



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 941 748
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HAUGERUDTUNET BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 19.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 189 603	1 172 583
Sum inntekter		1 189 603	1 172 583
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		644 479	1 434 570
Sum kostnader		690 119	1 480 210
Driftsresultat		499 484	-307 627
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 050	4 722
Sum finansinntekter		2 050	4 722
Annen finanskostnad		52 470	67 074
Sum finanskostnader		52 470	67 074
Netto finans		-50 420	-62 352
Ordinært resultat før skattekostnad		449 064	-369 979
Ordinært resultat etter skattekostnad		449 064	-369 979
Årsresultat		449 064	-369 979
Totalresultat		449 064	-369 979
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		449 064	-369 979
Sum overføringer og disponeringer		449 064	-369 979



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		46 534 019	46 534 019
Sum varige driftsmidler		46 534 019	46 534 019
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		46 534 019	46 534 019
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		26 204	582
Sum fordringer		26 204	582
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		775 055	568 520
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		775 055	568 520
Sum omløpsmidler		801 259	569 102
SUM EIENDELER		47 335 278	47 103 121

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 100	2 100
Sum innskutt egenkapital		2 100	2 100
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		31 683 387	31 234 323
Sum opptjent egenkapital		31 683 387	31 234 323
Sum egenkapital		31 685 487	31 236 423
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 042 481	2 262 793
Øvrig langsiktig gjeld		13 602 900	13 602 900
Sum annen langsiktig gjeld		15 645 381	15 865 693
Sum langsiktig gjeld		15 645 381	15 865 693
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		220	390
Leverandørgjeld		4 190	615
Sum kortsiktig gjeld		4 410	1 005
Sum gjeld		15 649 791	15 866 698
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		47 335 278	47 103 121



Til andelseierne i Haugerudtunet BL

Velkommen til årsmøte.

COVID-19

På grunn av omstendighetene i forbindelse med Korona virus vil årets årsmøte avholdes digitalt. Det er viktig dersom du ønsker å delta at du gir ditt samtykke til digital kommunikasjon via vibbo.no.

Andelseiere kommer til å få en sms når årsmøtet har startet **den 12 april** og man har mulighet til å delta/ stemme i 3 dager.

Hvem kan delta på årsmøtet?

- Alle andelseiere har rett til å være med i årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.



Digital gjennomføring av årsmøte i 2021

For å redusere risiko for ytterligere smitte av Covid-19 vil det ordinære årsmøte i **Haugerudtunet Borettslag** bli avholdt digitalt ved hjelp av årsmøtemodulen på Vibbo.no.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes **12.04.21**
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er **15.04.21**

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Dersom vi har registrert ditt mobiltelefonnummer, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta i møtet. Der finner du årsrapporten og eventuelle andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Analog/ skriftlig deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - Din (analoge/ skriftlige) stemme gir du her:

For å redusere risiko for ytterligere smitte av Covid-19 vil det ordinære årsmøte i vårt boligselskap bli avholdt digitalt på vibbo.no.

Dette skjema er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 12.04.21 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 15.04.21.

604 Haugerudtunet Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Saker til behandling:

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

Stemmer:	For	<input checked="" type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	-------------------------------------	-----	--------------------------

Godkjenning av møteinnkallingen

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Godkjenning av protokollvitner (Abdul Ghaffar og Rune Johansen)

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Fastsettelse av styrehonorar (kr40 000)

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Vedtektsendring A

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Vedtektsendring B

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Vedtektsendring C

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak om porten

Stemmer:	A	<input type="checkbox"/>	B	<input type="checkbox"/>
----------	---	--------------------------	---	--------------------------

Valg av tillitsvalgte

Stemmer:	Verv	Navn på kandidat	For	Mot
	Styreleder	Stein Håvard R Rennemo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Styremedlem	Ingrid Kirsti Håheim	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Styremedlem	Preben Refsum Grøtter	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Varamedlem	Vigdis Akre	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Varamedlem	Kathrine Sundstrøm	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling

Verv	Navn på kandidat	For	Mot
Delegert	Stein Håvard R Rennemo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Varadelegert	Gunnell Sandanger	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Valg av valgkomite

Verv	Navn på kandidat	For	Mot
Valgkomite	Aftab Parvaiz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Valgkomite	Anders Hanssen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Skjemaet leveres/sendes til styrets innen 15.04.21 (gjørne før) til: stein.rennemo@gmail.com slik at din deltagelse blir registrert.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Haugerudtunet BL
avholdes onsdag 12.04 2021 kl.18:00 via VIBBO sin digitale løsning (vibbo.no).

