



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 515 571
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HAUGENSTUA 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: Anne-Cathrine Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.06.2021

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, 18.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		47 013 566	42 786 531
Sum inntekter		47 013 566	42 786 531
Kostnader			
Lønnskostnad		597 830	1 421 920
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		409 492	229 282
Annen driftskostnad		46 045 897	81 191 518
Sum kostnader		47 053 219	82 842 720
Driftsresultat		-39 653	-40 056 189
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 879	189 913
Sum finansinntekter		20 879	189 913
Annen finanskostnad		3 837 191	3 816 969
Sum finanskostnader		3 837 191	3 816 969
Netto finans		-3 816 312	-3 627 056
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 855 965	-43 683 245
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 855 965	-43 683 245
Årsresultat		-3 855 965	-43 683 245
Totalresultat		-3 855 965	-43 683 245
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 855 965	-43 683 245
Sum overføringer og disponeringer		-3 855 965	-43 683 245



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		74 578 804	74 578 804
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		876 834	385 268
Sum varige driftsmidler		75 455 638	74 964 072
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		39 800	39 800
Andre fordringer		43 579	43 579
Sum finansielle anleggsmidler		83 379	83 379
Sum anleggsmidler		75 539 016	75 047 452
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 152 179	48 732
Andre fordringer		2 380 923	822 023
Sum fordringer		3 533 102	870 755
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		16 477 217	10 702 677
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		16 477 217	10 702 677
Sum omløpsmidler		20 010 319	11 573 432
SUM EIENDELER		95 549 336	86 620 884



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		88 200	88 200
Sum innskutt egenkapital		88 200	88 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		148 502 195	144 646 230
Sum opptjent egenkapital		-148 502 195	-144 646 230
Sum egenkapital		-148 413 995	-144 558 030
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		224 270 925	207 197 483
Øvrig langsiktig gjeld		17 730 320	17 730 320
Sum annen langsiktig gjeld		242 001 245	224 927 803
Sum langsiktig gjeld		242 001 245	224 927 803
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 541	19 315
Leverandørgjeld		1 659 917	5 831 664
Skyldige offentlige avgifter		42 604	64 469
Annen kortsiktig gjeld		247 023	335 662
Sum kortsiktig gjeld		1 962 086	6 251 111
Sum gjeld		243 963 331	231 178 914
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		95 549 336	86 620 884



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 535975

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 515 571
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HAUGENSTUA 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: Anne-Cathrine Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.06.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 26.07.2021



Organisasjonsnr: 948 515 571
HAUGENSTUA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		47 013 566	42 786 531
Sum inntekter		47 013 566	42 786 531
Kostnader			
Lønnskostnad		597 830	1 421 920
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		409 492	229 282
Annen driftskostnad		46 045 897	81 191 518
Sum kostnader		47 053 219	82 842 720
Driftsresultat		-39 653	-40 056 189
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 879	189 913
Sum finansinntekter		20 879	189 913
Annen finanskostnad		3 837 191	3 816 969
Sum finanskostnader		3 837 191	3 816 969
Netto finans		-3 816 312	-3 627 056
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 855 965	-43 683 245
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 855 965	-43 683 245
Årsresultat		-3 855 965	-43 683 245
Totalresultat		-3 855 965	-43 683 245
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 855 965	-43 683 245
Sum overføringer og disponeringer		-3 855 965	-43 683 245



Organisasjonsnr: 948 515 571
HAUGENSTUA BORETTSLAG

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		74 578 804	74 578 804
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		876 834	385 268
Sum varige driftsmidler		75 455 638	74 964 072
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		39 800	39 800
Andre fordringer		43 579	43 579
Sum finansielle anleggsmidler		83 379	83 379
Sum anleggsmidler		75 539 016	75 047 452
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 152 179	48 732
Andre fordringer		2 380 923	822 023
Sum fordringer		3 533 102	870 755
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		16 477 217	10 702 677
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		16 477 217	10 702 677
Sum omløpsmidler		20 010 319	11 573 432
SUM EIENDELER		95 549 336	86 620 884
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	88 200	88 200
Sum innskutt egenkapital	88 200	88 200
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	148 502 195	144 646 230
Sum opptjent egenkapital	-148 502 195	-144 646 230
Sum egenkapital	-148 413 995	-144 558 030
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	224 270 925	207 197 483
Øvrig langsiktig gjeld	17 730 320	17 730 320
Sum annen langsiktig gjeld	242 001 245	224 927 803
Sum langsiktig gjeld	242 001 245	224 927 803
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	12 541	19 315
Leverandørgjeld	1 659 917	5 831 664
Skyldige offentlige avgifter	42 604	64 469
Annen kortsiktig gjeld	247 023	335 662
Sum kortsiktig gjeld	1 962 086	6 251 111
Sum gjeld	243 963 331	231 178 914
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	95 549 336	86 620 884



Organisasjonsnr: 948 515 571
HAUGENSTUA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

1.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Ja

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Ja

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til andelseierne i Haugenstua Borettslag

Velkommen til digital gjennomføring av generalforsamling i 2021

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus, vil den ordinære generalforsamlingen i borettslaget bli holdt digitalt. Dette foregår ved hjelp av løsningen Digitalt årsmøte fra OBOS.

