



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 773 430
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØVRE HØYBRÅTEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 09.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 04.07.2024



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 7 831 850 | 7 807 076 |
| Sum inntekter | | 7 831 850 | 7 807 076 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 342 300 | 342 300 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 1 332 752 | 1 328 176 |
| Annen driftskostnad | | 6 373 069 | 5 398 261 |
| Sum kostnader | | 8 048 121 | 7 068 737 |
| Driftsresultat | | -216 271 | 738 339 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 101 178 | 83 808 |
| Sum finansinntekter | | 101 178 | 83 808 |
| Annen finanskostnad | | 777 639 | 483 400 |
| Sum finanskostnader | | 777 639 | 483 400 |
| Netto finans | | -676 461 | -399 592 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -892 732 | 338 747 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -892 732 | 338 747 |
| Årsresultat | | -892 732 | 338 747 |
| Totalresultat | | -892 732 | 338 747 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -892 732 | 338 747 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -892 732 | 338 747 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 18 504 542 | 18 504 542 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 24 935 | 1 341 257 |
| Sum varige driftsmidler | | 18 529 477 | 19 845 799 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investeringer i aksjer og andeler | | 1 000 | 1 000 |
| Andre fordringer | | 149 765 | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 150 765 | 1 000 |
| Sum anleggsmidler | | 18 680 243 | 19 846 799 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 187 235 | 177 504 |
| Sum fordringer | | 187 235 | 177 504 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 3 541 928 | 4 300 058 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 3 541 928 | 4 300 058 |
| Sum omløpsmidler | | 3 729 163 | 4 477 563 |
| SUM EIENDELER | | 22 409 406 | 24 324 362 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 13 900 | 13 900 |
| Sum innskutt egenkapital | | 13 900 | 13 900 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 14 100 951 | 13 208 218 |
| Sum opptjent egenkapital | | -14 100 951 | -13 208 218 |
| Sum egenkapital | | -14 087 051 | -13 194 318 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 31 264 473 | 32 292 177 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 4 973 119 | 4 824 100 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 36 237 592 | 37 116 277 |
| Sum langsiktig gjeld | | 36 237 592 | 37 116 277 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 258 864 | 402 403 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 258 864 | 402 403 |
| Sum gjeld | | 36 496 457 | 37 518 680 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 22 409 406 | 24 324 362 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 442259

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 773 430
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØVRE HØYBRÅTEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 09.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 08.06.2023



Organisasjonsnr: 948 773 430
ØVRE HØYBRÅTEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 7 831 850 | 7 807 076 |
| Sum inntekter | | 7 831 850 | 7 807 076 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 342 300 | 342 300 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 1 332 752 | 1 328 176 |
| Annen driftskostnad | | 6 373 069 | 5 398 261 |
| Sum kostnader | | 8 048 121 | 7 068 737 |
| Driftsresultat | | -216 271 | 738 339 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 101 178 | 83 808 |
| Sum finansinntekter | | 101 178 | 83 808 |
| Annen finanskostnad | | 777 639 | 483 400 |
| Sum finanskostnader | | 777 639 | 483 400 |
| Netto finans | | -676 461 | -399 592 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -892 732 | 338 747 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -892 732 | 338 747 |
| Årsresultat | | -892 732 | 338 747 |
| Totalresultat | | -892 732 | 338 747 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -892 732 | 338 747 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -892 732 | 338 747 |



Organisasjonsnr: 948 773 430
ØVRE HØYBRÅTEN BORETTSLAG

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 18 504 542 | 18 504 542 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 24 935 | 1 341 257 |
| Sum varige driftsmidler | | 18 529 477 | 19 845 799 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investeringer i aksjer og andeler | | 1 000 | 1 000 |
| Andre fordringer | | 149 765 | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 150 765 | 1 000 |
| Sum anleggsmidler | | 18 680 243 | 19 846 799 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 187 235 | 177 504 |
| Sum fordringer | | 187 235 | 177 504 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 3 541 928 | 4 300 058 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 3 541 928 | 4 300 058 |
| Sum omløpsmidler | | 3 729 163 | 4 477 563 |
| SUM EIENDELER | | 22 409 406 | 24 324 362 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



