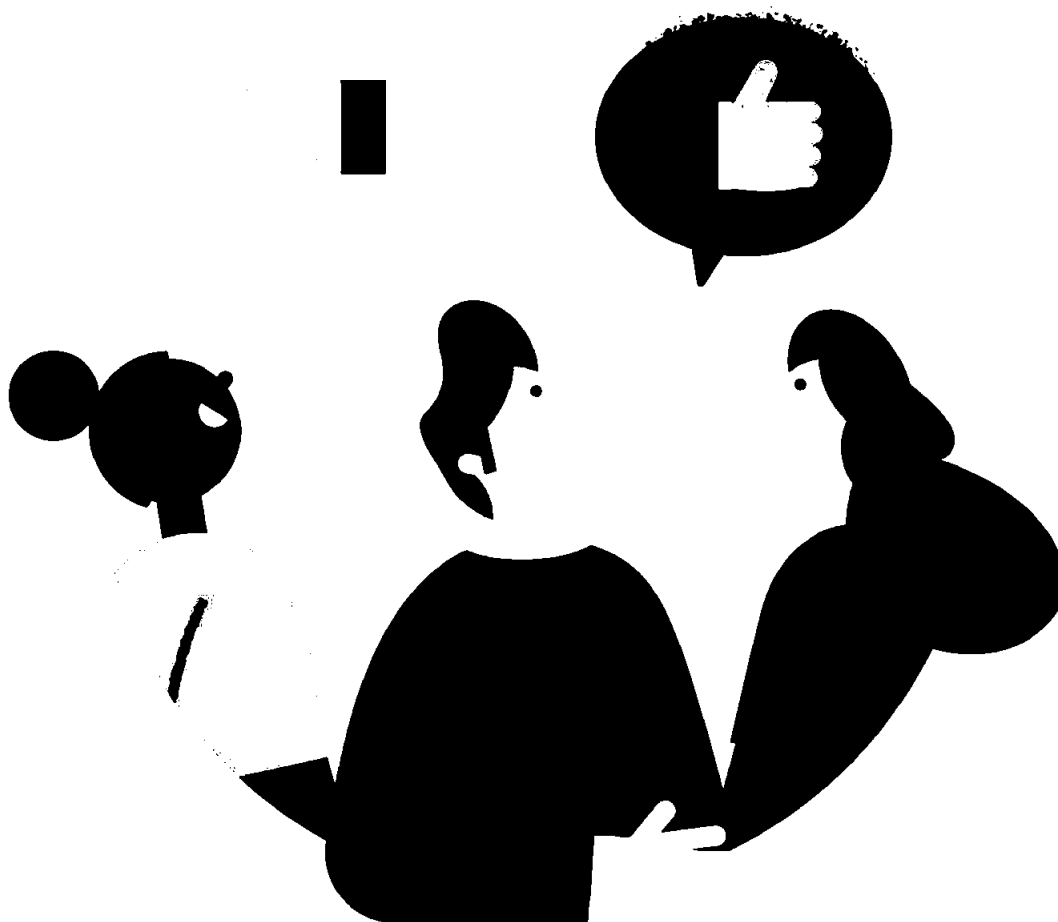
## **Kabel-TV**

Canal Digital er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Canal Digital på telefon 06090 eller besøke deres nettside [www.canaldigital.no](http://www.canaldigital.no).



## Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Installert elektronisk nøkkel brikke i oppgangsdørene. Gatebelysning oppgradert med bedre lys.
2017	Ladestasjon for Elbil: Maling av fasaden: Asfaltering Nødskilt
2016	Brannører byttet i kjeller og loft Oppgradering av elektrisk anlegg i fellesområder
2015	Flislegging av inngangsparti Maling av gavlvegger.
2014	Utskifting nye vinduer og verandadører Asfaltering av veien Belagt ny fresemasse på parkeringsplasser Oppsett av bed Utskifting av gjerde
2013 - 2014	Drenering
2011	Oppussing oppganger. Nye inngangsplattinger
2009 - 2010	Badrehabilitering
2007	Baderomsvindu
2006	Vinduer, oppgang
1991 - 1992	Automatsikringer, el-arbeid
1988 - 1989	Fasaderehabilitering