Det vil bli avholdt fysisk ekstraordinær generalforsamling i august hvor innkomne saker og valg av tillitsvalgte vil bli behandlet.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Generalforsamlingen starter:

- **Møtet åpnes 23.06.2021 kl 09.00**
- Møtet er åpent for avstemming i 4 dager, siste dato for avstemming er 27.06.2021 kl 09.00

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no) for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for [Vibbo.no](https://vibbo.no)

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes. Stemmeseddel leveres i postkassen til styrerommet i Garver Ytteborgs Vei 105.

**Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her**

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

Årsmøtet åpnes onsdag 23.06.2021 kl 09.00 og er åpent for avstemming i 4 dager, siste dato for avstemming er søndag 27.06.2021 kl 09.00.

Selskapsnummer: 0388 **Selskapsnavn** Haugenstua Borettslag

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier (e): _____

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

Signatur: _____

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

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:**Godkjenning av møteinnkallingen:**

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Fredrik Hov og Faisal Javed velges som protokollvitner

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 fra egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer til styret

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 1 000 000,- (Gjelder for de to foregående perioder)

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer til parkeringsutvalget

Godtgjørelse for parkeringsutvalget for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 90 000,- (Gjelder for de to foregående perioder)

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer til valgkomiteen

Godtgjørelse for valgkomiteen for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 56 000,- (Gjelder for de to foregående perioder)

For		Mot	
-----	--	-----	--



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hassan Messaoudi	Garver Ytteborgs Vei 117
Nestleder	Thrina Loennechen, flyttet og fratrudd styret januar 2020.	Trondheimsveien 58
Styremedlem	Ferhat Erman	Garver Ytteborgs Vei 111
Styremedlem	Hamayoon Karamat	Garver Ytteborgs Vei 137
Styremedlem	Mohammad Hasim Nabi	Ole Brumms Vei 16
Styremedlem	Stein Arvid Sjøberg	Ole Brumms Vei 24
Styremedlem	Maria Selbekk	Ole Brumms Vei 16
Styremedlem	Antony Andrewpillai fra januar 2020	Ole Brumms Vei 4

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Hassan Messaoudi Garver Ytteborgs Vei 117

Varadelegert

Thrina Loennechen Trondheimsveien 58

Valgkomiteen

Bjørn Hallme Garver Ytteborgs Vei 129
Faisal Javed Ole Brumms Vei 20
Jarl Sverre Riiser Garver Ytteborgs Vei 111

Parkeringsutvalget

Mohammad Hasim Nabi Ole Brumms vei 16
Faisal Javed Ole Brumms vei 20
Fredrik Hov Ole Brumms vei 14

Parsellutvalget

Eva Margrethe Christiansen Ole Brumms vei 28
Melissa Parihan Bas Ole Brumms vei 22
Mariann Munthe Ole Brumms vei 24

Styrets medlemmer består i dag av 6 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Haugenstua Borettslag

Borettslaget består av 882 andelsleiligheter.

Haugenstua Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948515571, og ligger i bydel Stovner i Oslo kommune med følgende adresse:

Garver Ytteborgs V 101-139



Ole Brumms Vei 2-44

Gårds- og bruksnummer:

102 651 654

Første innflytting skjedde i 1969. Tomten, kjøpt i 1986, er på 132 037 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.

Haugenstua Borettslag har 1 ansatt i 100% stilling.

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 Pricewaterhouse Coopers AS.

STYRETS BERETNING OM ARBEIDSÅRET JUNI 2020 – JUNI 2021

Nye andelseiere

I 2020 ble det omsatt 47 andeler i Haugenstua Borettslag

Styremøter

Styret har i perioden avholdt 12 styremøter i perioden 2020-2021 de fleste av møtene ble avholdt digitalt på Teams.

Møter med oppgangstillitsvalgte og vara

Det var planlagt avholdt møte i midten av mars 2020. Dette ble avlyst/utsatt på grunn av koronapandemien, og etter anbefalinger fra Helsemyndighetene.

Oppgangstillitsvalgte og vara

Møter i oppgangene.

Det er i løpet av høsten 2020 blitt avholdt oppgangsmøter i samtlige oppganger, og disse møtene ble gjennomført av styrets representanter. Det er en tillitsvalgt i hver oppgang, og en varatillitsvalgt i de fleste oppganger.

