



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 515 571  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: HAUGENSTUA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ana Mervin  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 18.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		49 350 051	47 079 659
<b>Sum inntekter</b>		<b>49 350 051</b>	<b>47 079 659</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		1 808 551	2 971 511
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		360 471	336 188
Annen driftskostnad		39 751 511	39 048 522
<b>Sum kostnader</b>		<b>41 920 534</b>	<b>42 356 221</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>7 429 517</b>	<b>4 723 438</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		68 740	9 643
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>68 740</b>	<b>9 643</b>
Annen finanskostnad		4 694 946	2 929 425
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 694 946</b>	<b>2 929 425</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-4 626 206</b>	<b>-2 919 782</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 803 311</b>	<b>1 803 656</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 803 311</b>	<b>1 803 656</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 803 311</b>	<b>1 803 656</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 803 311</b>	<b>1 803 656</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 803 311	1 803 656
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 803 311</b>	<b>1 803 656</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		74 578 804	74 578 804
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 687 226	540 646
Sum varige driftsmidler		76 266 030	75 119 450
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		39 800	39 800
Andre fordringer		993 896	43 579
Sum finansielle anleggsmidler		1 033 696	83 379
Sum anleggsmidler		77 299 726	75 202 828
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		8 624	8 694
Andre fordringer		39 536	605 932
Sum fordringer		48 160	614 626
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		10 255 615	9 300 991
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 255 615	9 300 991
Sum omløpsmidler		10 303 775	9 915 617
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>87 603 501</b>	<b>85 118 445</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		88 200	88 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>88 200</b>	<b>88 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		143 895 228	146 698 539
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-143 895 228</b>	<b>-146 698 539</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-143 807 028</b>	<b>-146 610 339</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		208 261 542	211 191 205
Øvrig langsiktig gjeld		18 675 900	17 730 320
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>226 937 442</b>	<b>228 921 525</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>226 937 442</b>	<b>228 921 525</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		30 685	11 836
Leverandørgjeld		2 233 689	2 615 149
Skyldige offentlige avgifter		27 944	114 289
Annen kortsiktig gjeld		2 180 769	65 985
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 473 087</b>	<b>2 807 259</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>231 410 529</b>	<b>231 728 784</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>87 603 501</b>	<b>85 118 445</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 431549

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 948 515 571  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: HAUGENSTUA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Ana Mervin  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2023

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 07.06.2023



Organisasjonsnr: 948 515 571  
HAUGENSTUA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		49 350 051	47 079 659
<b>Sum inntekter</b>		<b>49 350 051</b>	<b>47 079 659</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		1 808 551	2 971 511
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		360 471	336 188
Annen driftskostnad		39 751 511	39 048 522
<b>Sum kostnader</b>		<b>41 920 534</b>	<b>42 356 221</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>7 429 517</b>	<b>4 723 438</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		68 740	9 643
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>68 740</b>	<b>9 643</b>
Annen finanskostnad		4 694 946	2 929 425
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 694 946</b>	<b>2 929 425</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-4 626 206</b>	<b>-2 919 782</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 803 311</b>	<b>1 803 656</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 803 311</b>	<b>1 803 656</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 803 311</b>	<b>1 803 656</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 803 311</b>	<b>1 803 656</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 803 311	1 803 656
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 803 311</b>	<b>1 803 656</b>



Organisasjonsnr: 948 515 571  
HAUGENSTUA BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		74 578 804	74 578 804
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 687 226	540 646
Sum varige driftsmidler		76 266 030	75 119 450
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		39 800	39 800
Andre fordringer		993 896	43 579
Sum finansielle anleggsmidler		1 033 696	83 379
Sum anleggsmidler		77 299 726	75 202 828
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		8 624	8 694
Andre fordringer		39 536	605 932
Sum fordringer		48 160	614 626
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		10 255 615	9 300 991
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 255 615	9 300 991
Sum omløpsmidler		10 303 775	9 915 617
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>87 603 501</b>	<b>85 118 445</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



<b>Egenkapital</b>		
<b>Innskutt egenkapital</b>		
Annen innskutt egenkapital	88 200	88 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>88 200</b>	<b>88 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	143 895 228	146 698 539
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-143 895 228</b>	<b>-146 698 539</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-143 807 028</b>	<b>-146 610 339</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	208 261 542	211 191 205
Øvrig langsiktig gjeld	18 675 900	17 730 320
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>226 937 442</b>	<b>228 921 525</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>226 937 442</b>	<b>228 921 525</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	30 685	11 836
Leverandørgjeld	2 233 689	2 615 149
Skyldige offentlige avgifter	27 944	114 289
Annen kortsiktig gjeld	2 180 769	65 985
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>4 473 087</b>	<b>2 807 259</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>231 410 529</b>	<b>231 728 784</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>87 603 501</b>	<b>85 118 445</b>



Organisasjonsnr: 948 515 571  
HAUGENSTUA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
1.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2023

Haugenstua Borettslag

22. mai 2023

Selskapsnummer: 388





## Velkommen til årsmøte i Haugenstua Borettslag

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

### Dato for årsmøtet:

22. mai 2023 kl. 18:00, Haugenstua Skole, Smiuveien 257, 0981 Oslo.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Annen informasjon

Registrering ved inngangen til lokalet fra kl 17:00-18:00

Har du ikke anledning til å delta, kan du gi fullmakt til en fullmektig. Da fyller du ut skjemaet og leverer det til den som skal være fullmektig for deg på generalforsamlingen. Din fullmektig leverer så skjemaet ved registreringen på generalforsamlingen.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og avgi din stemme i flere viktige saker. Styret håper du leser heftet og deltar ved å bruke din stemmeseddel til å velge det styret du mener best egner seg til å drifte og vedlikeholde borettslaget i det kommende året på vegne av alle 882 andelseiere.

Registreringsblanketten leveres ferdigutfylt ved inngangen til generalforsamlingen.

Husk å ta med legitimasjon/identitetsbevis.

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder



2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2022/ 2023
7. Andre honorarer for perioden 2022/ 2023
8. Ekstra honorar til valgkomiteen
9. Opphør av avdragsfrihet på lån
10. Fellesvaskerier på Haugenstua BRL
11. Frys av styrehonorarer i to år
12. Forslag til endring av vedtekter § 8-1 (3)
13. Forslag til endring av vedtekter § 8-1 (1)
14. Forslag om nytt punkt til vedtektene § 8-1.
15. Valg av tillitsvalgte
16. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
17. Valg av valgkomite
18. Valg av parkeringsutvalg

Med vennlig hilsen,

**Styret i Haugenstua Borettslag**



Sak 1

## Valg av møteleder

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Carl Fredrik Arntzen velges.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen velges rådgiver i OBOS Helga Solheim. Protokollvitner velges på selve møte.



Sak 4

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

**Vedlegg**

1. 0388 Årsrapport med regnskap 2022.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2022/ 2023**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 600 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 600 000



Sak 7

## Andre honorarer for perioden 2022/ 2023

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er budsjettet med kr 540 000 til andre honorarer. Styret ønsker kun å spørre generalforsamlingen om kr 490 000.

Andre honorarer består av kr 400 000 i prosjekthonorar til styret, kr 60 000 til parkeringsutvalget og kr 30 000 til valgkomiteen.

### Forslag til vedtak

Andre honorarer settes til kr 490 000.

Sak 8

## Ekstra honorar til valgkomiteen

### Forslag fremmet av:

Muhammad Mudasar Ali, Faisal Javed og Salajdin Zekiri

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Tidligere honorar 30 000 kr, nytt forslag 50 000 kr.

### Styrets innstilling

Styret mener at honoraret til valgkomiteen er tilstrekkelig og stiller seg negative til forslaget.

### Forslag til vedtak

Generalforsamlingen innvilger valgkomiteen kr 20 000 ekstra i honorar.



Sak 9

## Opphør av avdragsfrihet på lån

### Forslag fremmet av:

Stein A. Sjøberg

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ved Generalforsamlingen i 2022 tok jeg opp de finansielle kostnadene som borettslaget blir påført med bakgrunn i låneopptaket i forbindelse med VVS prosjektet. Det ble for mange tall å forholde seg til for Generalforsamlingen, og det ble derfor ytret ønske om å få dette inn som vedlegg til saksdokumentene for årets Generalforsamling.

Prosjektet ble solgt inn til Generalforsamlingen med 10 års avdragsfrihet på lånet, men dette var nok en måte å få aksept for prosjektet på, for det eneste dette medfører er ekstra store utgifter for borettslaget og oss andelseiere.

Ved forrige Generalforsamling var dette lånet på kr. 160 000 000 og jeg er rimelig sikker på at det fortsatt er det beløpet vi skylder for dette prosjektet.

Selv om hele lånebeløpet ikke var fullt uttatt før i 2020 så er jeg overbevist om at man kan beregne en gjennomsnittrente på minimum 2 % i hele perioden og ut ifra hva som skjer i utviklingen av rentemarkedet vil gjennomsnittrenten med stor sikkerhet bli høyere.

Med ett gjennomsnitt på 2 % er årlig rente kr. 3 200 000 som utgjør kr. 32 000 000 på 10 år.