| | | |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Innskutt egenkapital | | |
| Annen innskutt egenkapital | 13 900 | 13 900 |
| Sum innskutt egenkapital | 13 900 | 13 900 |
| Opptjent egenkapital | | |
| Udekket tap | 14 100 951 | 13 208 218 |
| Sum opptjent egenkapital | -14 100 951 | -13 208 218 |
| Sum egenkapital | -14 087 051 | -13 194 318 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelses | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 31 264 473 | 32 292 177 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 4 973 119 | 4 824 100 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 36 237 592 | 37 116 277 |
| Sum langsiktig gjeld | 36 237 592 | 37 116 277 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Leverandørgjeld | 258 864 | 402 403 |
| Sum kortsiktig gjeld | 258 864 | 402 403 |
| Sum gjeld | 36 496 457 | 37 518 680 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 22 409 406 | 24 324 362 |



Organisasjonsnr: 948 773 430
ØVRE HØYBRÅTEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Øvre Høybråten Borettslag

9. mai 2023

Selskapsnummer: 257





Velkommen til årsmøte i Øvre 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.

Dato for årsmøtet:

9. mai 2023 kl. 18:00, Stasjonsfjellet skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av husordensreglene - Nytt avsnitt til punkt 7 Garasjer
8. Endring av vedtekter - Nytt punkt 4-4 Garasjer
9. Forslag fra styret om vedtektsendring - nytt avsnitt til punkt 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
10. Forslag fra styret om vedtektsendring - Endring av punkt 4-3 (4)
11. Forslag fra styret om vedtektsendring -tilføyelser til punkt 4-3 Bygningsmessige arbeider
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
14. Valg av valgkomite



Med vennlig hilsen,
Styret i Øvre Høybråten Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Rådgiver i OBOS foreslås.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter

som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Forslag til vedtak

Godkjent.

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling



Som fører av protokollen ble Ola Nicolai Thelin foreslått. Protokollvitner velges i møtet.

Forslag til vedtak

Godkjent.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Møteinnkallingen godkjennes

Forslag til vedtak

Godkjent.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport - Øvre Høybråten Borettslag.pdf



Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000.

Sak 7

Endring av husordensreglene - Nytt avsnitt til punkt 7 Garasjer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Følgende foreslås tilføyd som nytt avsnitt til husordensreglenes punkt 7 Garasjer:

"I henhold til gjeldende forskrifter for elektriske anlegg er det ikke tillatt å lade el bil på vanlige stikkontakter i garasjene. Egen billader tilkoblet borettslagets infrastruktur for lading skal benyttes."

Forslag til vedtak

Nytt punkt tilføyes husordensreglenes punkt 7 "garasjer".

Sak 8

Endring av vedtekter - Nytt punkt 4-4 Garasjer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Følgende foreslås tilføyd som nytt punkt 4-4 i vedtektene:

(1) Borettslagets garasjeplasser disponeres eksklusivt av de andelseierne som har bruksrett til garasjeplass.

(2) Utleie av garasjen skjer til andelseiere i Øvre Høybråten Borettslag. Dersom det ikke er interessenter, kan styret gi adgang for bortleie til personer som ikke er knyttet til borettslaget. Slik utleie kan skje for inntil 2 år av gangen.



Forslag til vedtak

Nytt punkt 4-4 Garasjer tilføyes vedtektene

Sak 9

**Forslag fra styret om vedtektsendring - nytt avsnitt til punkt 5-1
Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Følgende foreslås tilføyd som nytt avsnitt (10):

"Andelseieren med bruksrett til garasje har ansvaret for at garasjeplassen tilhørende leiligheten holdes i forsvarlig stand. Det omfatter blant annet løpende vedlikehold av overflater og installasjoner som garasjeporten (innvendig og utvendig), garasjeplassen, garasjegulv, skillevegger, innvendig belysning, eventuelle hyller og lignende."

Forslag til vedtak

Nytt avsnitt tilføyes vedtektene.

Sak 10

Forslag fra styret om vedtektsendring - Endring av punkt 4-3 (4)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

fra:

"Andelseier kan søke om godkjenning av påbygg på opprinnelig bolig. Andelseier forplikter seg til å følge borettslagets regler for påbygging av husene/utgraving av kjeller som er vedlagt vedtektene for Øvre Høybråten Borettslag."

til:

(4) Andelseier kan søke om godkjenning av påbygg på opprinnelig bolig. Andelseier forplikter seg til å følge borettslagets til enhver tid gjeldende regler for påbygging av husene/utgraving av kjeller for Øvre Høybråten Borettslag.