Blokkansvar

Hver blokk har et styremedlem som blokkansvarlig, og kontaktperson mellom oppgangstillitsvalgt og styret.

Kamerasaker

Grunnet pandemien har det vært vanskelig å avholde fysiske møter med beboerne, dette blir tatt opp igjen når omstendighetene tillater det.

Drift og vedlikehold

Tett oppfølging av kvalitet på vaktmesterarbeidet, utbedring og reparasjon av avvik og oppfølging av HMS arbeidet i borettslaget.

Styrets arbeid

Borettslaget har et aktivt og arbeidende styre, som gjennomfører sine tildelte arbeidsoppgaver i tillegg til styremøtene.

Styret har i perioden 2020-2021 hatt fokus på følgende områder:

Ny avtale med Telenor på TV og Bredbånd

Det ble innhentet tilbud fra Telia og Telenor på levering av TV og bredbåndstjenester. Etter en helhetsvurdering ble Telenor valgt. I tillegg til å levere TV og bredbåndstjenester, ble det forhandlet fram en avtale om kostnadsfri montering/leveranse av bredbånd frem til 42 oppganger for bruk til informasjonsskjermene. Tidligere hadde borettslaget en avtale om Komplet 10 som bredbånd. I den nye avtalen inngår Komplet 20. Prisen er den samme som for komplett 10. Styret har også hindret en økning i tjenester på kr 30,- i måneden pr boenhet, samt sikret at det ikke vil bli foretatt noen prisøkning i de neste 18 månedene. Det er også framforhandlet avtale om nye rutere til alle som ønsker det. Mer informasjon om hvordan dette gjøres kommer senere.

Skilting av parkeringsplasser

Styret har forhandlet fram avtale om utskiftning av skilter for parkeringsbestemmelsene i hele borettslaget. Dette utføres uten kostnad for borettslaget. I tillegg kommer parkeringsselskapet innen juni 2021 til å skifte samtlige skilt og stolper på reserverte plasser i Ole Brumms vei og ved Varmesentralen. Dette også kostnadsfritt for borettslaget.

Serviceavtale for rørleggertjenester

Haugenstua borettslag har ikke tidligere hatt serviceavtale på rørleggertjenester. Styret har innhentet tilbud fra tre forskjellige rørleggerfirmaer, på samme konkurransegrunnlag. Rørlegger Teknikk AS har levert det beste tilbudet, og styret har derfor vedtatt at borettslaget inngikk serviceavtale med Rørlegger Teknikk AS. Beboerne kan også bruke Rørlegger teknikk til borettslagets framforhandlede priser.

Serviceavtale for elektrikertjenester

Haugenstua borettslag har ikke tidligere hatt serviceavtale på elektrikertjenester. Styret har innhentet tilbud fra tre forskjellige elektrofirmaer, på samme konkurransegrunnlag. SMS Electro AS har levert det beste tilbudet, og styret har derfor vedtatt at borettslaget inngikk serviceavtale med SMS Electro AS. Beboerne kan også bruke SMS Electro til borettslagets framforhandlede priser.

Renholdsavtale

I arbeidet med å fornye renholdsavtalen til borettslaget, har styret innhentet flere tilbud om renhold i borettslaget for de samme tjenestene som vi har hatt fram til nå, kunne ikke DNR AS matche prisene til sine konkurrenter. Insider Facility Service AS kom totalt best ut og ble derfor tildelt kontrakten for renholdstjenester, med oppstart 01.03.2021. Styret er opptatt av et godt renhold og følger nøye med, ved å foreta jevnlig kontroll og stikkprøver. Det har vært noen oppstartsproblemer, men det ser nå ut som om Insider har knekt koden og utarbeidet gode rutiner.

OBOS bank.

Styret har fulgt nøye med rentemarkedet i de siste årene og har vært i jevnlig kontakt med OBOS banken ifm rente sats på lån, rente på lån var på 2,35% i 2019. Denne har styret forhandlet fram til 1,35%.

Forsikring:

Den store forsikringskostnaden vår skyldes i vesentlig grad vannlekkasjer fra gamle rørinstallasjoner. Etter at våtromsprosjektet ble ferdig og overtakelsesforretning ble foretatt og signert i februar 2020, har styret hatt muligheten for å forhandle fram ny forsikringsavtale med bedre betingelser, og det har vi lyktes med.

Prosjekter og større vedlikehold arbeid**Tørking av krypkjellere**

Krypkjellerne i alle blokkene er gjennomgått av Millab Consult AS og rangert etter hvor store korrosjonsskadene er, som en følge av et veldig fuktig klima, kondensproblematikk og vanninnsig. Blokk 7 (Garver Ytteborgs vei 101-111A) var den blokken som kom verst ut, med store korrosjonsskader i bærende konstruksjoner. Med korrosjonsskader menes at armeringsjern i bærende konstruksjoner rustet og er synlig på grunn av at betongen smuldrer opp. All infrastruktur inn til blokkene våre går gjennom krypkjellerne og disse var utsatt for slitasje og forkortet levetid.