Med ett gjennomsnitt på 3 % er årlig rente kr. 4 800 000 som utgjør kr. 48 000 000 på 10 år.

Hva som vil bli den eksakte gjennomsnittrenten etter 10 år er det ingen som vet på nåværende tidspunkt, men vi vet alle at rentene med stor sannsynlighet vil fortsette å øke.

Det er ikke hyggelig å tenke på at vi andelseiere skal betale flere titalls millioner kroner over 10 år uten at lånet blir redusert så mye som med en krone.

Hvis vi begynner å tilbakebetale på dette lånet så vil lånet reduseres med kr. 4 000 000 pr.år og det vil ut ifra en rente på 2 % gi en kapitalbesparelse på kr. 80 000. I tillegg til at lånet reduseres så vil også felleskostnadene minke, så ut ifra en økonomisk vurdering er dette en vinn-vinn situasjon.

Høye fellesutgifter er også negativt ved salg og vil kunne påvirke salgsprisen.



De eneste som er vinnere i denne saken, i tillegg til OBOS banken, er de som har flyttet eller vil flytte innen 2026, for de har fått/får bedre takst pga. nye rør, bad og toalett og har ikke bidratt til å betale en eneste krone i avdrag.

Taperne er de som skal bo på Haugenstua etter 2026. I 2026 er de første badene 10 år og kanskje blitt noe slitte, men det er allikevel beboerne på det tidspunktet og i 40 år framover som må betale gjelden. Ut ifra en rettferdighets sans og borettslagets beste er det på sin plass at vi begynner å nedbetale på lånet for en gode vi alle har fått og ikke sende regningen til framtidige beboere.

### **Styrets innstilling**

Styret stiller seg negative til forslaget til Stein fordi styret ønsker å få gjennomslag for lånopptak i forbindelse med fasadeprosjektet først, da dette er mer prekært. Styret ønsker å se det totale kostnadsbildet for fasadeprosjektet med låneopptak før vi gjør endringer i nedbetalingsplanen.

### **Forslag til vedtak**

Med bakgrunn i ovennevnte foreslår jeg at styret iverksetter tilbakebetaling av VVS lånet med virkning fra 01.07.2023.

Sak 10

## **Fellesvaskerier på Haugenstua BRL**

### **Forslag fremmet av:**

Albert Skar

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Jeg viser dagens høye strømpriser som er nå mer enn 5-6 ganger dyrere enn vanlig prisen fra i bare ett år siden, da blir kostendene til fellesvaskerier inkludert strøm og vedlikehold til vaskemaskiner den største posten på felleskostnader for borettslaget, som bør reguleres og rasjonaliseres.

Mens i alle borettslag her i Oslo som har fellesvaskerier, så har de også automater med kort som kontrollerer og registrer strøm for vaskeriets bruk for hver bruker.

Om man bruker det en gang i uke, to eller flere ganger, vasker man for seg selv (eller for andre), bruker vaskeriet 100 ganger i måneden eller bare en gang så betaler man for det som man bruker, og kortsystemene per i dag er de slik at kortet balaster brukerens leiligheten det som ble brukt presist og automatisk. Slik bør bruks også her på Haugenstuas-vaskerier.



Om noe mener at dette gjør det vanskelig for pensjonister til å bruke det er helt relevant, da er alle tjenester i borettslaget og elles overalt er utematisert og digitalisert og pensjonister som bor her er ikke forskjellige en pensjonister som bor i andre borrettslag

Tvert imot det er nettopp pensjonister som vil tjene mest på dette da er de som ikke vasker mest heler.

Merk at strømprisen blir bare dyrere og dyrere, og vi må ha kontroll på kostnadene. Dette vil også spare flere millioner kroner i hvert år !!! en enorme budsjett som vil hjelpe oss for å holde husleie på samme nivå forhåpentlig i noe år framover!

### **Styrets innstilling**

Styret stiller seg negative til forslaget da det inneholder store faktafeil. Fellesvaskeriet er et gode for alle beboere, og styret oppfordrer alle til fornuftig bruk av fellesvaskeriet.

### **Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen velger i avstemning å bruke automater for å få rasjonalisering og kontroll over vaskeriet, da er dette systemet i som bruks alle andre borettslag.

Sak 11

## **Frys av styrehonorarer i to år**

### **Forslag fremmet av:**

Albert Skar

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Forslaget er å fryse honorar er til styret i dette året og de neste 2 år. Da har det vært en voldsom vekst i honorære til styret med gjennomsnitt 100000 kr. hvert år!

Dette tilsvarer til 20% vekst i honorar hvert år nå og var det slik i flere år! Sammenligner vi dette med generell lønnsvekst indeksen her i lande som er 3%, så er det mer enn 6 ganger større enn gjennomsnitt generell lønnsvekst ellers i landet.

Altså regner man dette i prosent så er honorar vekst til styret har 600% høyre vekst regnet i forhold til generell lønnsvekst her landet som er på 3%.

Minner om at arbeidet i styre var egentlig ikke menet som en ekstra inntekt til styremedlemmer! tvert imot dette var ment mer som frivillig arbeid. Og det var det engang tidligere i gamledager og det gjøres faktisk i flere borettslag eller med langt lavere symbolsak honorar.



Dette er en enorme budsjett som vi må ha noe kontroll på og vil hjelpe oss videre for å holde kostnadene og ikke minst husleie selvfølgelig på en akseptabelt nivå!

## Styrets innstilling

Forslaget inneholder feilopplysninger om styret honorar. Styret er imot forslaget. Styret viser til informasjon fra OBOS som sier følgende: «Tallene viser at det er store forskjeller, men flertallet ligger et sted mellom 1100 og 2100 kroner per bolig for det totale styrehonoraret. Omtrent ti prosent ligger på 2900 kroner eller mer. De minste selskapene får som regel mest per bolig, og snittet synker med økende antall boenheter. Det gis i snitt 1963 kroner for de som har 6–30 boenheter. For selskap som har flere enn 250 boliger, ligger snittet på 1133 kroner per bolig. Tallene gjelder styrehonorar som ble utbetalt i 2022.» (Ytterligere informasjon om dette finnes på OBOS sine hjemmesider) For Haugenstua borettslag med 882 leiligheter utgjør dette 999 306 kroner i styrehonorar. I 2022 ble styrehonoraret økt for første gang på flere år.

## Forslag til vedtak

Fryse honorarer til styret i dette året og de neste 2 år på kr 400 000.

Sak 12

## Forslag til endring av vedtekter § 8-1 (3)

### Forslag fremmet av:

Muhammad Mudasar Ali, Faisal Javed og Salajdin Zekiri

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Nåværende tekst:

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

Ønskes endres til (det som ønskes tilføyd står i uthevet skrift):

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. **Styreleder kan være en ekstern ressurs, (ikke boende i Haugenstua Borettslag).** Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

## Styrets innstilling

Styret anser at dette ivaretas ved endring av punkt 8-1 (1), jf. sak 13. Styret anmoder derfor generalforsamlingen til å stemme mot forslaget til andesleier.



## **Forslag til vedtak**

Andelseiers forslag: Følgende setning legges til §8-1 (3): Styreleder kan være en ekstern ressurs, (ikke boende i Haugenstua Borettslag).

Sak 13

## **Forslag til endring av vedtekter § 8-1 (1)**

### **Forslag fremmet av:**

Muhammad Mudasar Ali, Faisal Javed og Salajdin Zekiri

### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Nåværende tekst:

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 6 andre medlemmer og 1 varamedlem. Kun andelseiere i Haugenstua borettslag kan velges til borettslagets styre og utvalg.

Følgende setning foreslås at legges til § 8-1 (1):

"Styreleder er et unntak, generalforsamlingen kan velge en ekstern styreleder"

### **Styrets innstilling**

Styret er imot forslaget slik det er formulert, men fremmer følgende forslag til tillegg i punkt 8-1 (1): «Dersom valgkomiteen ikke kan innstille en kompetent kandidat til styreledervervet blant andelseierne, kan valgkomiteen innstille en ekstern kandidat til styreledervervet for generalforsamlingen.»

### **Forslag til vedtak 1**

Andelseiers forslag til vedtak: følgende setning legges til § 8-1 (1): "Styreleder er et unntak, generalforsamlingen kan velge en ekstern styreleder"

### **Forslag til vedtak 2**

Styrets forslag til vedtak: følgende setning legges til § 8-1 (1): "Dersom valgkomiteen ikke kan innstille en kompetent kandidat til styreledervervet blant andelseierne, kan valgkomiteen innstille en ekstern kandidat til styreledervervet for generalforsamlingen."



Sak 14

## **Forslag om nytt punkt til vedtektene § 8-1.**

### **Forslag fremmet av:**

Muhammad Mudasar Ali, Faisal Javed og Salajdin Zekiri

### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Det legges til et nytt punkt i vedtektene, § 8-1 (5), som skal lyde som følger:

"Barna til andelseiere (med kompetanse) kan få lov til å verve seg til styret så lenge de har bodd hjemme i minst to år."

Grunnen til dette er for at vi får flere kandidater og kompetanse som kan være relevant for borettslaget.

### **Styrets innstilling**

Til forslaget om at barn av andelseier kan stille som kandidat til styret, er styret imot forslaget slik det er formulert, men fremmer forslag til følgende formulering til endring av punkt 8-1:

Dagens formulering: «Kun andelseiere i Haugenstua borettslag kan velges til borettslagets styre og utvalg.»