## Årsmøte 2022

0192 Furuset Vaktmestersentral





## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har selskapets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Shahid Dar	Hilton 18
Nestleder	Umar Sheikh Munir	Vestre Haugen 8
Styremedlem	Mohamed Benali	Gransdalen 23 B
Styremedlem	Trond Degerdal	Billingvegen 667
Styremedlem	Jan Erik Knutsen	Høybråtenveien 23 B
Styremedlem	Mohammad Nasir	Jerikoveien 91 A
Styremedlem	Fredrik Ribe	Slåtteveien 12
Styremedlem	Sara Arooj Saleem	Maria Dehlis Vei 49 A
Styremedlem	Åge Sveen	Høybråtenveien 1 G

### Valgkomiteen

Består av en representant fra hvert borettslag.

Styrets medlemmer består i dag av 8 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om Furuset Vaktmestersentral

Furuset Vaktmestersentral er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 977459486, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune. Vaktmestersentralen ble opprettet 30.09.1975 og er et sameie bestående av 9 borettslag og 1 aksjeselskap, i Furuset-området.

Furuset Vaktmestersentral har til formål å drive en vaktmestersentral som skal utføre vaktmestertjenester for sameierne/medlemmene og virksomhet som står i sammenheng med dette.

Selskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Selskapet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Furuset Vaktmestersentral har pr 01.03.21 åtte ansatte, og av disse er 1 kvinne og 7 menn.

Sykefravær: Det har vært 150 fraværsdager i 2021. Styret er ikke kjent med skader eller ulykker i 2021.



## SAMEIERNE I FURUSET VAKTMESTERSENTRAL

Sameierne i Furuset Vaktmestersentral pr. 01.01.2001

107 Høybråten Borettslag, 42 leiligheter  
432 Øvre Haugen Borettslag, 293 leiligheter (meldte seg ut 21.01.21)  
434 Nedre Haugen Borettslag, 261 leiligheter  
450 Valhall Borettslag, 322 leiligheter  
451 Slåttevangen Borettslag, 251 leiligheter  
452 Bjørnheim Borettslag, 382 leiligheter  
455 Gransletta Borettslag, 183 leiligheter  
457 Nordre Gran Borettslag, 262 leiligheter  
458 Øvre Furuset Borettslag, 182 leiligheter  
6879 Gransdalen 29 AS, 25 leiligheter

**Til sammen 2203 leiligheter**

## VAKTMESTERSENTRALENS ANSATTE

Pr. 31.12.2021 hadde sentralen følgende ansatte:

Marit Johannessen, daglig leder, ansatt 01.05.95  
Knut Lyngstadås, vaktmester, ansatt 19.10.87  
Bjørn Arild Sand, vaktmester, ansatt 04.11.87  
John T. Bekkesletten, vaktmester, ansatt 16.10.00  
Trond Degerdal, vaktmester, ansatt 01.03.04  
Jari Hokkanen, vaktmester, ansatt 01.10.12 (slutter 31.03.21)  
John Arne Selbekk, vaktmester, ansatt 01.01.14  
Morten Nordby, vaktmester, ansatt 26.02.18

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Selskapets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

## Styrets arbeid

### AKTIVITETER I ÅRET 2021

Styret har avholdt 9 styremøter i perioden. I etterkant av styremøtene er det, etter behov, avholdt orienteringsmøter for de ansatte i saker som berører arbeidstakernes interesser. Det har vært 46 saker til behandling i løpet av året. Styret har bestått av 8 representanter fra sameierne, samt daglig leder og tillitsvalgt vaktmester ved sentralen.

### Styrommet.no

Nye styret som ble valgt etter generalforsamling 2020 i FVS fikk ingen dokument arkiv, rutiner, i første styremøte ble det besluttet å bruke digital løsning Styrommet.no for alle møter og arkivering.

**Vibbo**

Styret har jobbet med Vibbo løsning fra OBOS, Styreleder kommet med forslag til utvikling for å bruke den mellom alle sameiere.