Sommeren/høsten 2020 ble krypkjelleren i blokk 7 utbedret. Arbeidet ble utført av PA entreprenør. Kjelleren ble først ryddet for alt skrot og diverse gamle rør og kabler m.m. Kjellerområdet ble jevnet ut og fylt med glassopor, og det ble sprøytet en fuktisolerende og radonsperrende membran. Videre ble det lagt et heldekkende fiberarmert betongdekke. Det ble i tillegg etablert sju dreneringsbrønner der vanninnsig forekommer. Det ble også etablert ordentlig gjennomlufting over tak. Betong skader og rusten armering ble fjernet og erstattet med ny og resten ble behandlet eller reparert. Styret har fulgt nøye med under hele prosjektet, også etter at prosjektet ble ferdigstilt frem til i dag og er veldig tilfreds med resultatet, krypkjelleren har blitt tørr, ingen tegn til kondens eller fukt og utbedringen har virket etter hensikten.

Fasaderehabiliteringsprosjektet

Styret forbereder fasaderehabiliteringsprosjektet. Blokkene har blitt undersøkt og kartlagt av Millab Consult AS, alle blokkene fikk en tilstandsgrad og konsekvensgrad. Blokk 6 kom dårligst ut, ut i fra tilstandsgrad og konsekvensgraden i tilstandsanalysen. Styret har derfor valgt ut blokk 6 (Ole Brumms vei 40 – 44) som et pilotprosjekt. Millab Consult AS er valgt som prosjektleder, og Enerhaugen Arkitektkontor AS som arkitekter. Som kjent står

borettslaget på Byantikvarens gule liste. Det betyr at Byantikvaren har ett ord med i laget, ved endringer av fasader og lignende. Byantikvaren har godkjent arkitekten sine tegninger og uttalelser, som inneholder følgende tiltak:

- Alle fasadeplater byttes ut i fiberbetong.
- Alle vinduer på inngangssidene blir skiftet ut
- Kunstverkene på gavlveggene kopieres over på fiberbetongplater
- Balkongene utvides med 0,5 meter
- Spilene på verandaen blir slankere for å slippe mer lys inn i leilighetene.
- Etterisolering med ytterligere 10 cm, på vindusfasadene og gavlveggene.
- Innglassing av verandaene
- Solavskjerming (screens)

Dette ligger til grunn for en søknad om rammetillatelse som er sendt til Plan- og Bygningsetaten for godkjenning, og for å kunne innhente pris på prosjektet.

Videre fremdrift er en anbudskonkurranse ultimo 2021. Innkomne tilbud må evalueres og vektles på kvalitet, oppdragsforståelse og pris. Videre må det innkalles til en ekstraordinær generalforsamling for å kunne vedta planene, samt behandle låneopptak.

Hvis Generalforsamlingen godkjenner planen og låneopptaket, kan oppstart i blokk 6 (Ole Brumms vei 40 – 44) bli i første kvartal 2022

Utskifting av dører i 13 sykkelboder

Styret har skiftet ut de siste 13 stk. tredørene på sykkelbodene og hoveddøra til styrerommet. Disse hadde store skader og enkelte kunne ikke repareres og i tillegg var ikke dørene brannklassifisert. Nå har alle sportsbodene i borettslaget metall og brannsikre dører.

Etablering av nye ladestasjoner

Det er etablert 32 nye ladestasjoner i Ole Brumms vei sommeren/høsten 2020. I tillegg er laderne på garasjetaket og inne i garasjen byttet ut med en nyere versjon ladere. De gamle ladestasjonene var preget av driftsstans og var ikke kompatible med individuell betalingsløsning. Den nye laderversjonen gir muligheter for å håndtere individuelle betalingsløsninger for samtlige ladere i hele borettslaget.

Betalingsløsning for lading av EI-biler

Styret har vært opptatt av at den som lader sin EI-bil, selv skal betale for strømforbruket. Erfaringer fra tidligere, da strømmen var inkludert i leien av ladestasjonen, har vist at opptil fire biler ble ladet på samme ladestasjon. Tidligere styret beregnet kostnaden ut i fra en bil pr. ladestasjon. Når det er flere enn en bil som lades på en ladestasjon medfører dette tilleggskostnader for fellesskapet, noe styret synes urettferdig. Systemet som er innført i dag, medfører nedbetaling av ladestasjonene over 10 år, og at den enkelte leietaker selv betaler for strømforbruket. Smartly er valgt som leverandør av betalingsløsningen for ladetjenestene.