Forslag til endring: «Myndige medboere av andelseiere som har bodd i borettslaget i minimum de to siste årene kan velges til borettslagets styre og utvalg.»

### **Forslag til vedtak 1**

Andelseiers forslag til vedtak: Det legges til et nytt punkt i vedtektene, § 8-1 (5), som skal lyde som følger: "Barna til andelseiere (med kompetanse) kan få lov til å verve seg til styret så lenge de har bodd hjemme i minst to år."

### **Forslag til vedtak 2**

Styrets forslag til vedtak: § 8-1 (1), 2. setning endres til: "Myndige medboere av andelseiere som har bodd i borettslaget i minimum de to siste årene kan velges til borettslagets styre og utvalg"



Sak 15

## Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år, tre styremedlemmer for 2 år og ett styremedlem for 1 år da Sander Anonsen trekker seg etter 1 år. I tillegg skal det velges ett varamedlem for 1 år. Valgkomiteen har innstilt følgende personer:

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Hassan Messaoudi

**Valg av 3 styremedlem 2 år** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Ferhat Erman
- Maria Selbekk
- Meksut Ljumani

**Valg av 1 styremedlem 1 år** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Caroline Haugen Roås  
Kommer inn for Sander Aanonsen som flytter.

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Lise Grønnevik Vevle



Sak 16

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

### Roller og kandidater

**Valg av 2 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Ferhat Erman
- Hassan Messaoudi

**Valg av 2 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Caroline Haugen Roås
- Mohammad Hasim Nabi

Sak 17

## Valg av valgkomite

Det skal velges medlemmer til valgkomiteen for 1 år. Det anmodes at generalforsamlingen innstiller et tredje medlem på selve møte da valgkomiteen kun har funnet to kandidater. Valgkomiteen har innstilt følgende personer:

### Roller og kandidater

**Valg av 2 valgkomitemedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitemedlem:

- Faisal Javed
- Yasemin Özlem Topcu



Sak 18

## **Valg av parkeringsutvalg**

Det skal velges medlemmer til Parkeringsutvalget for 1 år. Valgkomiteen har innstilt følgende personer:

### **Roller og kandidater**

**Valg av 2 parkeringsutvalgsmedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som parkeringsutvalgsmedlem:

- Faisal Javed
- Fredrik Hov



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Hassan Messaoudi	Garver Ytteborgs Vei 117
Nestleder	Caroline Haugen Roås	Garver Ytteborgs Vei 125
Styremedlem	Sander Aanonsen	Ole Brumms Vei 30
Styremedlem	Ferhat Erman	Garver Ytteborgs Vei 111 A
Styremedlem	Gina Melby Haugane	Ole Brumms Vei 36
Styremedlem	Mohammad Hasim Nabi	Ole Brumms Vei 16
Styremedlem	Maria Selbekk	Ole Brumms Vei 16
Varamedlem	Mari Helene Ødegaard	Ole Brumms Vei 34

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Ferhat Erman	Garver Ytteborgs Vei 111 A
Hassan Messaoudi	Garver Ytteborgs Vei 117

#### Varadelegert

Mohammad Hasim Nabi	Ole Brumms Vei 16
Caroline Haugen Roås	Garver Ytteborgs Vei 125

### Valgkomiteen

Muhammad Mudasar Ali	Garver Ytteborgs Vei 109
Faisal Javed	Ole Brumms Vei 20
Salajdin Zekiri	Garver Ytteborgs Vei 117

### Parkeringsutvalg

Fredrik Hov	Ole Brums Vei 14
Faisal Javed	Ole Brumms Vei 20

### Kontaktinformasjon 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. Styrerrommet har telefon 992 78 452, og e-post [haugenstua@styrerrommet.no](mailto:haugenstua@styrerrommet.no). Se Haugenstua Borettslags hjemmeside på <https://vibbo.no/haugenstua> for ytterligere informasjon.

### Vibbo

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

### 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 adresser:



Haugenstua Borettslag

Garver Ytteborgs V 101-139  
Ole Brumms Vei 2-44

Gårds- og bruksnummer:  
102 - 651, 654

Første innflytting skjedde i 1969. Tomten ble kjøpt i 1986 og er på 132 037 m<sup>2</sup>.

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

Haugenstua Borettslag har 1 ansatt.

### **Forretningsførsel og revisjon**

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

## **STYRETS BERETNING JUNI 2022 – MAI 2023**

### **Nye andelseiere**

I 2022 ble det omsatt 68 andeler i Haugenstua Borettslag.

### **Styremøter 2022/23**

Styret har i perioden avholdt 10 styremøter. Møtene ble avholdt fysisk på styrerommet i Garver Ytteborgs vei 105. Styret vedtar i tillegg en del prekære saker på epost.

### **Møter med oppgangstillitsvalgte og vara**

Det ble avholdt 4 møter i perioden; 2 med oppgangstillitsvalgte i Ole Brumms vei og 2 med oppgangstillitsvalgte i Garver Ytteborgs vei. I disse møtene informerer styret om aktuelle saker som drift og vedlikehold, brannsikkerhet og informasjon om gjennomføring av dugnad, i tillegg til deres oppgaver som oppgangstillitsvalgte.

### **Valg av oppgangstillitsvalgte og vara**

Det ble i løpet av høsten 2022 avholdt oppgangsmøter i samtlige oppganger for valg av oppgangstillitsvalgte og vara. I disse møtene ble det i tillegg gitt informasjon om viktige saker fra styret. Møtene ble gjennomført av blokkansvarlige som består av representanter fra styret.

Det er en tillitsvalgt i hver oppgang, og en varatillitsvalgt i de fleste oppganger.

Kontaktinformasjon til oppgangstillitsvalgte samt vara i din oppgang finner du lett tilgjengelig på oppslagstavlen i heisen.

Dersom du har behov for lån av fellesrommet (lekerommet) eller tilgang til storsøppelrommet, tar du kontakt med din oppgangstillitsvalgt.

### **Blokkansvar**

Hver blokk har et medlem fra styret som er blokkansvarlig, og som fungerer som et bindeledd mellom oppgangstillitsvalgt og styret. Blokkansvarlig er ansvarlig for månedlige sjekkrunder og rapportering fra hver blokk og oppgang til daglig leder. Ved avvik viderefordres dette til vaktmestere for utbedring eller andre aktuelle håndverkertjenester kobles inn.



## Bomiljø

Styret registrerer at det har vært mindre hæververk og forsøpling av fellesområder enn tidligere år, og det jobbes kontinuerlig med oppfølging av slike saker. Styret oppfordrer alle beboere til å bidra for å holde våre fellesarealer ryddige til enhver tid. Vaktmestere og bomiljøgruppen i styret går jevnlig kontrollrunder, og beboerne som forsøpler uteområdene blir kalt inn til samtale. De blir også eventuelt tilsendt gebyr for den tiden vaktmestere bruker for å rydde etter vedkommende. Dessverre er det en del som ikke benytter askebeger og som kaster sigarettneiper utenfor inngangene eller fra sin veranda. Det gjelder også brukte snusposer. Dette er dessverre med på å trekke ned bomiljøet og førsteinntrykket for borettslaget. Styret oppfordrer alle til å bidra til å opprettholde et godt og trygt bomiljø for alle beboere i Haugenstua borettslag.

## Kamerasaker

Styret registrerer at det har vært mindre hæververk og forsøpling av fellesområder enn tidligere år, og styret jobber kontinuerlig med oppfølging av eventuelle saker. Styret oppfordrer alle beboere til å bidra til å holde borettslagets fellesarealer ryddige til enhver tid.

## Drift og vedlikehold

Styret har kontinuerlig oppfølgingsmøter med driftspersonalet, og følger opp kvalitet på vaktmestertjenester, utbedring og reparasjon av avvik samt oppfølging av HMS-arbeidet i borettslaget. I vinterhalvåret er fokuset stort på brøyting og strøing for å sikre fri ferdsel. I sommerhalvåret ligger fokuset på grøntarealer, som plen og kantklipping, lusing, stell av hekker, beskjæring av trær osv. Det utføres årlig kontroll på alle lekeapparater i borettslaget av Lekeplassinspektøren. Styret tar også kontinuerlige vurderinger og kontroll av lekeapparater og lekeplasser generelt i borettslaget. Dette gjelder også benker og sosiale soner utendørs. I tillegg har styret en egen bomiljøgruppe som jevnlig gjennomfører kontroller av alle borettslagets uteområder.

## Styrets arbeid

Borettslaget har et aktivt og arbeidende styre som gjennomfører sine tildelte arbeidsoppgaver. I tillegg deltar styremedlemmene på styremøter og deltar i ulike vedlikeholdsprosjekter.

**Styret har i perioden 2022-2023 hatt ekstra fokus på følgende områder:**

### Avtale med Telenor på TV og Bredbånd

Borettslaget hadde tidligere bredbåndsavtalen Komplet 20 (20 Mbps). I ny avtale inngår Komplet 50 (50 Mbps). Prisen er den samme som for Komplet 20.