OBOS forvalter og IKT er på saken.

**Standard kontrakt mellom FVS og sameiere**

Styret har jobbet aktiv for å lage en standard kontrakt mellom sameiere og FVS etter sameieloven.

Kontrakten blitt signert av samtlige sameiere.

**Felles eksterne tjenester og samarbeid mellom borettslagene**

Styret ønsker tett samarbeid mellom borettslagene for å redusere kostnader blant VVS, elektro, snekker, renhold, forsikring etc.

Borettslagene kan spare en goddel penger samt faglig utvikling i sentralen. Styret jobber med saken.

**Revidering av tjenestekoder**

For å balansere tjenester og betalinger fra sameiere forhold til budsjett det var behov for justering av tjenester koder, noen koder er fjernet og noen er flyttet over til basis.

Dette hjelper med en rettferdig fordeling mellom sameiere etter sameiebrøk. Styret analyserte gamle tjeneste rapporter, analysen viser store avvik og mellom lagene.

Styret har vedtatt fordeling av kostnader etter sameiebrøk.

**Utmelding av Øvre Haugen**

Øvre Haugen borettslag sendte oppsigelse for utmelding fra FVS, ønsket dato var fra 1 okt. 2021 men Styret vedtatt utmeldingsdato fra 1 jan. 2022, dette er kontrakt festet.

Forvalter og regnskapskonsulent hos OBOS jobbet sammen med Styreleder for endelig oppgjør for Øvre Haugen (Se regnskap)

**Budsjett og tiltak for videre drift.**

Budsjett er viktig for fram driften av sentralen, Styret og ekstra årsmøte vedtatt saken etter sameieloven, kostnader skal deles etter sameiebrøk og sentralen skal levere fellestjenester etter driftsplan.

**Anlegg/maskinpark**

Styreleder og daglig leder oppdaterte anleggsregisteret, i løpet av 2021 FVS kjøpte

- 2 nye gressklipper var kjøpt 1 2020
- 1 bærbar PC for ansatt bruk
- Ny prosjektor for møter
- Maskin havari Willie, Bestilt ny motor, kostnader ca.150 000 men maskinen er ikke reparert pga. leveranse av motoren.



## Vaktmester APP

Effektivisering av aktiviteter og rapportering til sameiere Styret har undertegnet kontrakt med firma,

Appen er under prosjektfasen, samtlige sameiere skal få tilgang til dette kan hente sine rapporter samt ansatte kan registrere sine aktiviteter.

Nødvendige utstyre er kjøp for dette.

## Samarbeid med andre Vaktmestersentraler:

FVS er i kontakt med Romsås og Oppsal vaktmestersentralene for et godt samarbeid. Vi jobber for en felles avgjørelsen forhold til nye skatteregler gjelder SA bedrifter, spesielt vaktmestertjenester som er skattepliktige.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om selskapets 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.

## Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 9 224 247.

Andre inntekter består i hovedsak av kortterminal og diverse viderefakturerte kostnader.

## Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 8 612 885.

## Resultat

Årets resultat på kr 622 704 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