Med denne betalingsløsningen sikrer vi en rettferdig håndtering av strømforbruket, da hver og en EI-bil eier betaler for eget strømforbruk individuelt.

Informasjonsskjermer

Informasjonsbehovet har alltid vært stort. Styret har fått kritikk for manglende informasjon til beboerne, Med 42 oppganger og 882 leiligheter er det tidkrevende å skrive ut varsler, infoskriv m.m. Disse skal brettes slik at de passer inn i postkassene, og så distribueres i 42 oppganger. Styret vedtok derfor å anskaffe informasjonsskjermer i hver oppgang. Dette for enkelt å kunne distribuere informasjon til en oppgang, en blokk, hele Ole Brumms vei, hele Garver Ytteborgs vei, eller hele borettslaget.

Vedlikehold av gjesteparkering.

Gjesteparkering til blokk 4 og 5, var nedslitt, betongplater som holdt jordmassene på plass var knekt og ødelagt, i tillegg til mange hull i asfaltdekket. Styret rehabiliterte gjesteparkeringen, denne fikk ny asfaltdekke, nye kantstein og opprettet ny og bred innkjøring.

Brannsikkerhet

Styret etablerte nye skilt for rømningsveier på verandaene. Dette vil medføre at folk flest vil ha forståelse for at skilleveggen på verandaene ikke skal brukes som lager eller sperres, samt øke bevissthet ved viktigheten for å holde rømningsveien fri for gjenstander/hindringer.

Overflate behandling på heisfronter og oppgangene i OB.

Mange av heisfrontene i Ole Brumms vei var skadet etter VVS prosjektet med malingssprekker og flassing. I tillegg til dårlig fuging rundt heisrammene, var malingen i enkelte oppganger og etasjer veldig slitt og tilgriset. Styret kartla skadeomfanget på alle oppganger og tok grep, heisrammene ble fuget rundt og malt, oppgangene som hadde behov for vedlikehold ble sparklet og malt.

Varmekabler ved GY 111A.

Etter flere klager fra beboerne i (blokk 7 GY 111A) om glatt og bratt vei opp mot trappen, har styret etablert varmekabler i det aktuelle området. Erfaringen viser at tiltaket fungerer etter sin hensikt.

Taktekking vedlikehold

Taktekkingen i borettslaget er på overtid og derfor har styret innhentet pris og inngått serviceavtale på vedlikehold av takene våre for å forebygge skader.

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.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 47 013 566,-. Dette er kr 2 166 566,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak et bomiljøtilskudd fra Oslo Kommune på kr. 1 141 200,-, refusjon fra Oslo Kommune for tilgjengelighetstiltak (utskifting av dører i kjellerne) på kr. 690.000,-, samt refusjoner fra Protector Forsikring på kr. 521 216,-. I tillegg kommer salg av nøkler og utleie av plass for antenner til Telia og Telenor.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 47 053 219,-. Dette er kr 6 569 819,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak slutfaktura fra Sansbygg AS på VVS-prosjektet på kr. 8 300 000,-. Dette var av tidligere styret avtalt et garantibeløp på kr 8 600 000,- som ville utløses når overtakelsen var underskrevet. Dette beløpet var ikke tatt med i tidligere budsjett for 2020 og kom som en stor og uventet kostnad. Tørking av krypkjelleren i blokk 7 (Garver Ytteborgs vei 101 – 111A) på kr. 3 710 457,-. Dette er i henhold til hva styret hadde estimert på forhånd.

Resultat

Årets resultat framkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 3 855 965,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 18 048 233,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Forøvrig 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

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 6 796 000,- til generelt vedlikehold.



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.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Budsjettert forsikringspremie for 2021 er kr 1 450 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Haugenstua Borettslag.

Lån

Haugenstua Borettslag har et lån i OBOS-banken, samt to lån i Eika. Den nominelle renten på alle lånene er per 16.03.2021 på 1,35%.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a.

Sparekonto 0,20 % p.a.

Honorarer

Styregodtgjørelse for perioden 2019- 2020 kr 500 000,-
og perioden 2020-2021 kr 500 000,-

Valgkomiteen for periode 2019-2020 kr 28 000
og for perioden 2020-2021 kr 28 000,-

Parkeringsutvalget for periode 2019-2020 kr 45 000,-
og for perioden 2020-2021 kr 45 000,-

Forretningsførerhonorar

Budsjettert forretningsførerhonorar for 2021 er kr 530 000,-.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021 totalt kr 176 400,-

Felleskostnader

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

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5% fra 01.01.2021.