Det er fremdeles mulighet til å bestille ny Wifi-rutere til de som ikke har oppgradert til ny versjon fra 2021. Dette er kostnadsfritt.

Beboere som ønsker å bestille ny Wifi-ruter må sende e-post til: [8155520@telenor.com](mailto:8155520@telenor.com) med følgende informasjon:

Eksempel emnefelt: Haugenstua Borettslag: Ønsker ny Wifi-ruter

Navn: .....

Adresse: .....

Bolignummer: ....(H-nummer)

Mobilnummer .....



WIFI-ruteren blir tilsendt i posten.

For mer informasjon logg inn på mine sider på [www.telenor.no](http://www.telenor.no) eller ta kontakt på telefonnummer 815 55 520.

## Gjesteparkering

Styret jobbet med en løsning for å forhindre togpendlere og andre uvedkommende fra å misbruke våre gjesteparkeringer.

Gjesteparkeringsbestemmelsene for Haugenstua Borettslag ble derfor endret 6. Mars 2023. Borettslaget har hatt utfordringer med at togpendlere bruker gjesteparkeringene på dagtid og opptar plasser som er tiltenkt besøkende. Styret forhandlet frem et kostnadsfritt system for borettslaget og det er gratis for beboerne å registrere parkering for sine gjester. Alle beboere skal registrere sine gjester elektronisk via smarttelefon, nettbrett eller pc. Med dette systemet vil misbruk fra togpendlere og andre uvedkommende bli avdekket og bøtelagt av parkeringsselskapet.

Beboere som har vanskeligheter for å bruke håndholdte enheter og PC, kan ta kontakt med daglig leder på mobil nr 992 78 452 eller sende en e-post til [haugenstua@styrerommet.no](mailto:haugenstua@styrerommet.no) for å få tildelt gjesteparkeringskort. Parkeringskortene tildeles kun til beboere med spesifikke behov for et fysisk kort.

Ved behov for mer enn 3 døgn på gjesteparkeringen, må det bestilles midlertidig gjesteparkeringsbevis på [Vibbo.no](http://Vibbo.no) eller [parkering@haugenstua.no](mailto:parkering@haugenstua.no) som tidligere.

## Serviceavtale for rørleggertjenester

Borettslaget inngikk i 2021 en serviceavtale for rørleggertjenester med Rørlegger Teknikk AS etter en evaluering av innkomne tilbud i forbindelse med en anbudsrunde.

Beboerne kan også bruke Rørlegger Teknikk AS til borettslagets framforhandlede priser. Styret har hatt to oppfølgingsmøter med leverandøren i 2022 og 2023.

## Serviceavtale for elektrikertjenester

Borettslaget har serviceavtale på elektrikertjenester med SMS Electro AS.

Beboerne kan også bruke SMS Electro AS til borettslagets framforhandlede priser.

Styret har hatt flere oppfølgingsmøter med leverandøren både i 2022 og 2023 i forbindelse med utbedring av feil og mangler knyttet til Elvias el-kontroller inne i boligene.

Styret får ofte spørsmål om hvem som har bestilt slike kontroller. Dette er kontroller som Hafslund/Elvia gjennomfører ca. hvert 20 år i alle boliger i Oslo for å sjekke at det elektriske anlegget i boligene er i henhold til lovverket og ikke utgjør en fare for beboere og naboer.

Styret har hverken bedt om eller kan påvirke denne kontrollen.

## Vaktmestertjenester

Styret følger opp vaktmesteravtalen kontinuerlig ved driftsmøter og direkte kommunikasjon med vaktmesterne og ledelsen. Det har vært avholdt 3 offisielle oppfølgingsmøter med Bygårdsservice AS i 2022 og 2023. I disse oppfølgingsmøtene diskuteres og drøftes kvaliteten på vaktmestertjenester generelt, og det foretas en oppsummering av sesongene. Styret benytter også disse møtene til å ta opp klager og problemstillinger som oppstår, og prøver alltid å finne den beste måten å drifte og vedlikeholde borettslaget på uten at det blir en belastning for beboerne, styret eller leverandøren.



## Renholdsavtale

Styret fulgte nøye opp kvaliteten på renholdstjenestene fra tidligere leverandør. Etter flere advarsler og oppfølgingsmøter så styret seg nødt til å si opp avtalen med denne leverandøren da de ikke leverte i henhold til avtale. Styret kalte inn to andre tilbydere fra tidligere anbud, og Ren Service AS ble tildelt avtalen etter en nøye vurdering av deres tilbud.

Styret følger opp kvaliteten på renholdstjenesten kontinuerlig og har jevnlig oppfølgingsmøter med ledelsen i selskapet. Styret opplever at de fleste nå er fornøyde med kvaliteten på renholdsarbeidet.

## OBOS-banken

Styret følger nøye med på rentemarkedet og har vært i jevnlig kontakt med OBOS-banken i forbindelse med rentesats på lån. Renten på borettslagets lån var på 1,9 % i juni 2022. Renten var stabilt lav i flere år, men Norges Bank (sentralbanken) har det siste året hevet renten kraftig, og det er varslet flere renteopp ganger fremover. Renten på borettslagets lån er pr 2. mai 2023 på 4%.

## Prosjekter og større vedlikeholdsarbeid

### Utskiftning av postkasser

Postkassene i borettslaget var gamle og slitte, og i enkelte oppganger ikke lengre funksjonelle og trygge for oppbevaring av post. Styret så derfor behov for utskiftning. Etter en anbudsrunde med 4 ulike leverandører som presenterte sine produkter og løsninger falt valget på Quadiant/Renz. Bakgrunnen for valget falt på enkelhet av bruk for beboere, kvalitet på postkassene samt totalpris i tillegg til at leverandør imøtekom krav om utstansing for tradisjonelle postkasseskilt. Utstansingen ble laget spesielt for Haugenstua borettslag. Det ble også hensyntatt at ansatte i borettslaget selv kunne oppdatere navn og kontaktinfo på de digitale skjermene for å hindre tilleggskostnader dersom leverandøren skulle stått for betjening av systemet.

Grunnet rørsystemer og andre tekniske installasjoner i bodområdet bak postkassene var det noen begrensninger på utformingen som måtte hensyntas. Styret fokuserte på å få en best mulig løsning for beboerne, og postkassene i dag er romsligere enn de man hadde tidligere.

Monteringen tok dessverre lengre tid enn forventet på grunn av forsinkelse på sonelåsnøkler som Posten krever montert.

Etter montering i alle oppganger distribuerte styret RFID-brikker og koder til alle beboere og tilbød demonstrasjon av de nye postkassene.

Styret har fått ekstremt mange positive tilbakemeldinger om de nye postkassene, spesielt med tanke på sikkerhet, brukervennlighet og romsligheten av postkassene. De nye postkassene har gitt et merkbart løft til borettslaget inngangspartier.

### Branntetting

Styret innhentet tilbud fra to ulike leverandører for branntetting og overflatebehandling i bodområdet bak de nye postkassene. Arbeidet ble utført av Bygårdsservice AS. Arbeidet ble utført for å sikre brann- og røykspredning i oppgangen ved branntilløp i bodområdet, og motsatt. Slik brannsikring er pålagt av myndighetene.

### Sikring fjellkant lilleskogen

Beboere i Blokk 6 samt andre som går turer i borettslaget har lenge etterlyst sikring av fjellkanten ved lilleskogen ettersom området brukes mye av små og store.



Styret innhentet to ulike tilbud for oppsetting av gjerde på fjellkanten ved lilleskogen ned mot lekeplassen ved blokk 6. Styret vedtok et tilbud fra Garda Sikring AS, og arbeidet ble utført sommeren 2022. Gjerdet gir en god sikkerhet for barn og andre som leker og beveger seg i lilleskogen.

### **Istandsetting av tilfluktsrom**

Etter flere henvendelser fra beboere om tilstanden på borettslagets tilfluktsrom som følge av krigen mellom Russland og Ukraina så styret behov for å kartlegge disse.

Sanitærutstyret stod ubrukt i en årrekke og vanntilførsel var koblet ut. Det ble på bakgrunn av dette besluttet å gjøre det som var nødvendig for å istandsette og tilgjengeliggjøre disse rommene.

Prosjektet innebar utskifting av eksisterende sanitærutstyr. Det vil si toaletter, pissoarer, håndvasker, utslagsvasker, dusjhoder og slanger. I tillegg ble låssylindere til dørene skiftet til ILOQ-sylindere som er tilsvarende lås som sitter på gitterportene i 1.etg. Dette ble gjort for at den samme nøkkelen som åpner gitterporten kan åpne tilfluktsrommene, slik at tilgangen er enkel om det skulle være behov for å benytte disse rommene. Det er også satt opp ny skilting til tilfluktsrommene både utvendig og innvendig.

### **Etablering av nye ladestasjoner**

Styret etablerte 16 nye ladestasjoner i garasjen sommer/høst 2022, og det ble benyttet eksisterende infrastruktur uten å oppgradere strøminntaket. Ved ytterligere utvidelse av ladeanlegget må strøminntaket økes i parkeringshuset.

Styrets prosjektgruppe utarbeidet en kravspesifikasjon for prosjektet og innhentet pris fra tre forskjellige leverandører. Etter evaluering av tilbudene ble oppdraget tildelt EDA Elektro AS i samarbeid med eksisterende ladeleverandør Smartly.