Forslag til vedtak

Vedtektenes punkt 4-3 (4) endres.



Sak 11

Forslag fra styret om vedtektsendring -tilføyelser til punkt 4-3 Bygningsmessige arbeider

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret foreslår ny første setning i andre avsnitt og nytt fjerde avsnitt for å sørge for at bestemmelsene presiseres og at misforståelser unngås. tilføyelsene er uthevet i fet skrift.

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Andelseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører borettslagets fellesarealer, fellesanlegg eller fellesinstallasjoner uten forhåndsgodkjenning fra styret/generalforsamlingen. Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

(3) Alle private tiltak som berører husenes utseende og anleggets helhetsinntrykk slik som gjerder, støttemurer, espalier, terrasser etc. må kun oppsettes etter godkjenning fra styret. Alle slike tillatelser er midlertidige og tillatelsen kan på et senere tidspunkt bli trukket tilbake av styret.

(4) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere andelseier har montert, slik som nevnt i avsnittene over, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den andel installasjonen tilhører. Styret/generalforsamlingen avgjør om remontering skal tillates

(4) Andelseier kan søke om godkjenning av påbygg på opprinnelig bolig. Andelseier forplikter seg til å følge borettslagets regler for påbygging av husene/utgraving av kjeller som er vedlagt vedtektene for Øvre Høybråten Borettslag.

Forslag til vedtak

Endringene tilføyes vedtektene.



Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Eirik Berglund

Valg av 2 styremedlemmer Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Pål Orby
- Tommy Rånes Hansen

Valg av 2 varamedlemmer Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlemmer:

- Loubna Saaliti
- Velges på generalforsamlingen

Vedlegg

1. 0257 Valgkomiteens innstilling.pdf



Sak 13

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:

- Eirik Berglund

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Jan Christian Asker

Sak 14

Valg av valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomitemedlem 1-3 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitemedlem 1-3:

- Atle Borgeteien
- Velges på Generalforsamlingen
- Zeid Al-Mele



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|----------------------------|------------------------|
| Leder | Eirik Berglund | Lyngtrekket 11 |
| Nestleder | Jan Christian Viumda Asker | Karl Andersens Vei 85 |
| Styremedlem | Tommy Rånes Hansen | Karl Andersens Vei 99 |
| Styremedlem | Caroline Hauge Heimen | Karl Andersens Vei 95 |
| Styremedlem | Pål Orby | Karl Andersens Vei 139 |
| Varamedlem | Omotuyi Erlend Aamodt | Karl Andersens Vei 125 |
| Varamedlem | Loubna Saaliti | Karl Andersens Vei 151 |

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Eirik Berglund

Lyngtrekket 11

Varadelegert

Jan Christian Viumda Asker

Karl Andersens Vei 85

Valgkomiteen

Zeid Al-Mele

Atle Borgeteien

Karl Andersens Vei 74 B

Karl Andersens Vei 129

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post ovrehoybraaten@styrerrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Øvre Høybråten Borettslag

Borettslaget består av 139 andelsleiligheter.

Øvre Høybråten Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948773430, og ligger i bydel Stovner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

107 711 712 713 714 716 717 718

Første innflytting skjedde i 1969. Tomten ble kjøpt i 1986.



Øvre Høybråten Borettslag

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.

Øvre Høybråten Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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.

Vesentlig avvik

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes renteøkninger.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