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

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

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. SAKER TIL BEHANDLING

- A) Vedtektsendring
 - B) Porten
- Innkommne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 17.02.2021
Styret i Haugerudtunet BL

Stein Håvard R Rennemo Ingrid Kirsti Håheim Lise Markussen Gunnell Sandanger

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Stein Håvard R Rennemo	Haugerudtunet 4
Styremedlem	Ingrid Kirsti Håheim	Haugerudtunet 5
Styremedlem	Lise Markussen	Haugerudtunet 13
Styremedlem	Gunnell Sandanger	Haugerudtunet 3
Varamedlem	Vigdis Akre	Haugerudtunet 21
Varamedlem	Kathrine Sundstrøm	Haugerudtunet 9

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Stein Håvard R Rennemo Haugerudtunet 4

Varadelegert

Lise Markussen Haugerudtunet 13

Valgkomiteen

Margaretha Møller Axelsen Haugerudtunet 11
Bjørn Lillian Sunde Haugerudtunet 14

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 3 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Haugerudtunet BL

Borettslaget består av 21 andelsleiligheter.

Haugerudtunet BL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 981941748, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune med følgende adresse:

Haugerudtunet 2 - 22

Haugerudtunet 3 - 21

Gårds- og bruksnummer:

141 366

Første innflytting skjedde i 2001. Tomten, kjøpt i 2001 er på 12 000 m².

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Haugerudtunet BL har ingen ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

Det har vært avholdt 5 styremøter i perioden, hvorav 2 er avholdt digitalt.

Generalforsamlingen i april 2020 ble avholdt digitalt, og dette medførte at avstemming av innkomne forslag måtte utsettes til en senere ekstraordinær generalforsamling. Denne ble ikke avholdt, hovedsakelig på grunn av korona-pandemien, og tas forslagene tas derfor til behandling på årets generalforsamling.

Kommentarer til driften av borettslaget i løpet av året:

For 2020 var det budsjettert med drift og vedlikehold på til sammen kr 101.900. Siden husene ble malt i 2019 og det ikke var større vedlikeholdsoppgaver i 2020, ble arbeidet i 2020 begrenset til reparasjon av to mindre skader samt oljing av støyskjermen. Oljing av støyskjermen ble påbegynt i etterkant av vårdugnaden og pågikk ut september. Det gjenstår fortsatt noe arbeid, og styret har planlagt å få påført et 2.strøk i forbindelse med vårdugnaden for 2021. Det ble også avholdt en høstdugnad, med beskjæring av hekk som den største oppgaven. Også her gjenstår det noe som må tas på vårdugnaden.

Når det gjelder reparasjon av sprekker i asfalten så er dette fulgt opp i løpet av året, og arbeidet er planlagt å finne sted så til våren så snart telen har gått.

Det ble dessverre ikke mulig å avholde samling med tenning av julegrana i 2020 på grunn av korona-pandemien.

Styret har ellers mottatt noen henvendelser fra andelseiere, og disse har vært forsøkt løst underveis etter beste evne. En av sakene gjelder lading av elbiler i borettslaget, og en påminnelse om reglene for dette vil bli sendt ut.

Øvrige kommentarer:

Fra eksterne er det kommet følgende informasjon:

Fra Vann- og avløpsetaten angående nytt stamnett mellom Sagene og Trosterud for bygging ny reservevannforsyning, med info om gratis kartlegging og oppfølging av berørte eiendommer. Mottatt plan viser at det er planlagt setningsmåling for alle husene fra nr. 7 til 22.

Henvendelse fra Oslo Kommune om å komme med tilbakemeldinger til forslaget til nytt uteområde (allmenningen) på Haugerud.

Invitasjon til webinar fra Alna Bydel / Områdeløftet angående nærmiljøet som oppvekstarena. Invitasjonen ble videresendt til beboerne.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 129 603.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 690 119.

Resultat

Årets resultat på kr 449 064 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Resultatet inkluderer individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordningen) med kr 60.000.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

Det ble innbetalt kr. 60 000 av IN-ordningen i 2020.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 796 849 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 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

Det er budsjettet med kr 50.000 i generelt vedlikehold bygninger. Budsjettet til gressklipping og snørydding inngår i andre driftskostnader med kr 133.000.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % 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 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt til kr 93 630. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Haugerudtunet BL.