Styret følger med på elbilparken i borettslaget og ved behov etableres det flere ladestasjoner. Det er fortsatt noen ledige parkeringsplasser med ladestasjon i Ole Brumms vei.

### **Utskiftning av belysning i garasje**

Styret fikk skiftet ut gjenstående gammel belysning i 3. etasje i garasjen til LED-belysning. I tillegg ble styringen inkludert bevegelsessensorer skiftet ut ettersom disse utløste jordfeil og var ustabil på grunn av fuktskader etter kondens. Tidligere har all annen belysning i garasjen og på garasjetaket blitt skiftet til LED-belysning.

### **Eldre belysning ellers i borettslaget**

EU og EØS har bestemt at fra 2023 blir det forbudt å produsere og importere mange ulike typer lyskilder. I den forbindelse har styret nylig kartlagt lysarmaturer med gamle lyskilder i hele borettslaget, og det vil være behov for noe utskifting.

Områder som fortsatt har gamle lyskilder er: bodområder, tilfluktsrom, tekniske rom, sport/sykkelbod, søppelrom, pullerter foran inngangsparti, heisrom og de fleste lekerom/fellesrom. For å sikre tilgang til utskifting er fullført, er det kjøpt inn en liten buffer av gamle lyskilder til lager. Styret gjennomfører utskiftingene som et samlet prosjekt høsten 2023.

### **Maling av trapperom kjeller og nummerering av etasjer**

Styret registrerte at oppgangene som har nedgang til kjeller/tilfluktsrom ikke var vedlikeholdt, og at de ikke så bra ut. Disse var preget av betydelig vedlikeholdsetterslep og var sjenerende for beboere og besøkende, i form av flassende maling, fuktskader, saltutslag, vannskjolder fra tidligere radiatorerlekkasjer m.m.



Vegger, gulv og tak i nedgangene ble overflatebehandlet og vinduslister på nederste vindu i trapperom ble malt eller byttet, gitterportene fikk rustangrep og disse ble overflatebehandlet. Hele området i nedgangene ble gitt et løft for å sikre et rent og hyggelig bomiljø.

Det ble samtidig etablert etasjenummer i de oppgangene som manglet dette. Arbeidet ble utført av TBA Maler og Entreprenør AS.

## Fasaderehabiliteringsprosjektet

Styret jobber kontinuerlig med fasaderehabiliteringsprosjektet.

Blokkene har blitt undersøkt og kartlagt av Millab Consult AS, og alle blokkene fikk en tilstandsgrad og konsekvensgrad. Med bakgrunn i tilstandsanalysen samt praktisk plassering og størrelse ble det anbefalt å starte med blokk 6. Styret har derfor valgt ut blokk 6 (Ole Brumms vei 40 – 44) som første blokk i prosjektet. Millab Consult AS er prosjektleder, og Enerhaugen Arkitektkontor AS er arkitekt i prosjektet.

Borettslaget står på på Byantikvarens gule liste, noe som betyr at Byantikvaren legger klare føringer for endringer av fasadene og uttrykket på eiendommen.

I den forbindelse har styret vært i kontinuerlig dialog med arkitekt, prosjektleder, entreprenører, Byantikvaren samt Plan- og Bygningsetaten for å finne alternative løsninger.

Dette er gjort for å sikre at prosjektet kan gjennomføres på en økonomisk forsvarlig måte, samt etter den kvaliteten som kreves for god holdbarhet over tid.

Som kjent satt styret foten ned og satte krav til at Byantikvaren lempet på noen av kravene og føringene de hadde satt. Styret fikk en anbefaling fra en leverandør om en type fasadeplate med tilsvarende uttrykk til den som opprinnelig var godkjent av Byantikvaren. Den anbefalte fasadeplaten har en helt annen pris enn løsningen som Byantikvaren opprinnelig hadde satt krav til. Dette alternativet hadde leverandøren tidligere fått godkjent av Byantikvaren til et prosjekt i Bergen.

Styret gjorde en avtale med entreprenør om å montere en prøve på fasaden til blokk 6 ved OB 44 slik at Byantikvaren kunne se dette fysisk på bygget. Når prøven var montert ble Byantikvaren invitert på befaring. Tilbake i tid hadde Byantikvaren avslått en tilsvarende løsning, men etter befaringsen aksepterte de den nye løsningen. På bakgrunn av aksept for ny løsning medførte det at prosjektgruppen måtte revidere hele konkurransegrunnlaget, som inkluderer blant annet prosjektbeskrivelse, kravspesifikasjon og arkitekttegninger. Dette blir ferdigstilt medio mai 2023 og vil bli sendt ut på nytt tilbud til entreprenører for å prise prosjektet basert på bruk av Steni fasadeplater.

Steni fasadeplater er vedlikeholdsfrie og leverandøren garanterer en levetid på 60 år. Mer info om produktet kan man lese på [www.steni.no](http://www.steni.no)

Når tilbudene er mottatt og evaluert, samt intervju av tilbydere er gjennomført, vil styret kalle inn til en ekstraordinær generalforsamling for å presentere pristilbudene slik at generalforsamlingen tar stilling til dette. Det er forventet at den ekstraordinære generalforsamlingen gjennomføres høsten 2023. Det er da viktig at alle beboere møter opp slik at borettslaget kan fatte en beslutning i fellesskap.

Arbeidet rundt fasadeprojektet er svært omfattende og er meget tidkrevende for styret.

## Oppsummering

Nåværende styre har selv stått for prosjektledelse og prosjektbeskrivelse inkludert kravspesifikasjon på alle prosjekter som ble utført i 2022-2023, samt bidratt effektivt og faglig tungt i fasadeprojektet.

Hvert enkelt prosjekt har krevd mange tilbudsbeferinger, evalueringer, oppstarts- og byggemøter, oppfølging i gjennomføringsfasen, befaring ved overtakelse, og oppfølging av



Haugenstua Borettslag

reklamasjoner i etterkant. Dette setter vanligvis andre borettslag i stor grad bort ved å benytte eksterne konsulenter, da med medfølgende store kostnader.

Styret har med bakgrunn i dette brukt betydelig mer tid enn det man kan forvente av vanlig styrearbeid. Styret har bidratt til store besparelser for borettslaget ved å selv foreta prosjektering og følge gjennomføring av prosjektene. Dette kommer beboerne til gode i form av store besparelser, samt et spesifikt fokus på muligheter og utfordringer fra noen som faktisk bor i borettslaget.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

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

## Inntekter

År / per : 2022 Desember Rapport : 1 Resultatregnskap - år Enhet : Heltall Dim Excel

	Mittil i år			Hole året	Fjoråret	Neste år
	Virkelig	Budsjett	Avvik	Budsjett	Virkelig	Budsjett
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>						
▶ INNKREVDE FELLESKOSTNADER	46 084 308	46 082 000	2 308	46 082 000	43 948 880	49 220 000
▶ INNTEKTER GARASJER	1 507 090	1 849 320	-342 230	1 849 320	1 518 272	1 505 000
▶ INNTEKTER PARK.PLASSER	955 275	1 277 100	-321 825	1 277 100	964 775	987 000
▶ LADEINNTEKTER EL-BIL	619 360	0	619 360	0	22 911	700 000
▶ ANDRE INNTEKTER	184 018	1 000 000	-815 982	1 000 000	624 821	140 000
SUM INNTEKTER	49 350 051	50 208 420	-858 369	50 208 420	47 079 659	52 552 000

Hovedinntektene til borettslaget kommer fra innkrevde felleskostnader. Felleskostnader fordeles etter eierbrøk og skal bidra til å dekke drift og vedlikehold av borettslaget. Felleskostnadene ble fra 01.01.2022 økt med 5 prosent.

### Innkrevde felleskostnader

Totale innkrevde felleskostnader var på kr 46 084 308 mot budsjett på kr 46 082 000. Dette gir et minimalt avvik på kr -2 308.

### Inntekter garasjer

Inntekter garasjer var på kr 1 507 090 kroner mot budsjett på kr 1 849 320. Avviket på kr -342 230 skyldes at deler av ladeinntekter el-bil var budsjettert på denne kontoen, men inntektene ble heller postert mot egen konto. Du kan se sammenhengen mot kontoen Ladeinntekter el-bil hvor denne var budsjettert til kr 0, men hvor det er ført inntekter på kr 619 360.

### Inntekter parkeringsplasser

Inntekter for parkeringsplasser var på kr 955 275 mot budsjett på kr 1 277 100. Avviket på kr -321 825 skyldes at deler av ladeinntekter el-bil var budsjettert på denne kontoen, men inntektene ble heller postert mot egen konto. Du kan se sammenhengen mot kontoen Ladeinntekter el-bil hvor denne var budsjettert til kr 0, men hvor det er ført inntekter på kr 619 360. Inntektene for parkeringsplasser i 2022 er marginalt lavere enn i 2021.



Haugenstua Borettslag

## **Inntekter fra ladeplasser**

Ladeinntekter fra el-biler utgjør kr 619 360. Denne posten var ikke budsjettert, og må sees i sammenheng med avvikende inntekter på postene Inntekter garasje og Inntekter parkeringsplasser.