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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Haugenstua Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, 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 – Haugenstua 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 revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 8. april 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



HAUGENSTUA BORETTSLAG ORG.NR. 948 515 571, KUNDENR. 388

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	5 322 322	7 052 065	5 322 322	18 048 234
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res. regnskapet)	-3 855 965	-43 683 245	-124 400	1 204 600
Tilbakeføring av avskrivning 17	409 493	229 282	0	300 000
Fradrag for gjennomført påkostn.	0	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl. midler 17	-901 058	-467 928	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån 21	20 000 000	45 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 21	-2 926 558	-2 807 853	-2 793 000	-3 045 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	12 725 912	-1 729 744	-2 917 400	-1 540 400
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	18 048 233	5 322 321	2 404 922	16 507 834
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	20 010 319	11 573 432		
Kortsiktig gjeld	-1 962 086	-6 251 111		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	18 048 233	5 322 321		

**HAUGENSTUA BORETTSLAG**
ORG.NR. 948 515 571, KUNDENR. 388**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	41 916 532	40 352 083	41 914 000	43 948 000
Garasjer	9	1 577 059	1 351 745	1 658 000	1 242 500
Parkeringsplasser	10	966 620	845 689	1 075 000	1 941 000
Andre inntekter	3	2 553 355	237 014	200 000	200 000
SUM DRIFTSINTEKTER		47 013 566	42 786 531	44 847 000	47 331 500
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-597 830	-921 920	-983 000	-892 500
Styrehonorar		0	-500 000	-500 000	-1 000 000
Avskrivninger	17	-409 493	-229 282	0	-300 000
Revisjonshonorar	5	-16 250	-16 000	-20 000	-20 000
Andre honorarer		-18 000	-476 000	-478 000	-1 000 000
Forretningsførerhonorar		-520 620	-515 465	-521 000	-530 000
Konsulenthonorar	6	-468 804	-344 768	-300 000	-200 000
Kontingenter		-176 400	-176 400	-176 400	-176 400
Drift og vedlikehold	7	-18 624 156	-49 525 365	-7 150 000	-6 796 000
Forsikringer		-1 434 803	-1 529 819	-1 576 000	-1 450 000
Kommunale avgifter	8	-6 991 933	-6 489 858	-6 993 000	-7 051 000
Garasjer	9	-200 013	-356 053	-250 000	-200 000
Ladepunkt		0	-28 625	0	0
Parkeringsplasser	10	-5 060	-27 760	0	0
Kostnader sameie		-3 123 066	-3 031 428	-3 040 000	-3 132 000
Energi/fyring	11	-9 067 668	-12 891 725	-12 500 000	-11 200 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 402 757	-2 224 275	-2 280 000	-2 653 000
Andre driftskostnader	12	-2 996 367	-3 557 978	-3 716 000	-6 181 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-47 053 219	-82 842 720	-40 483 400	-42 781 900
DRIFTSRESULTAT		-39 653 400	56 189	4 363 600	4 549 600
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	20 879	189 913	0	0
Finanskostnader	14	-3 837 191	-3 816 969	-4 488 000	-3 345 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 816 312	-3 627 056	-4 488 000	-3 345 000
ÅRSRESULTAT		-3 855 965	-43 683 245	-124 400	1 204 600
Overføringer:					
Udekket tap		-3 855 965	-43 683 245		

**HAUGENSTUA BORETTSLAG**
ORG.NR. 948 515 571, KUNDENR. 388**BALANSE**

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	70 757 000	70 757 000
Tomt		3 821 804	3 821 804
Andre varige driftsmidler	17	876 834	385 269
Aksjer og andeler	18	39 800	39 800
Langsiktige fordringer		43 579	43 579
SUM ANLEGGSMIDLER		75 539 017	75 047 452
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		1 152 179	48 732
Forskuddsbetalte kostnader		669 218	649 366
Andre kortsiktige fordringer	19	1 711 706	172 657
Driftskonto OBOS-banken		6 360 943	9 619 128
Skattetrekkskonto OBOS-banken		21 729	35 193
Sparekonto OBOS-banken		10 094 545	1 048 356
SUM OMLØPSMIDLER		20 010 319	11 573 432
SUM EIENDELER		95 549 336	86 620 884
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 882 * 100		88 200	88 200
Udekket tap	20	-148 502 195	-144 646 230
SUM EGENKAPITAL		-148 413 995	-144 558 030
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	21	224 270 925	207 197 483
Borettsinnskudd	22	17 679 300	17 679 300
Annen langsiktig gjeld	23	51 020	51 020
SUM LANGSIKTIG GJELD		242 001 245	224 927 803
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 659 917	5 831 664
Skyldige offentlige avgifter	24	42 604	64 469
Påløpte renter		12 541	19 315



17

Haugenstua Borettslag

Annen kortsiktig gjeld	25	247 023	335 662
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 962 086	6 251 111
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		95 549 336	86 620 884

Pantstillelse	26	272 449 300	272 449 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.03.2021
Styret i Haugenstua Borettslag