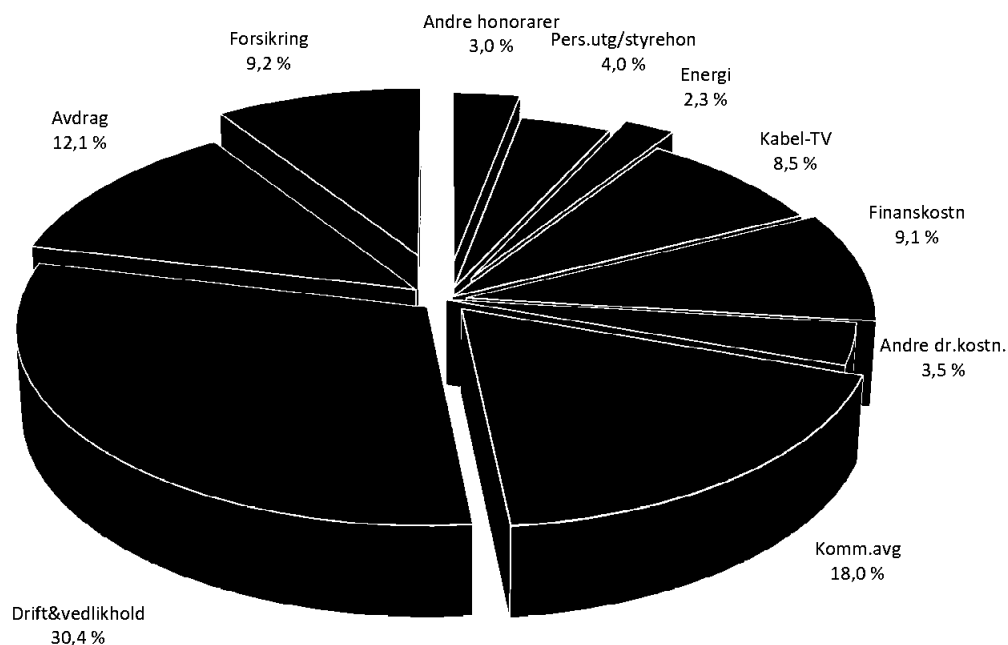
Disponible midler

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



Øvre Høybråten Borettslag

Diagrammet nedenfor viser hvordan kostnadene er blitt fordelt i prosent for 2022.





KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 200 000 til generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduserer med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Øvre Høybråten Borettslag.

Lån

Øvre Høybråten Borettslag har lån i Handelsbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 17 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret øker med 4 % i 2023. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Øvre Høybråten Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Øvre Høybråten Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
15 av 31 Årsrapport - Øvre Høybråten Borettslag.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 14. Mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



ØVRE HØYBRÅTEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 773 430, KUNDENR. 257

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 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|--|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | 4 075 159 | 3 532 668 | 4 075 159 | 3 470 299 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | -892 732 | 338 747 | -545 800 | -666 800 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 14 1 332 752 | 1 328 176 | 1 328 000 | 0 |
| Fradrag kjøpesum anl.midler | 14 -16 430 | 0 | 0 | 0 |
| Fradrag for avdrag langs. lån | 17 -1 027 704 | -1 124 432 | -1 156 000 | -909 000 |
| Innsk. øremerk. bankkto | -746 | 0 | 0 | 0 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | -604 860 | 542 491 | -373 800 | -1 575 800 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 3 470 299 | 4 075 159 | 3 701 359 | 1 894 499 |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | | |
| Omløpsmidler | 3 729 163 | 4 477 563 | | |
| Kortsiktig gjeld | -258 864 | -402 403 | | |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 3 470 299 | 4 075 159 | | |



Øvre Høybråten Borettslag

ØVRE HØYBRÅTEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 773 430, KUNDENR. 257

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 7 814 068 | 7 807 076 | 7 797 000 | 7 797 000 |
| Andre inntekter | 3 | 17 782 | 0 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 7 831 850 | 7 807 076 | 7 797 000 | 7 797 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -42 300 | -42 300 | -42 000 | -42 000 |
| Styrehonorar | 5 | -300 000 | -300 000 | -300 000 | -300 000 |
| Avskrivninger | 14 | -1 332 752 | -1 328 176 | -1 328 000 | -5 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -10 750 | -7 875 | -7 000 | -11 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -167 170 | -163 090 | -167 000 | -175 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -46 495 | -64 732 | -70 000 | -60 000 |
| Kontingenter | | -27 800 | -27 800 | -27 800 | -27 800 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -2 587 021 | -1 883 811 | -2 600 000 | -2 500 000 |
| Forsikringer | | -786 951 | -696 911 | -787 000 | -912 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -1 533 454 | -1 419 048 | -1 495 000 | -1 821 000 |
| Energi | | -191 786 | -115 843 | -120 000 | -175 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -726 700 | -673 874 | -712 000 | -782 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -294 942 | -345 277 | -339 000 | -340 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -8 048 121 | -7 068 737 | -7 994 800 | -7 150 800 |
| DRIFTSRESULTAT | | -216 271 | 738 339 | -197 800 | 646 200 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 101 178 | 83 808 | 80 000 | 80 000 |
| Finanskostnader | 12 | -777 639 | -483 400 | -428 000 | -1 393 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -676 461 | -399 592 | -348 000 | -1 313 000 |
| ÅRSRESULTAT | | -892 732 | 338 747 | -545 800 | -666 800 |
| Overføringer: | | | | | |
| Udekket tap | | -892 732 | 0 | | |
| Reduksjon udekket tap | | 0 | 338 747 | | |