## **Andre inntekter**

Andre inntekter var på kr 184 018 mot et budsjett på kr 1 000 000.

Andre inntekter er antenneleie Telenor, tilskudd fra Oslo kommune til infrastruktur for lading av el-biler, leie av parsellhage, salg av nøkler og gebyr for forsøpling. Avviket mot budsjett skyldes manglende tilskudd fra Oslo Kommune, da det ikke var mulig å rapportere på prosjektet Hundeløypa, som borettslaget tidligere fikk tilsagn om tilskudd på.

## **Sum inntekter**

Borettslaget har totalt inntekter på kr 49 350 051 mot et budsjett på kr 50 208 420. Avviket er på kr -858 369 og skyldes hovedsakelig manglende budsjettert tilskudd som nevnt under Andre inntekter.



## Driftskostnader

	Hittil i år		
	Virkelig	Budsjett	Avvik
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>			
PERSONALKOSTNADER	-668 551	-972 500	303 949
STYREHONORAR	-600 000	-500 000	-100 000
AVSKRIVNINGER	-360 471	-300 000	-60 471
REVISJONSHONORAR	-34 125	-20 000	-14 125
ANDRE HONORARER	-540 000	-540 000	0
FORRETNINGSFØRERHONORAR	-541 640	-530 000	-11 640
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	-303 333	-1 700 000	1 396 667
KONTINGENTER	-176 400	-176 400	0
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-5 724 425	-12 431 000	6 706 575
FORSIKRINGER	-1 294 126	-1 300 000	5 874
KOMMUNALE AVGIFTER	-7 499 045	-7 290 000	-209 045
KOSTNADER GARASJER	-475 270	-200 000	-275 270
KOSTNADER PARK.PLASSER	-390	0	-390
ENERGI / FYRING	-15 629 026	-13 000 000	-2 629 026
TV-ANLEGG/BREDBÅND	-2 390 263	-2 424 000	33 737
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-5 683 469	-5 821 000	137 531
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-41 920 534</b>	<b>-47 204 900</b>	<b>5 284 366</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>	<b>7 429 517</b>	<b>3 003 520</b>	<b>4 425 997</b>
<b>DRIFTSRESULTAT:</b>	<b>7 429 517</b>	<b>3 003 520</b>	<b>4 425 997</b>

Borettslaget hadde i 2022 driftskostnader på kr 41 920 534 mot et budsjett på kr 47 204 900. Det gir et avvik på kr 5 284 366 kroner. Grunnlaget for at avviket er såpass stort er sammensatt, men som tabellen over viser så er det en lavere kostnad for Drift og vedlikehold på kr 6 706 575 samt en lavere kostnad for Konsulent og forvaltningstjenester på kr 1 296 667, mens posten for energi/fyring har et avvik på kr -2 629 026. Styret redegjør for de ulike postene under.

### Personalkostnader

Personalkostnader har et positivt resultat på kr 303 949 i forhold til budsjett. Dette skyldes i hovedsak langtidssykemelding blant ansatte.

### Styrehonorar

Avviket på posten for styrehonorar på kr -100 000 skyldes et vedtak fra generalforsamlingen i 2022 der styrehonorar ble økt for styreperioden 2021/2022 fra budsjetterte kr 500 000 til kr 600 000.



## Avskrivninger

Avskrivninger for 2022 er på kr 360 471, mot et budsjett på kr 300 000.

Posten inneholder kostnader for installasjon av nye ladestasjoner og avskrivninger av investeringer i nye anleggsmaskiner til vaskeriene.

Tørketromler, vaskemaskiner og tørkeskap hadde i 2022 en markant prisøkning.

## Revisjonshonorar

Honoraret til revisor økte fra 18 420 kroner i 2021 til kr 34 125 i 2022.

Budsjettet for 2022 var på kr 20 000, noe som gir et avvik på kr -14 125.

De ekstra kostnadene skyldes merarbeid i forbindelse med avskrivninger.

## Andre honorarer

Posten andre honorarer inkluderer honorarer til parkeringsutvalget og valgkomiteen, samt ekstraordinær godtgjørelse til styret i forbindelse med prosjektarbeid for styreperioden 2022-2023.

## Forretningsførerhonorar

Honorar til forretningsfører har et avvik på kr -5 820. Dette skyldes generell indeksregulering.

## Konsulenthonorar

Honorarene er knyttet til juridisk bistand, tilleggstenester som fakturering og likviditetsstyring fra OBOS Eiendomsforvaltning, tjenester fra Enerhaugen Arkitektkontor samt Millab Consult AS i forbindelse med utarbeidelse av anbudskonkurransen og tegninger knyttet til fasadeprosjektet. Her tok styret høyde for at fasadeprosjektet ble igangsatt i 2022.

## Kontingenter

Haugenstua Borettslag betaler den årlige kontingenten for OBOS-medlemskap for sine andelseiere på kr. 200 pr andel. Kontingenten er uendret siden 2018, og er i samsvar med budsjett. Denne posten utgjør kr 176 400.

## Drift og vedlikehold

Kostnader til drift og vedlikehold er tidvis vanskelig å budsjettere for, ettersom det kan dukke opp uforutsette behov for vedlikehold. Avviket på kr 6 706 575 skyldes hovedsakelig at styret hadde budsjettert med igangsetting av fasadeprosjektet i 2022.

Hovedkostnadene for drift- og vedlikehold er på budsjett.

### 6601 Drift/vedl.hold bygninger

Styret tok høyde for oppstart av fasadeprosjektet i 2022 og det ble derfor budsjettert med kr 9 335 000 til drift og vedlikehold. Av dette beløpet var kr 6 000 000 tiltenkt oppstart av fasadeprosjektet. Grunnet utsettelsen av prosjektet er det derfor et stort avvik på denne posten.

Det ble brukt kr 1 780 576 til ordinær drift og vedlikehold av bygningsmassen i 2022.

Avviket på kr 7 554 424 mot budsjett skyldes hovedsakelig utsettelse av fasadeprosjektet.

### 6602 Drift/vedl.hold VVS

Det er brukt kr 1 029 815 mot budsjett på kr 200 000. Avviket på kr -829 815 skyldes hovedsakelig behov og sterke ønske fra beboere om istandsetting av tilfluktsrommene, dette medførte full utskifting av gammelt og ikke funksjonelt sanitærutstyr. I enkelte oppganger måtte radiatorer flyttes grunnet konflikt med montering av nye postkasser. I



tilllegg ble det kostnader for utbedring av VVS-anlegg som utskiftning av vannfiltre, blandedbatterier og diverse mindre vannlekkasjer.

#### **6603 Drift/vedl.hold elektro**

Det er brukt kr 292 409 mot budsjett på kr 400 000. Avviket på kr 107 591 skyldes mindre bestillinger av elektrotjenester i 2022.

#### **6604 Drift/vedl.hold utvendig anl.**

Det er brukt kr 710 550 mot budsjett på kr 100 000. Avviket på kr -610 550 skyldes maling av trapperommene ned til tilfluktsrommene, etablering av gjerdet på toppen av lilleskogen, og slutfaktura fra EDA på ladestasjoner i Ole Brumms vei, samt innkjøp av ny netting til fotballmålene og sikkerhetsnettingen bak fotballmålet mot gangveien.

#### **6606 Drift/vedl.hold heiser**

Det ble brukt kr 1 064 968 mot budsjett på kr 976 000. Avviket på kr -88 986 skyldes nødvendige reparasjoner i forbindelse med heisstans.

#### **6609 Drift/vedl.hold brannsikring**

Det er brukt kr 441 830 mot et budsjett på kr 390 000 kroner på brannforebyggende tiltak. Kostnadene knytter seg i all hovedsak til årlig kontroll av brannsentralene samt årlig kontroll av slukkeutstyr og røykvarslere i samtlige 882 leiligheter og fellesarealer. Det ble også utført reparasjoner av feil og mangler på brannalarmanlegget, samt utskifting av 2 backup batterier per brannsentral i alle oppganger, totalt 84 stk batterier.

#### **6610 Drift/vedl.hold vaskerianl.**

Det er brukt kr 325 385 mot budsjett på kr 750 000. Avviket på kr 424 615 skyldes store utfordringer med leveranser, og det ble derfor levert mindre maskiner enn estimert behov basert på kostnader til dette fra tidligere år.

#### **6612 Drift/vedl.hold ventilasj.anl.**

Det er brukt kr 56 875 mot budsjett på kr 200 000. Avviket på kr 143 125 skyldes godt vedlikehold av eksisterende avtrekksvifter og hyppig rensing av disse.

#### **663 Egenandeler forsikring**

Det er brukt kr 22 000 mot budsjett på kr 50 000 på egenandeler til innmeldte forsikringssaker. Avviket på kr 28 000 skyldes et lavt antall forsikringssaker i 2022.

#### **Forsikringer**

Borettslagets avtale er med Protector Forsikring AS. Kostnaden på kr 1 294 126 er tilnærmet budsjettert på kr 1 300 000, med et avvik på kun på kr 5 874.