Lån

Haugerudtunet BL har lån i 3 lån i OBOS Banken. Et lån (IN-lån) med 2,05% flytende rente, kvartalsvis forfall og siste avdrag 30.03.31. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet..

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a
Sparekonto 0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsfører honorar har økt ca. 2,5%

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

Felleskostnader

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

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene. Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Haugerudtunet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Haugerudtunet Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende 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

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



Uavhengig revisors beretning – Haugerudtunet Borettslag



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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 lov, forskrift og god revisjons praksis i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslø, 18. februar 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



HAUGERUDTUNET BORETTSLAG ORG.NR. 981 941 748, KUNDENR. 604

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	568 097	781 728	568 097	796 849
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	449 064	-369 979	216 040	290 360
Fradrag for gjennomført påkostn.	0	1 184 019	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	0	-1 184 019	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	15	0	300 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-160 312	-158 000	-165 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-60 000	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	228 752	-213 631	58 040	125 360
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	796 849	568 097	626 137	922 209

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	801 259	569 102
Kortsiktig gjeld	-4 410	-1 005
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	796 849	568 097



HAUGERUDTUNET BORETTSLAG RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		78 691	84 631	0	74 196
Innkrevde felleskostnader	2	1 050 912	1 048 352	1 036 000	1 038 804
Andre inntekter		0	39 600	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 129 603	1 172 583	1 036 000	1 113 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 640	-5 640	-5 640	-5 640
Styrehonorar	4	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	5	-4 715	-3 875	-4 300	-4 300
Forretningsførerhonorar		-54 050	-52 680	-54 000	-55 500
Konsulenthonorar	6	-4 106	-7 613	-3 000	-3 000
Kontingenter		-4 200	-4 200	-4 200	-4 200
Drift og vedlikehold	7	-19 134	-905 558	-101 900	-51 900
Forsikringer		-90 656	-94 324	-90 000	-93 630
Kommunale avgifter	8	-250 080	-229 826	-237 770	-254 270
Energi/fyring		0	-516	-200	-200
TV-anlegg/bredbånd		-104 746	-100 546	-100 800	-105 000
Andre driftskostnader	9	-112 792	-35 432	-112 150	-150 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-690 119	-1 480 210	-753 960	-767 640
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		439 484	-307 627	282 040	345 360
Innbetalt andel fellesgjeld		60 000	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		499 484	-307 627	282 040	345 360
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 050	4 722	0	0
Finanskostnader	11	-52 470	-67 074	-66 000	-55 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-50 420	-62 352	-66 000	-55 000
ÅRSRESULTAT		449 064	-369 979	216 040	290 360
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-369 979		
Til annen egenkapital		449 064	0		

HAUGERUDTUNET BORETTSLAG
BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	41 092 019	41 092 019
Tomt		5 442 000	5 442 000
SUM ANLEGGSMIDLER		46 534 019	46 534 019
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbet.kostn.Snømək.21		26 005	0
Andre kortsiktige fordringer	13	199	582
Driftskonto OBOS-banken		360 820	56 273
Sparekonto OBOS-banken		414 235	512 247
SUM OMLØPSMIDLER		801 259	569 102
SUM EIENDELER		47 335 278	47 103 121
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 21 * 100		2 100	2 100
Annen egenkapital	14	31 683 387	31 234 323
SUM EGENKAPITAL		31 685 487	31 236 423
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 042 481	2 262 793
Borettsinnskudd		13 602 900	13 602 900
SUM LANGSIKTIG GJELD		15 645 381	15 865 693
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		4 190	615
Påløpte renter		220	390
SUM KORTSIKTIG GJELD		4 410	1 005
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		47 335 278	47 103 121
Pantstillelse	17	46 897 000	46 897 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.02.2021

Styret i Haugerudtunet Borettslag

Stein Håvard R Rennemo

Ingrid Kirsti Håheim

Lise Markussen

Gunnell Sandanger

**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.

SKATTETREKKSkonto

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

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

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

Felleskostnader	922 068
Kabel-tv	50 400
Bredbånd	40 068
Leietillegg påbygg	25 896
Eiendomsskatt	12 480
Kapitalkostnader på IN-lån	79 280
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-589
Overført til kapitalkostnader	-78 691
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 050 912

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 40 000.