Øvre Høybråten Borettslag

ØVRE HØYBRÅTEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 773 430, KUNDENR. 257

BALANSE

| | Note | 2022 | 2021 |
|---------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 13 | 16 192 000 | 16 192 000 |
| Tomt | | 2 312 542 | 2 312 542 |
| Andre varige driftsmidler | 14 | 24 935 | 1 341 257 |
| Aksjer og andeler | 15 | 1 000 | 1 000 |
| Miljøbankkonto, øremerket | | 149 765 | 0 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 18 680 243 | 19 846 799 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 187 235 | 177 505 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 1 514 934 | 2 289 894 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 2 026 994 | 2 010 164 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 3 729 163 | 4 477 563 |
| SUM EIENDELER | | 22 409 406 | 24 324 362 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 139 * 100 | | 13 900 | 13 900 |
| Udekket tap | 16 | -14 100 951 | -13 208 218 |
| SUM EGENKAPITAL | | -14 087 051 | -13 194 318 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 17 | 31 264 473 | 32 292 177 |
| Borettsinnskudd | 18 | 4 824 100 | 4 824 100 |
| Avsetning bomiljøtiltak | 19 | 149 019 | 0 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 36 237 592 | 37 116 277 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 258 864 | 402 403 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 258 864 | 402 403 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 22 409 406 | 24 324 362 |
| Pantstillelse | 20 | 41 774 100 | 41 774 100 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 6. mars 2023

Styret i Øvre Høybråten Borettslag

Eirik Berglund /s/ Jan Christian Viumda Asker /s/
Tommy Rånes Hansen /s/ Caroline Hauge Heimen /s/ Pål Orby /s/

Vedlegg 1

19 av 31

Årsrapport - Øvre Høybråten Borettslag.pdf



Øvre Høybråten Borettslag

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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 7 355 880 |
| Leietillegg påbygg | 441 000 |
| Eiendomsskatt | 17 188 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 7 814 068 |

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

| | |
|-----------------------------|---------------|
| Egenandel dør | 17 782 |
| SUM ANDRE INNETEKTER | 17 782 |

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

| | |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift | -42 300 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -42 300 |

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 2021/2022, og er på kr 300 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 7 958, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 750.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

| | |
|-----------------------------|----------------|
| Juridisk bistand | -31 851 |
| Tilleggstjenester, OBOS BBL | -9 770 |
| OPAK AS | -4 875 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -46 495 |

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

| | |
|-----------------------------------|-------------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -1 686 340 |
| Drift/vedlikehold VVS | -22 192 |
| Drift/vedlikehold elektro | -256 046 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -441 501 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -59 961 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -14 490 |
| Drift/vedlikehold søppelanlegg | -21 126 |
| Egenandel forsikring | -80 000 |
| Kostnader dugnader | -5 365 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -2 587 021 |

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| Eiendomsskatt | -17 223 |
| Vann- og avløpsavgift | -988 998 |
| Feieavgift | -23 085 |
| Renovasjonsavgift | -504 148 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -1 533 454 |



Øvre Høybråten Borettslag

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Lokalleie | -1 800 |
| Container | -6 305 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -111 321 |
| Verktøy og redskaper | -1 075 |
| Snørydding | -153 171 |
| Andre fremmede tjenester | -2 677 |
| Trykksaker | -2 522 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -7 958 |
| Andre kontorkostnader | -738 |
| Porto | -2 780 |
| Drivstoff biler, maskiner osv. | -1 660 |
| Bank- og kortgebyr | -2 934 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -294 942 |

NOTE: 11

FINANSINTEKTER

| | |
|-------------------------------------|----------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 2 267 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 17 576 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 81 335 |
| SUM FINANSINTEKTER | 101 178 |

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

| | |
|--|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i Handelsbanken | -776 472 |
| Renter på leverandørgjeld | -1 167 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -777 639 |

NOTE: 13

BYGNINGER

| | |
|--------------------------|-------------------|
| Kostpris/Bokf.verdi 1971 | 16 192 000 |
| SUM BYGNINGER | 16 192 000 |

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.107/bnr.711 - 718.