#### **Kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene er vanskelig å budsjettere, da de vedtas først i desember for påfølgende år. Det er brukt kr 7 499 045 mot budsjett på kr 7 290 000. Avviket på kr -209 045 skyldes hovedsakelig en kraftig økning av vann- og avløpsavgiften på kr 176 648, i tillegg til et avvik på kr -31 991 for renovasjonsavgiften.

#### **Kostnader garasje**

Det er brukt kr 475 270 mot budsjett på kr 200 000. Avviket på kr -275 270 skyldes hovedsakelig uforutsette kostnader for strømforbruk til nye ladestasjoner. Ladestasjonene



ble etablert sommeren 2022. Avviket inkluderer også kostnader for reparasjoner og service av garasjeportene.

### **Energi/fyring**

Det er brukt totalt 15 629 026 kroner på energi og fyring i 2022, mot et budsjett på 13 000 000 kroner. Kostnadene fordeler seg på kr 2 396 249 til elektrisk energi og kr 13 232 776 til varmesentralen. Avviket er totalt på kr -2 629 026 og skyldes i hovedsak økt energipris i 2022 som ikke kunne forutses da styret i oktober 2021 budsjetterte for året 2022.

Borettslaget har tidligere hatt en meget fordelaktig fastprisavtale på fjernvarme med Fortum, men denne gikk ut i første kvartal 2022. Etter avtalens utløp gikk avtalen over på markedspris.

### **TV-anlegg/bredbånd**

Det er brukt kr 2 390 263 på tv og bredbånd gjennom avtalen med Telenor. Dette er mot et budsjett på 2 424 000. Alle beboere har krav på ny Wifi-ruter dersom eksisterende er en eldre modell enn 2021. Det ble fremforhandlet en økning av bredbåndshastigheten fra Komplett 20 til Komplett 50 kostnadsfritt for borettslaget.

### **Andre driftskostnader**

Til andre driftskostnader er det brukt 5 683 469 kroner mot et budsjett på 5 821 000.

Avviket er på kr 137 531 i forhold til budsjett. Mesteparten av kostnaden er knyttet til generelle vaktmestertjenester, samt renhold og tømning av storsøppelrommene. I tillegg kommer kostnader knyttet til rengjøring av søppelbrønner, skadedyrbekjempelse, driftsmaterialer, trykksaker og kopieringsmaterieill, kontorrekvisita, porto og andre velferds-kostnader.

Besparelsen skyldes at styret har lagt klare føringer og rutiner for innkjøp og bestilling av eksterne tjenester i tillegg til riktig bruk av ressurser ettersom små reparasjoner er inkludert i vaktmesteravtalen og utføres lokalt av vaktmesterne og delvis også av styret.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 7 429 517 fremkommer i resultatregnskapet og ble overført til egenkapital i januar 2023. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2022 kr 7 429 517 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 31.12.2022 som påvirker regnskapet i vesentlig grad med unntak av kostnaden for utskiftning av postkasser.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Drift og vedlikehold

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

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo kommunes budsjettforslag for 2023 inneholder en økning på 16 % for vann- og avløpsavgiften samt en økning på 12% for renovasjonsgebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med kr 15 500 000 for 2023.

### Forsikring

Budsjettert forsikringspremie for 2023 er kr 1 425 000.

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 9,8 %.

### Lån

Haugenstua Borettslag har et lån i OBOS-banken, samt to lån i Eika.

Den nominelle renten på alle lånene er per 02.05.2023 på 4%.

Styret følger utviklingen i rentemarkedet nøye, og forsøker å få markedets beste betingelser for borettslaget.

For opplysninger om opprinnelige lånebeløp og restsaldo henvises til note 20 i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 01.05.2023)

Driftskonto 0,55 % p.a.

Sparekonto 2,10 % p.a.

### Honorarer

Styregodtgjørelse for perioden 2022-2023

kr 600 000

Valgkomiteen for periode 2022-2023

kr 30 000

Parkeringsutvalget for periode 2022-2023

kr 60 000

### Forretningsførerhonorar

Budsjettert forretningsførerhonorar for 2023 er kr 570 000.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023, totalt kr 176 400.



Haugenstua Borettslag

## **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Driften i 2023 forutsetter en økning av felleskostnadene på 7% fra 01.01.2023. På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres noe, men styret mener det er forsvarlig i 2023.

Styret vil tilstrebe å reforhandle avtaler for å redusere kostnader på tjenester som borettslaget etterspør.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Haugenstua Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Haugenstua Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 0388 Årsrapport med regnskap 2022.pdf 32 av 59



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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 30. mars 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



## 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>7 108 358</b>	<b>18 048 234</b>	<b>7 108 358</b>	<b>5 830 688</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 803 311	1 803 656	-1 168 480	-175 600
Tilbakeføring av avskrivning	17	360 471	336 188	300 000	300 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	17	-1 507 052	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	20	-2 929 663	-13 079 720	-2 997 000	-2 803 000
Innsk. øremerk. bankkto		-4 737	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-1 277 670</b>	<b>-10 939 876</b>	<b>-3 865 480</b>	<b>-2 678 600</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>5 830 688</b>	<b>7 108 358</b>	<b>3 242 878</b>	<b>3 152 088</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		10 303 775	9 915 617		
Kortsiktig gjeld		-4 473 087	-2 807 259		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>5 830 688</b>	<b>7 108 358</b>		



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	46 084 308	43 948 880	46 082 000	49 220 000
Garasjer	10	1 507 090	1 518 272	1 849 320	1 505 000
Parkeringsplasser	11	955 275	964 775	1 277 100	987 000
Ladeinntekter EL-bil		619 360	22 911	0	700 000
Andre inntekter	3	184 018	624 821	1 000 000	140 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>49 350 051</b>	<b>47 079 659</b>	<b>50 208 420</b>	<b>52 552 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-668 551	-985 511	-972 500	-966 000
Styrehonorar	5	-600 000	-1 000 000	-500 000	-600 000
Avskrivninger	17	-360 471	-336 188	-300 000	-300 000
Revisjonshonorar	6	-34 125	-18 420	-20 000	-21 000
Andre honorarer	5	-540 000	-986 000	-540 000	-540 000
Forretningsførerhonorar		-541 640	-528 430	-530 000	-570 000
Konsulenthonorar	7	-303 333	-974 924	-1 700 000	-350 000
Kontingenter		-176 400	-176 400	-176 400	-176 400
Drift og vedlikehold	8	-5 724 425	-9 271 514	-12 431 000	-6 000 000
Forsikringer		-1 294 126	-1 231 958	-1 300 000	-1 425 000
Kommunale avgifter	9	-7 499 045	-7 113 169	-7 290 000	-8 915 200
Garasjer	10	-475 270	-443 212	-200 000	-300 000
Parkeringsplasser	11	-390	-650	0	0
Energi/fyring	12	-15 629 026	-12 479 067	-13 000 000	-15 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 390 263	-1 802 402	-2 424 000	-2 500 000
Andre driftskostnader	13	-5 683 469	-5 008 377	-5 821 000	-5 736 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-41 920 534</b>	<b>-42 356 221</b>	<b>-47 204 900</b>	<b>-43 899 600</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>7 429 517</b>	<b>4 723 438</b>	<b>3 003 520</b>	<b>8 652 400</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	14	68 740	9 643	0	0
Finanskostnader	15	-4 694 946	-2 929 425	-4 172 000	-8 828 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-4 626 206</b>	<b>-2 919 782</b>	<b>-4 172 000</b>	<b>-8 828 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 803 311</b>	<b>1 803 656</b>	<b>-1 168 480</b>	<b>-175 600</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		2 803 311	1 803 656		



Haugenstua Borettslag

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

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	16	70 757 000	70 757 000
Tomt		3 821 804	3 821 804
Andre varige driftsmidler	17	1 687 226	540 646
Aksjer og andeler	18	39 800	39 800
Miljøbankkonto, øremerket		950 317	0
Langsiktige fordringer		43 579	43 579
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>77 299 726</b>	<b>75 202 829</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		8 624	8 694
Forskuddsbetalte kostnader		39 536	605 932
Driftskonto OBOS-banken		2 793 270	3 114 831
Skattetrekkskonto OBOS-banken		23 842	72 081
Sparekonto OBOS-banken		7 438 503	6 114 079
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>10 303 775</b>	<b>9 915 617</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>87 603 501</b>	<b>85 118 445</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 882 * 100		88 200	88 200
Udekket tap	19	-143 895 228	-146 698 539
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-143 807 028</b>	<b>-146 610 339</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	208 261 542	211 191 205
Borettsinnskudd	21	17 679 300	17 679 300
Annen langsiktig gjeld	22	51 020	51 020
Avsetning bomiljøtiltak		945 580	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>226 937 442</b>	<b>228 921 525</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		2 233 689	2 615 149
Skyldige offentlige avgifter	23	27 944	114 289
Påløpte renter		30 685	11 836

Vedlegg 1

36 av 55

0388 Årsrapport med regnskap 2022.pdf

BESKYTTET



Haugenstua Borettslag

Annen kortsiktig gjeld	24	2 180 769	65 985
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>4 473 087</b>	<b>2 807 259</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>87 603 501</b>	<b>85 118 445</b>
Pantstillelse	25	272 449 300	272 449 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.03.2023  
Styret i Haugenstua Borettslag

Hassan Messaoudi /s/  
Sander Aanonsen /s/  
Ferhat Erman /s/  
Gina Melby Haugane /s/  
Mohammad Hasim Nabi /s/  
Maria Selbekk /s/  
Caroline Haugen Roås /s/



**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	44 812 824
Trappevask	1 270 080
Garasje	357 650
Parkering	350 817
Eiendomsskatt	1 404
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>46 792 775</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-357 650
Parkering	-350 817
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>46 084 308</b>



Haugenstua Borettslag

**NOTE: 3**

**ANDRE INNTEKTER**

Gebyr forsøpling	10 000
Smedstua Borettslag	3 308
Lei av parsellhage	3 800
Nettinnbetalinger	17 000
Nøkler	26 400
Telenor Norge AS	42 188
Tilskudd fra Oslo kommune	75 877
Utleie	5 445
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>184 018</b>

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-496 702
Påløpte feriepenger	-70 187
Arbeidsgiveravgift	-221 808
Pensjonskostnader innskudd	-30 837
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-756
Refusjon sykepenger	164 621
Andre personalkostnader	-12 882
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-668 551</b>

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**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 600 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 741, jf. noten om andre driftskostnader.