I tillegg har styret fått dekket juleblomst for kr 150, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 715.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 106
SUM KONSULENTHONORAR	-4 106

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-12 995
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 640
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 100
Kostnader dugnader	-400
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-19 134

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

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

Eiendomsskatt	-12 513
Vann- og avløpsavgift	-136 280
Feieavgift	-2 876
Renovasjonsavgift	-98 411
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-250 080

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-10 682
Snørydding	-41 172
Gressklipping	-57 526
Trykksaker	-475
Andre kostnader tillitsvalgte	-150
Porto	-371
Bank- og kortgebyr	-2 416
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-112 792

Snørydding og gressklipping ble i 2019 presentert som del av drift/vedlikehold utvendig anlegg.

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	62
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 988
SUM FINANSINNTEKTER	2 050

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-13 531
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-18 056
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-13 825
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-7 018
Andre rentekostnader	-40
SUM FINANSKOSTNADER	-52 470

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2001	39 908 000
Tilgang i 2019, asfaltering	1 184 019
SUM BYGNINGER	41 092 019

Tomten ble kjøpt i 2001.

Gnr.141/bnr.366

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

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto vedr. IN-lån	199
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	199

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	26 440 592
Egenkapital fra IN tidligere år	28 008 139
Egenkapital fra IN 2020	60 000
Reduksjon EK fra IN	-22 825 344
SUM ANNEN EGENKAPITAL	31 683 387

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

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 15 år.

Lånet fra 2018 ble i 2020 flyttet fra Obos-banken til Obos Boligkreditt.

Nedbetaling 1. halvår på kr 34.952 er her presentert som nedbetalt tidligere, og ikke som del av nedbetalt i år.

Opprinnelig 2018	-1 250 000	
Nedbetalt tidligere	114 446	
Nedbetalt i år	37 397	
		-1 098 157

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2019	-300 000	
Nedbetalt tidligere	15 142	
Nedbetalt i år	27 328	
		-257 530

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2001	-31 745	
	000	
Nedbetalt tidligere ordinære avdrag	2 929 432	
Nedbetalt i år ordinære avdrag	60 635	
Nedbetalt tidligere, IN	28 008 139	
Nedbetalt i år, IN	60 000	
		-686 794
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-2 042 481

**NOTE: 16****ANNEN LANGSIKTIG GJELD****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-13 602 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-13 602 900

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	13 602 900
Pantelån	2 042 481
Beregnete IN-forpliktelser	5 242 795
TOTALT	20 888 176

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

Bygninger	41 092 019
Tomt	5 442 000
TOTALT	46 534 019



INNKOMNE FORSAG TIL BEHANDLING

Sak 1: Forslag vedtektsendring

Forslagsstiller Styret

Saksinformasjon:

A) Fra 01.01.2020 trådte en ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven. Bestemmelsen er tatt inn som 2. setning i lovens § 5-4 «Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden», slik at denne nå lyder:

«Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlate bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.»

Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsen vil gjelde for vårt borettslag uansett om den tas inn i vedtektene eller ikke. Styret anbefaler derfor at følgende nye setning tas inn i våre vedtekter under bestemmelsen om overlating av bruk (3) andre setning (Hjelpetekst: sjekk for hvert enkelt borettslag hvor bestemmelsen skal inn i vedtektene):

«I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.»

B) Forslag om økning av antall styremedlemmer (3 erstattes med '4 andre medlemmer')

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med inntil 3 varamedlemmer.

C) Presisering av tidspunkt for varsling av generalforsamling, legge til 'Senest 6 uker før'

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Senest 6 uker forut for generalforsamlingen skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Endre innkalling til ekstraordinær generalforsamling med syv dager (endre fra 'tre' til 'syv').