Hassan Messaoudi /s/

Ferhat Erman /s/

Hamayoon Karamat /s/

Mohammad Hasim Nabi /s/

Stein Arvid Sjøberg /s/

Maria Selbekk /s/

Thrina Loennechen /s/

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	40 645 800
Trappevask	1 270 080
Eiendomsskatt	652
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	41 916 532

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Viderefakturering, Smedstua Borettslag	10 026
Utfakturert, balkonghåndtak	9 875
Fakturaagebyr, tilbakeført	450
Refusjon forsikring, Protector	521 217
Leie plass, Mobilantenner, Telia	63 957
Nøkler	24 300
Tilskudd, Oslo Kommune (tilgjengelighetstiltak)	690 000
Utfakturert, radiatorventil	4 830
Leie plass, antenner, Telenor	40 080
Tilskudd, Oslo Kommune (lys prosjektet)	1 141 200



Utleie	7 920
Vask Varmesentralen	31 500
Kompensasjon, videoreklame	5 000
Kompensasjon, filminnspilling	3 000
SUM ANDRE INNTEKTER	2 553 355

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-529 872
Lønn rengjøringshjelp	-6 400
Påløpte feriepengar	-71 201
Arbeidsgiveravgift	-89 002
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	4 946
Pensjonskostnader innskudd	-31 828
O/U premie (ikke arb. giver avg.)	-756
Yrkesskadeforsikring	-928
Refusjon sykepengar	127 213
SUM PERSONALKOSTNADER	-597 830

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 250.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-67 138
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-71 312
Enerhaugen Arkitektkontor AS	-318 599
Millab Consult AS	-11 756
SUM KONSULENTHONORAR	-468 804

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Utredning fasader	-159 978
Fuktsikring krypkjellere	-3 710 457
Uteområder	-505 903
Våtrom/rør	-8 676 895
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-13 053 232
Drift/vedlikehold bygninger	-1 673 377
Drift/vedlikehold VVS	-841 560
Drift/vedlikehold elektro	-308 744
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-167 206
Drift/vedlikehold heisanlegg	-1 109 835
Drift/vedlikehold brannsikring	-584 906



Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-750 422
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-99 875
Egenandel forsikring	-35 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-18 624 156

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-652
Vann- og avløpsavgift	-3 815 131
Renovasjonsavgift	-3 176 150
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-6 991 933

NOTE: 9**GARASJER****INNETEKTER GARASJER**

Leieinntekter	1 577 059
SUM INNETEKTER GARASJER	1 577 059

KOSTNADER GARASJER

Forsikring	-27 640
Drift/vedl. hold	-42 629
Elektrisk energi	-129 744
SUM KOSTNADER GARASJER	-200 013

SUM GARASJER	1 377 046
---------------------	------------------

NOTE: 10**PARKERINGSPLASSER****INNETEKTER PARKERINGSPLASSER**

Leieinntekter	966 620
SUM INNETEKTER PARKERINGSPLASSER	966 620

KOSTNADER PARKERINGSPLASSER

Drift/vedlikehold	-5 060
SUM KOSTNADER PARKERINGSPLASSER	-5 060

SUM PARKERINGSPLASSER	961 560
------------------------------	----------------

**NOTE: 11****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-1 324 717
Varmesentralen	-7 742 951
SUM ENERGI / FYRING	-9 067 668

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-22 500
Container	-502 871
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 133
Diverse leiekostnader/leasing	-4 207
Telefon-/kontormaskiner	-35 199
Driftsmateriell	-173 150
Lyspærer og sikringer	-359
Vakthold	-217 355
Renhold ved firmaer	-1 675 445
Andre fremmede tjenester	-254 475
Kontor- og datarekvisita	-699
Trykksaker	-38 047
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 450
Andre kontorkostnader	-32 321
Telefon, annet	-8 624
Porto	-14 208
Drivstoff biler, maskiner osv.	-197
Bank- og kortgebyr	-3 128
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 996 367

NOTE: 13**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 285
Renter av sparekonto i OBOS-banken	15 058
Andre renteinntekter	2 536
SUM FINANSINNTEKTER	20 879

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-319 481
Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-674 162
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-2 840 477
Renter på leverandørgjeld	-904
Andre rentekostnader	-2 167
SUM FINANSKOSTNADER	-3 837 191

**NOTE: 15****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1969	66 153 000
Kostpris/bokført verdi 1977. Tilleggsbebyggelse (Garasjehus)	4 604 000
SUM BYGNINGER	70 757 000