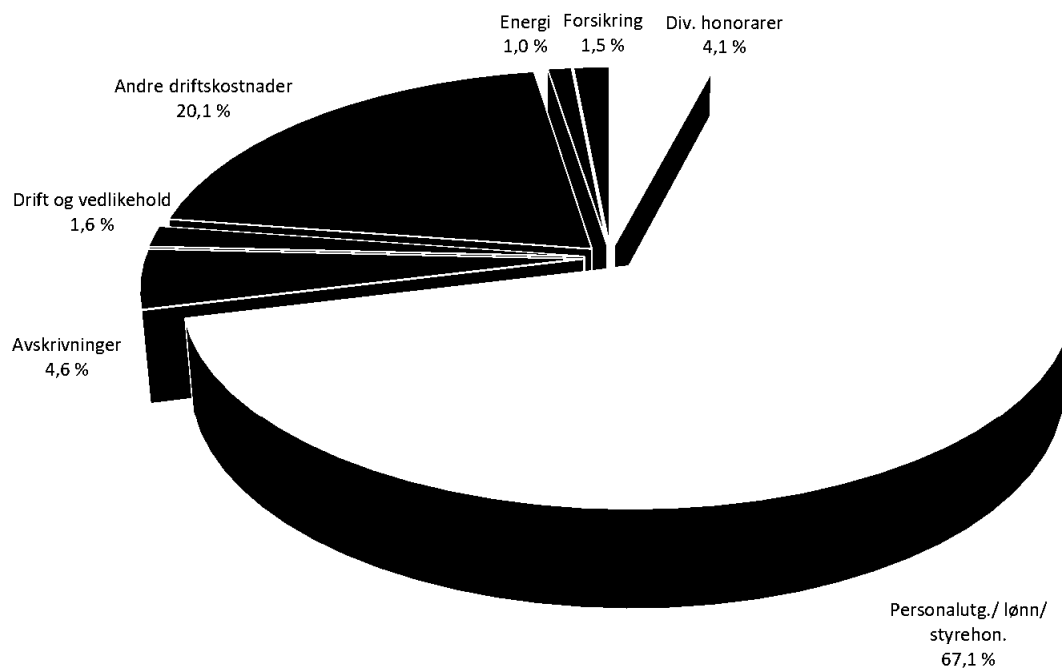
## Kommentarer til selskapets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 5 096 890.

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.

## KOSTNADSDIAGRAM



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet 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 173 000 til vanlig vedlikehold.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt til kr 150 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Furuset Vaktmestersentral.



## **Forretningsførerhonorar**

Forretningsførerhonorar er budsjettert med kr 263 900,-

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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 regnskapskikk 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 regnskapskikk 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  
Statsskatteriserte 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

(2)



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

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
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
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>9 224 247</b>	<b>9 913 466</b>	<b>9 416 000</b>	<b>9 635 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
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
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-8 612 885</b>	<b>-9 307 571</b>	<b>-9 174 000</b>	<b>-9 634 900</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>611 362</b>	<b>605 895</b>	<b>242 000</b>	<b>100</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	11 503	16 810	0	0
Finanskostnader	11	-161	0	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>11 343</b>	<b>16 810</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>622 704</b>	<b>622 705</b>	<b>242 000</b>	<b>100</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		622 704	622 705		



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

### BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	12	1 112 005	1 487 644
Aksjer og andeler	13	100	100
Langsiktige fordringer		201 142	201 142
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 313 247</b>	<b>1 688 886</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
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
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>6 740 869</b>	<b>5 210 429</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 054 116</b>	<b>6 899 315</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		6 410 137	5 787 433
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>6 410 137</b>	<b>5 787 433</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		102 403	120 283
Skyldige offentlige avgifter	14	390 055	302 890
Annen kortsiktig gjeld	15	1 151 520	688 709
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 643 979</b>	<b>1 111 882</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 054 116</b>	<b>6 899 315</b>
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

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

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

Felleskostnader	9 125 697
Investeringer	622 704
Avregning 2021	-630 654
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>9 117 747</b>

Øvre Haugen Borettslag har sagt opp sitt eierforhold i sameiet Furuset Vaktmestersentral. Borettslaget trer ut av sameiet fra 01.01.2022. I følge vedtektenes § 10, har Øvre Haugen Borettslag rett til å få gjort opp sitt tilgodehavende innen 31.12.2022

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Kortterminal	4 567
Diverse viderefakturerte kostnader	97 934
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>102 501</b>

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

	2020	2021
Ordinær lønn, fast ansatte	-4 172 162	-3 750 321
Overtid	-197 525	-284 406
Påløpte feriepenger	-567 519	-520 866
Fri bil, tlf etc.	-27 638	-23 585
Naturalytelser speilkonto	27 638	23 585
Arbeidsgiveravgift	-698 571	-672 685
Pensjonskostnader	23 154	-373 595
AFP-pensjon	-86 576	-63 280
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-5 198	-2 684
Yrkesskadeforsikring	-27 506	-14 698
Refusjon sykepenger	91 615	285 240
Gaver til ansatte	-6 698	-3 199
Kantinekostnader	-63 747	-47 319
Personalopplæring	-6 570	0
Bedriftshelsetjeneste	-45 563	-53 353
Arbeidsklær	-112 926	-35 156
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-5 875 793</b>	<b>-5 536 321</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 8 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 240 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 45 650.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-1 500
Tilleggstjenester, OBOS	-42 950
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-44 450</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-12 805
Drift/vedlikehold elektro	-16 330
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-109 962
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-139 097</b>