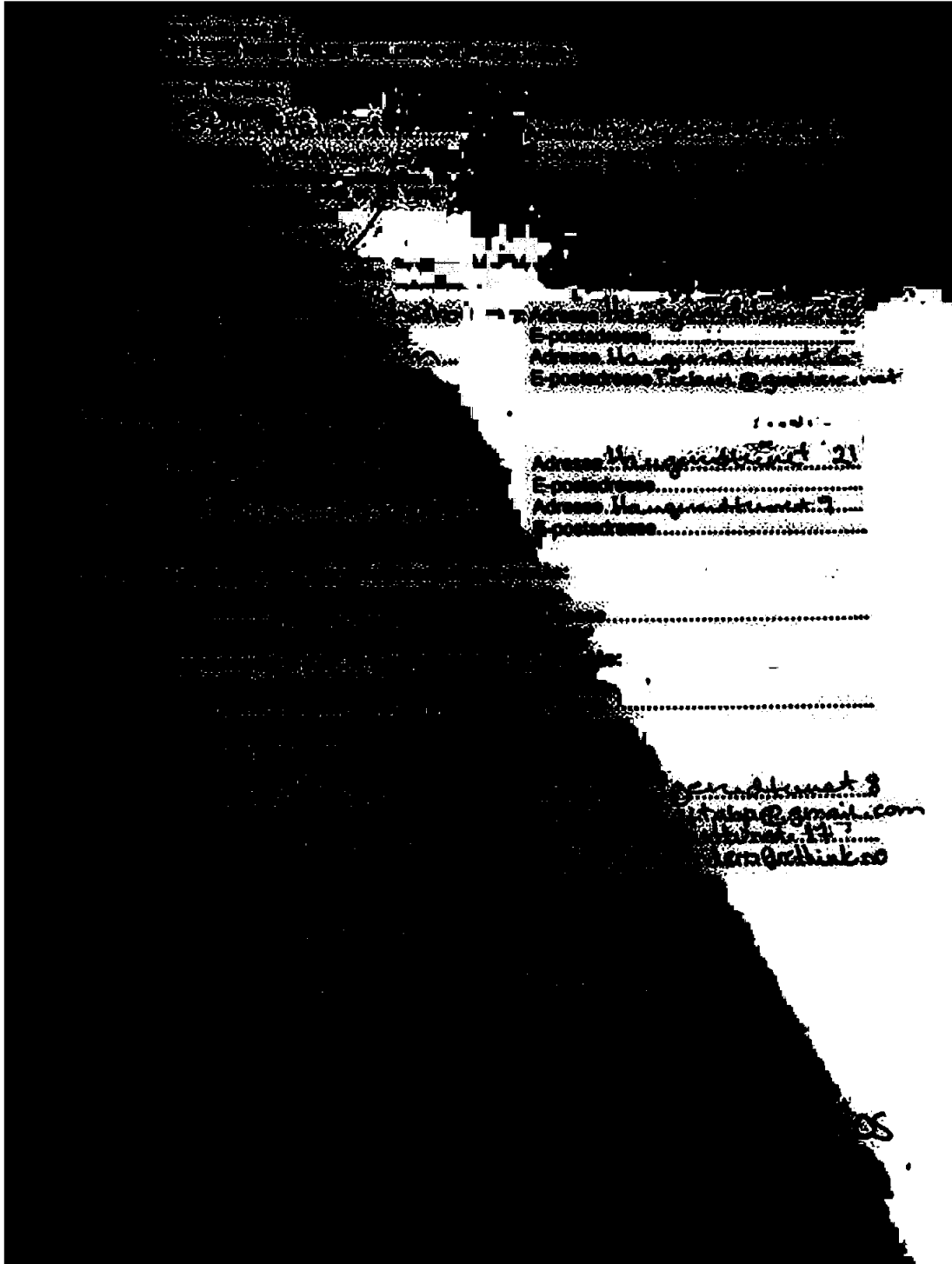
Sak: 2 Porten

Styret har i løpet av dette styreåret hatt saken til diskusjon og har landet på at man ønsker GF skal ta en avgjørelse i saken ved avstemming. Styret har undersøkt forskjellige låser og disse kan enten være batteridrevet eller strømdrevet, der en strømdrevet lås vil holde lenger.

Styret ber beboere om å ta stilling til ett av de to forslagene:

A) Porten er permanent låst

B) Låst port med kodelås kun for beboere i perioder uten snø.





Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret har e-post haugerudtunet@styrommet.no

Borettslaget har egen lukket Facebook side hvor andelseiere kan dele informasjon.

Søk etter Haugerudtunet borettslag.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Vaktmesterkompaniet om maskinell snømåking/ strøing, klipping av plener og vårfeiring.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6593544.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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



Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.06 og 30.12** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Energimerking

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

Kabel-TV

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2019 Maling av husene.

2019 Asfaltering av fellesarealene.

2019 Ny lekeplass.

2016 Brann- og redningsetaten har kontrollert og feid våre skorsteiner.

2011 Brann- og redningsetaten har kontrollert og feid våre skorsteiner.