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



Øvre Høybråten Borettslag

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

| | | |
|--------------------------------|------------|-------------------|
| Snøfreser | | |
| Tilgang 2022 | 16 430 | |
| Avskrevet i år | -4 576 | 11 854 |
| Garasjeanlegg | | |
| Tilgang 1974 | 13 080 | 13 080 |
| Ladestasjon for el bil | | |
| Tilgang 2019 | 3 934 375 | |
| Tilgang 2020 | 50 155 | |
| Avskrevet tidligere | -2 656 353 | |
| Avskrevet i år | -1 328 176 | 1 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | | 24 935 |
| SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER | | -1 332 752 |

NOTE: 15

AKSJER OG ANDELER

| | |
|---------------------------------------|--------------|
| 1 andel Høybråten/Stovner IL klubbhus | 1 000 |
| SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER | 1 000 |

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

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,74 %. Løpetiden er 28 år.

| | | |
|------------------------------------|-------------|--------------------|
| Opprinnelig 2017 | -36 947 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 4 654 823 | |
| Nedbetalt i år | 1 027 704 | -31 264 473 |
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | | -31 264 473 |



Øvre Høybråten Borettslag

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

| | |
|----------------------------|-------------------|
| Opprinnelig 1971 | -4 824 100 |
| SUM BORETTSINNSKUDD | -4 824 100 |

NOTE: 19

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Avsetning bomiljøtiltak | -149 019 |
| SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD | -149 019 |

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|-----------------|-------------------|
| Borettsinnskudd | 4 824 100 |
| Pantelån | 31 264 473 |
| TOTALT | 36 088 573 |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

| | |
|---------------|-------------------|
| Bygninger | 16 192 000 |
| Tomt | 2 312 542 |
| TOTALT | 18 504 542 |



Styrets arbeid

Styret har også dette året jobbet med reklamasjon etter rehabiliteringen. Opak og Dalan er sentrale samarbeidspartnere. Møter, befaringer, rettsmekling etter at borettslaget har meldt saken videre til tingretten og fysiske rettsmøter i juni hvor borettslaget inngikk forlik med bl.a utvidet garanti og fuktmåling.

Vedlikeholdsarbeider generelt tar mye tid. Det har dreiet seg om vannskader, garasjer, fukt, skadedyr mm. Firmaet Braatens Byggfornyelse AS har vært rådspurt, og har også stått for utbedring. Firmaet Anticimex har stått for rottebekjempelse. I 2022 ble det påbegynt og delvis ferdigstilt arbeider med utbedring av det elektriske anlegget i enkelte garasjer.

Etter ansvarsovertakelse av vinduer og dører bruker borettslaget mye tid på behandling av henvendelser der forhold må vurderes.

Det ble gjennomført årlig vårdugnad / rusken med rydding på området, lettere snekker - arbeid, samt feie – bil i 2022 og vi arbeider med plan for gjennomføring i 2023.

Andre prosjekt styret har arbeidet med:

- Radonmåling, kontroll stoppekraner utvendig, utarbeidelse av nye retningslinjer for diverse endringer (dører og vinduer), overordnet vedlikeholdsplan, HMS/internkontroll, takrenner og nedløpsrør, reforhandling av TV/internett, gressklipping og snørydding (VK), utbyggingsplaner K89, budsjettering, endring av vedtekter, juridiske tvister og større vedlikeholdsprosjekt med vanninntrenging på enkelte enheter.

Det har vært avholdt:

- 9 styremøter
- Regnskapsmøte og Generalforsamling
- Diverse befaringer i forbindelse med ulike prosjekt (ca 35)
- chat og tlf. er ofte brukt til løpende dialog og beslutninger.

Det brukes mye tid på å behandle epost til borettslaget i styrerommet (ca 850 pr. år).



Annem informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 81540505. 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.

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.

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.