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

Lokalleie	-860 423
Container	-146 684
Diverse leiekostnader/leasing	-12 150
Verktøy og redskaper	-34 668
Telefon-/kontormaskiner	-10 480
Driftsmateriell	-89 417
Lyspærer og sikringer	-6 543
Vakthold	-19 469
Renhold ved firmaer	-175 971
Andre fremmede tjenester	-5 648
Kontor- og datarekvisita	-19 965
Andre kostnader tillitsvalgte	-774
Andre kontorkostnader	-22 998
Telefon, annet	-34 711
Porto	-74
Drivstoff biler, maskiner osv.	-106 928
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-177 224
Reisekostnader	-5 142
Kontingenter	-200
Bank- og kortgebyr	-3 001
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 732 468</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 634
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	127
Andre renteinntekter	742
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>11 503</b>

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

Renter på leverandørgjeld	-161
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-161</b>

**NOTE: 12****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Azura feiemaskin m/utstyr

Tilgang 2001 916 914

Avskrevet tidligere -916 913

1

Feiemaskin Boxer

Tilgang 2006 273 750

Avskrevet tidligere -273 749

1

Feiemaskin Kärcher

Tilgang 2012 498 750

Avskrevet tidligere -498 749

1

Gressklipper (Ariens 1 &amp; 2)

Tilgang 2009 122 500

Avgang 2021 -2

Avskrevet tidligere -122 498

0

Kubota F2400

Tilgang 2009 189 250

Avskrevet tidligere -189 249

1

Plenklipper (Ventrac 1)

Tilgang 2009 165 625

Avskrevet tidligere -165 624

1

Plentraktor (Kubota F3890)

Tilgang 2016 250 000

Avskrevet tidligere -178 170

Avskrevet i år -35 714

36 116

Plentraktor John Deere

Tilgang 2020 104 375

Avskrevet tidligere -20 875

Avskrevet i år -20 875

62 625

Plentraktor John Deere

Tilgang 2020 104 375

Avskrevet tidligere -20 875

Avskrevet i år -20 875

62 625

Plenklipper (Ventrac 2)

Tilgang 2009 165 625

Avskrevet tidligere -165 624

1



17

Furuset Vaktmestersentral

Pumpestasjon		
Tilgang 2021	23 313	
Avskrevet i år	-4 663	
		18 650
Sambandsutstyr		
Tilgang 1995	34 362	
Tilgang 2015	45 714	
Tilgang 2018	15 299	
Avskrevet tidligere	-95 373	
		1
Stillas		
Tilgang 1995	60 570	
Avskrevet tidligere	-60 569	
		1
Superpark 4400 HST m/utstyr		
Tilgang 2004	398 350	
Avskrevet tidligere	-398 349	
		1
NF 54895 Berlingo		
Tilgang 2015	115 100	
Avskrevet tidligere	-115 099	
		1
Wille 655c red.bærer		
Tilgang 2011	1 441 999	
Avskrevet tidligere	-1 441 998	
		1
WILLE 358 med utstyr		
Tilgang 2008	710 166	
Avskrevet tidligere	-710 165	
		1
Wille 455 med utstyr		
Tilgang 2014	1 115 855	
Avskrevet tidligere	-1 115 849	
Avskrevet i år	-5	
		1
Wille 665		
Tilgang 2017	2 217 719	
Avskrevet tidligere	-968 931	
Avskrevet i år	-316 817	
		931 971
Wille WI lift 7		
Tilgang 2000	94 710	
Avskrevet tidligere	-94 709	
		1
Kopimaskin		
Tilgang 2010	39 751	
Avskrevet tidligere	-39 750	
		1