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.102/bnr.651 M. flere

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

NOTE: 16**REHABILITERING II**

AMS-målere	431 954
Utredning fasader	211 291
Fuktsikring krypkjellere	4 982 602
Uteområder	13 830 756
FV-nett	5 978 912
Våtrom/rør	137 926 087
Hovedtavler	15 404 580
Styrom/kontorer	433 838
Balkonger	1 409 117
Kostnadsføring prosjekt	-180 609 137
Kostnadsført 2015	-2 494 674
Kostnadsført 2016	-36 807 228
Kostnadsført 2017	-45 257 580
Kostnadsført 2018	-40 096 159
Kostnadsført 2019	-42 900 264
Kostnadsført 2020	-13 053 232

NOTE: 17**VARIGE DRIFTSMIDLER****Andre anleggsmidler**

Tilgang 2014	1	1
Anleggsmidler Tilgang 2014	1	1
Feiemaskin Tilgang 2014	1	1
Kubota F1900 Tilgang 2014	1	1
Kubota F3560 Tilgang 2014	1	1
Ladestasjon for el bil		



23

Haugenstua Borettslag

Tilgang 2016	366 534	
Avskrevet tidligere	-293 227	
Avskrevet i år	-73 306	1
Sandstrøer		
Tilgang 2014	1	1
Snøskjær nr. 1		
Tilgang 2014	1	1
Snøskjær nr. 2		
Tilgang 2014	1	1
Wille redskapsbærer		
Tilgang 2014	1	1
Ladebokser elbil		
Tilgang 2020	901 058	
Avskrevet i år	-180 212	720 846
Ladestasjon for el bil nr 2		
Tilgang 2020	467 928	
Avskrevet tidligere	-155 975	
Avskrevet i år	-155 975	155 978
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		876 834
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-409 493

NOTE: 18**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Tokerud Varmesentral. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 398 Pålydende: kr 100,- Balanseført verdi: kr 39 800,-.

Den samlede aksjekapital i Tokerud Varmesentral AS er på kr 100 000,-.

NOTE: 19**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Sykepenges	48 082
Tokerud	1 663 624
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 711 706

NOTE: 20**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: 21**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,35 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2010	-31 770 000
Nedbetalt tidligere	13 106 111
Nedbetalt i år	1 644 826

-17 019 063

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,35 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2014	-8 002 000
Økning 2015	-16 000 000
Økning 2016	-18 998 000
Nedbetalt tidligere	4 466 406
Nedbetalt i år	1 281 732

-37 251 862

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,35 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2016	-35 000 000
Økning 2017	-30 000 000
Økning 2018	-40 000 000
Økning 2019	-45 000 000
Økning i år	-20 000 000
Nedbetalt i år	0

-170 000 000

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-224 270 925****AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått



avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.
Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr.	OBOS Boligkreditt AS Potensiell endring i felleskostnader fra 01/09-2026	Første avdrag er 30/09-2026
1002 – 7124		250-600

NOTE: 22**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1969	-17 628 000
Tilgang 2010	-27 400
Tilgang 2014	-23 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-17 679 300

NOTE: 23**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer	-25 000
Depositum parkeringsplasser	-26 020
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-51 020

NOTE: 24**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-21 157
Skyldig arbeidsgiveravgift	-21 447
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-42 604

NOTE: 25**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-71 201
Purregebyr	-350
Påløpte kostnader	-175 472
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-247 023

NOTE: 26**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	17 679 300
Pantelån	224 270 925
TOTALT	241 950 225

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

Bygninger	70 757 000
Tomt	3 821 804



26

Haugenstua Borettslag

TOTALT

74 578 804



Annem informasjon om borettslaget

Styret

Styret har kontor i Garver Ytteborgs vei 105 (inngang fra baksiden, dvs. mot barnehagen). Kontortid er normalt mellom kl. 09:00 og kl. 15:00 mandag til fredag. Styreverommet har telefon 992 78 452, og e-post haugenstua@styreverommet.no. Se Haugenstua Borettslags hjemmeside på www.haugenstua.no for ytterligere informasjon.

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

Haugenstua Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Bygårdservice AS som kan kontaktes på telefon 905 20 631.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Vektertjeneste

Borettslaget har avtale med Securitas AS om vakthold. Dersom andelseier har behov for assistanse, kan vektertjenesten kontaktes på 23038139

Renhold

Borettslaget har avtale med Insider Facility Service AS om renhold av fellesarealene.

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser/garasjeplasser og plasser med lademuligheter som leies ut. Det er ventelister på parkeringsplasser for el-biler. De som ønsker parkeringsplass, eller stå på venteliste, kan ta kontakt med parkeringsutvalget på e-post parkering@haugenstua.no.

Nøkler/skilt

Nøkler kan kjøpes hos vaktmester ved å bestille via www.haugenstua.no
Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos vaktmester via www.haugenstua.no

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471) med polisenummer 1412419. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tillegg innretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Forkjøpsrett

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

Energimerking

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

TV og Bredbånd

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.