Større vedlikehold og rehabilitering

| | | |
|-------------|-------------------------------|---|
| 2022 | Vedlikehold | |
| 2021 - 2021 | Vedlikehold | Stige sikring på alle enheter. Kartlegging og utbedring utvendige stoppekraner (under arbeid). Oppstart: Belysning fellesområder. Etablering fallsikring på lekeplasser. Trefelling. |
| 2020 - 2020 | Utvendig vedlikehold | utbedring asfalt. Utbedring lekeplasser med bytte fra sand til gress og gummimatter i fallsoner. |
| 2019 - 2019 | Infrastruktur og trefelling | Ny infrastruktur for El-bil lading til alle garasjer. Omfattende trefellings-prosjekt. |
| 2018 | Brannslukkere | Kontroll og eventuell utskifting |
| 2016 - 2017 | Rehabilitering | Utskifting av panel utvendig. Etterisolert gavlvegger Brannseksjon loft Nye loftsluker Takterrasser Overflatebehandling Garasjer malt på dugnad (2016) Canal Digital har lagt inn fiber. |
| 2015 | Fiber | Fortsetter i 2016 og fram til sommer 2017 |
| 2015 | Oppstart rehabilitering | Moderne røykvarslere installert i alle boenheter med levetid for batterier på 10 år |
| 2014 - 2014 | Installert røykvarslere | Spyling av samtlige avløpsrør, oppretting av støttemur, dreneringsarbeid, diverse asfaltering. |
| 2012 - 2012 | Utvendig vedlikehold | |
| 2012 - 2012 | Nye brannslukningsapparater | |
| 2011 - 2011 | Lekeplasser | Oppgradering og etablering av nye lekeplasser |
| 2008 - 2008 | Spyling av samtlige avløpsrør | Spyling av samtlige avløpsrør i husene og ut til avløpskummene utført. |
| 2005 - 2006 | Elektroinspeksjon i alle hus. | |
| 2004 - 2006 | Maling av hus og garasjer | Maling av borettslagets hus og garasjer ble igangsatt juni 2004. Ferdigstilt i 2006. |
| 2003 - 2003 | Utskifting av panel mm | Alle terrasser/utbygg ble inspisert og nødvendige reparasjoner på hus og gulv utført. Omfattende utskifting av panel på samtlige hus utført. Nødvendig grunning med maling og akryl utført. Spyling av samtlige avløpsrør i husene og ut til avløpskummene utført. |
| 1999 - 1999 | Vedlikehold | Allt utvendig trevirke på hus og garasjer kontrollert og reparasjon og utskifting av panel utført. Alle hus og garasjer ble malt. |



Øvre Høybråten Borettslag

- | | | |
|-------------|--------------------|--|
| 1992 - 1993 | Større vedlikehold | <ul style="list-style-type: none">- omlegging av tak på hus og garasjer- omlegging av balkonggulv- maling av hus og garasjer- kontroll og utskifting av utvendige stoppekraner for vann- utskifting av takrenner og nedløpsrør- oppsetting av nye vandalsikre utelys på garasjene- generell opprusting av uteområder, lekeplasser og idrettsplass. |
|-------------|--------------------|--|



0257 Øvre Høybråten Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Eirik Berglund Adresse: Lyngtrekket 11
E-postadresse:

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Nestleder Jan Christian Viumda Asker Karl Andersens Vei 85
Styremedlem Caroline Hauge Heimen Karl Andersens Vei 95

Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Navn: Tommy Rønnes Hansen Adresse: Karl Andersens v. 99
E-postadresse:
Navn: Pål Orby Adresse: Karl Andersens v. 139
E-postadresse:

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Navn: Labna Saaliti Adresse: Karl Andersens v. 151
E-postadresse:
2. Navn: Adresse:
E-postadresse:

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Eirik Berglund Adresse: Lyngtrekket 11

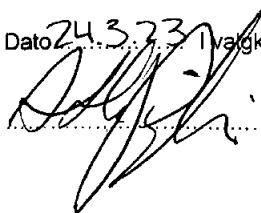
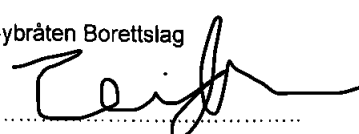
Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Jan Christian Asker Adresse: Karl Andersens v. 85

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Navn: Zeid Al-Mele Adresse: Karl Andersens v. 74 B
E-postadresse:
Navn: Atle Borgetien Adresse:
E-postadresse: Karl Andersens v. 129
Navn: Adresse:
E-postadresse:

Dato: 24.3.23 Valgkomiteen for Øvre Høybråten Borettslag



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 9.05.23

Selskapsnummer: 257 **Selskapsnavn:** Øvre Høybråten Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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.