Vedlegg 1

42 av 49

O107 Årsrapport med regnskap.pdf



Ventilasjonsanlegg			
Tilgang 2002	209 476		
Avskrevet tidligere	-209 475		
			1
DL 38490 Toyota Hiace Basic 4D			
Tilgang 2006	229 447		
Avskrevet tidligere	-229 446		
Avgang 2021	-1		
			0
CF 49613 Strada 1,3			
Tilgang 2009	179 416		
Avskrevet tidligere	-179 415		
			1
JD 59900 Berlingo			
Tilgang 2012	155 000		
Avskrevet tidligere	-154 999		
			1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			<b>1 112 005</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>			<b>-398 951</b>

	2011-2018	2019	2020	2021	Sum
Innkrevd (note 2)	5 156 719	622 704	622 704	622 704	7 024 831
Tilgang driftsm	5 855 437	0	208 750	23 313	6 087 500

**NOTE: 13****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier 1 andel i OBOS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at den er bokført til opprinnelig kjøpspris. Balanseført verdi: kr 100

**NOTE: 14****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-160 870
Skyldig arbeidsgiveravgift	-229 185
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-390 055</b>

**NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-520 866
Avregningskonto	-630 654
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-1 151 520</b>



**A ) Vedtekter endres etter utmelding av Øvre Haugen.**

Nytt punkt 2,4 pga. nye skatteregler:

2.4. Basis tjenester skal utføres av vaktmestere etter sameiers brøk.

**B ) Styret må vurdere å kjøpe Gransdalen 29, dette vil medføre kostnadsbesparelse samt skape sikkerhet for FVS.**

Bedre med ett selskap enn å ha 2 selskaper med stor administrasjonen.

**C ) Fra Styreleder.**

FVS skal kun yte tjenester som ikke skaper mva./skattemessige problem, Styret vil til enhver tid kontrollere kontoplan samt utleverte tjenester.

**D ) Fra Styreleder.**

GF velger en arbeidsgruppe som etter fullmakt kan styret driften av FVS.

Arbeidsgruppe består av Styreleder, nesteleder, Dagligleder samt ansatt representant.

Arbeidsgruppe kan ha flere møter men vanlig styremøter 6 ganger i løpet av kalender året.

**E ) Fra Slåttevangen Borettslag.**

Vedtektsfeste at nestledervervet i styret går på omgang slik at alle borettslagene vil bli sterkere aktivert i det daglige arbeide i FVS. Det er viktig for at det ikke skal danne seg interne grupper som kan svekke andre borettslags mulighet til innflytelser og kunnskap om daglig drift av FVS.

Dette vil også gjøre at det oppstår misnøye i forhold til valg av nestleder.



## Orientering om selskapets drift

### 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

Selskapets eiendommer er forsikret i SpareBank 1 Skadeforsikring AS med polisenummer 2205183. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal.

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at selskapet 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. Har selskapet 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.



## 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 30.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 2.06.22

**Selskapsnummer:** 107 **Selskapsnavn:** Høybråten Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av møteleder</b></p> <p>Godkjent.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Ole Johan Haakensveen 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 80 000

For

Mot

**Sak 6 Vedtektsendring punkt 9-4- valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

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 7 Forslag fra styret om tilføyes i vedtektene punkt 5-1 (2) Andelseiers vedlikeholdsplikt**

Godkjent.

For

Mot

**Sak 8 Tilføyelse i vedtektene punkt 5-2 (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt**

Godkjent.

For

Mot

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 9 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (1 skal velges)

Fredrik Ribe

**Styremedlem** (1 skal velges)

Kurt Reidar Aslaksen

**Varamedlem** (1 skal velges)

Tom Erik Pettersen

**Sak 10 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (1 skal velges)

Fredrik Ribe

**Varadelegat** (1 skal velges)

Ole Johan Haakensveen

**Sak 11 Valgkomite**

**Medlem** (2 skal velges)

Solfrid Strandberg Hansen

Tone Merete Karlsen

**Sak 12 Sameiet Furuset Vaktmestersentral**

Godkjent.

For

Mot

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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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