Det er også utbetalt følgende i andre honorarer i 2022. Kr 450 000 i prosjekthonorar til styret, kr 60 000 til parkeringsutvalget og kr 30 000 til valgkomiteen.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 34 125.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-14 531
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 131
Enerhaugen Arkitektkontor AS	-127 146
Millab Consult AS	-145 525
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-303 333</b>



Haugenstua Borettslag

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 780 576
Drift/vedlikehold VVS	-1 029 815
Drift/vedlikehold elektro	-292 409
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-710 550
Drift/vedlikehold heisanlegg	-1 064 986
Drift/vedlikehold brannsikring	-441 830
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-325 385
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-56 875
Egenandel forsikring	-22 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-5 724 425</b>

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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 406
Vann- og avløpsavgift	-4 257 648
Renovasjonsavgift	-3 239 991
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-7 499 045</b>

**NOTE: 10**

**GARASJER**

**INNETEKTER GARASJER**

Leieinntekter	1 507 090
<b>SUM INNETEKTER GARASJER</b>	<b>1 507 090</b>

**KOSTNADER GARASJER**

Forsikring	-24 930
Drift/vedl.hold	-77 509
Administrasjon	-6 600
Elektrisk energi	-366 231
<b>SUM KOSTNADER GARASJER</b>	<b>-475 270</b>

<b>SUM GARASJER</b>	<b>1 031 820</b>
---------------------	------------------

**NOTE: 11****PARKERINGSPLASSER****INNETEKTER PARKERINGSPLASSER**

Leieinntekter	955 275
<b>SUM INNETEKTER PARKERINGSPLASSER</b>	<b>955 275</b>

**KOSTNADER PARKERINGSPLASSER**

Diverse kostnader	-390
<b>SUM KOSTNADER PARKERINGSPLASSER</b>	<b>-390</b>

<b>SUM PARKERINGSPLASSER</b>	<b>954 885</b>
------------------------------	----------------

**NOTE: 12****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-2 396 249
Varmesentralen	-13 232 776
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-15 629 026</b>

**NOTE: 13****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-6 000
Container	-650 028
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-34 074
Diverse leiekostnader/leasing	-16 642
Driftsmateriell	-275 993
Vaktmestertjenester	-3 318 148
Vakthold	-304 762
Renhold ved firmaer	-858 950
Andre fremmede tjenester	-20 595
Kontor- og datarekvisita	-7 658
Kopieringsmaterieill	-19 104
Trykksaker	-52 509
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 688
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 741
Andre kontorkostnader	-34 119
Telefon, annet	-9 857
Porto	-2 756
Bank- og kortgebyr	-3 106
Velferdskostnader	-61 742
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-5 683 469</b>

**NOTE: 14****FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 200
Renter av sparekonto i OBOS-banken	64 540
<b>SUM FINANSINNETEKTER</b>	<b>68 740</b>



Haugenstua Borettslag

## NOTE: 15

### FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån 1 i Eika Boligkreditt	-321 707
Renter og gebyr på lån 2 i Eika Boligkreditt	-785 164
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-3 587 449
Renter på leverandørgjeld	-626
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-4 694 946</b>

## NOTE: 16

### BYGNINGER

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

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: 17

### VARIGE DRIFTSMIDLER

Andre anleggsmidler

Tilgang 2014	1	1
Anleggsmidler		
Tilgang 2014	1	1
Feiemaskin		
Tilgang 2014	1	1
Graveringsutstyr		
Tilgang 2022	72 678	
Avskrevet i år	-3 634	
		69 044
Kubota F1900		
Tilgang 2014	1	1
Kubota F3560		
Tilgang 2014	1	1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2016	366 534	
Avskrevet tidligere	-366 533	
		1
Sandstrøer		
Tilgang 2014	1	1



	Haugenstua Borettslag	
Snøskjær nr. 1 Tilgang 2014	1	1
Snøskjær nr. 2 Tilgang 2014	1	1
Tørketrommel 2 Tilgang 2022 Avskrevet i år	40 555 -3 380	37 175
Tørketrommel 3 Tilgang 2022 Avskrevet i år	40 550 -3 379	37 171
Tørketrommel 4 Tilgang 2022 Avskrevet i år	31 520 -8 756	22 764
Tørkeskap Tilgang 2022 Avskrevet i år	28 000 -7 000	21 000
Tørkeskap Tilgang 2022 Avskrevet i år	28 000 -5 444	22 556
Tørkeskap Tilgang 2022 Avskrevet i år	28 800 -4 000	24 800
Tørketrommel 8 Tilgang 2022 Avskrevet i år	40 550 -1 126	39 424
Tørkeskap Tilgang 2022 Avskrevet i år	28 800 -2 400	26 400
Tørketrommel Tilgang 2022 Avskrevet i år	40 555 -3 380	37 175
Vaskemaskin nr. 10 Tilgang 2022 Avskrevet i år	47 200 -6 556	40 644
Vaskemaskin nr. 11		



Haugenstua Borettslag

Tilgang 2022	47 200	
Avskrevet i år	-6 556	40 644
Vaskemaskin		
Tilgang 2022	47 200	
Avskrevet i år	-3 933	43 267
Vaskemaskin nr. 2		
Tilgang 2022	47 200	
Avskrevet i år	-3 933	43 267
Vaskemaskin nr. 3		
Tilgang 2022	47 200	
Avskrevet i år	-3 933	43 267
Vaskemaskin nr. 4		
Tilgang 2022	58 481	
Avskrevet i år	-4 873	53 608
Vaskemaskin nr. 5		
Tilgang 2022	43 300	
Avskrevet i år	-13 231	30 069
Vaskemaskin nr. 6		
Tilgang 2022	45 850	
Avskrevet i år	-12 736	33 114
Vaskemaskin nr. 7		
Tilgang 2022	45 850	
Avskrevet i år	-11 463	34 388
Vaskemaskin nr. 8		
Tilgang 2022	45 850	
Avskrevet i år	-11 463	34 388
Vaskemaskin nr. 9		
Tilgang 2022	57 313	
Avskrevet i år	-9 552	47 761
Wille redskapsbærer		
Tilgang 2014	1	1
Ladebokser elbil		
Tilgang 2020	901 058	
Avskrevet tidligere	-360 423	
Avskrevet i år	-180 212	360 423
Ladestasjon for el bil nr 2		

Vedlegg 1

44 av 55

0388 Årsrapport med regnskap 2022.pdf

BESKYTTET



Haugenstua Borettslag

Tilgang 2019	467 928	
Avskrevet tidligere	-467 927	1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2022	594 400	
Avskrevet i år	-49 533	
		544 867
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>1 687 226</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-360 471</b>

## 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

### 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: 20

### PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Eika Boligkreditt AS, lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,50 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2010	-31 770 000	
Nedbetalt tidligere	16 457 373	
Nedbetalt i år	1 671 185	
		-13 641 442

Eika Boligkreditt AS, lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,50 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2014	-8 002 000	
Nedbetalt tidligere	-27 876 578	
Nedbetalt i år	1 258 478	
		-34 620 100

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.



Haugenstua Borettslag

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,50 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2016	-160 000 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	0
	-160 000 000
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-208 261 542</b>

## 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	Første avdrag er 30/09-2026
Potensiell endring i felleskostnader fra 01/09-2026		
1002, 1005, 1008, 1011, 1014, 1017		150
1020, 1023, 1026, 1029, 1032, 1035		150
1038, 1041, 1044, 1047, 1050, 1053		150
1056, 1059, 1062, 1065, 1068, 1071		150
1074, 1077, 1080, 1083, 1086, 1089		150
1092, 1095, 1098, 1101, 1104, 1107		150
1110, 1113, 1116, 1119, 1122, 1125		150
2002, 2005, 2008, 2011, 2014, 2017		150
2020, 2023, 2026, 2029, 2032, 2035		150
2038, 2041, 2044, 2047, 2050, 2053		150
2056, 2059, 2062, 2065, 3002, 3005		150
3008, 3011, 3014, 3017, 3020, 3023		150
3026, 3029, 3032, 3035, 3038, 3041		150
3044, 3047, 3050, 3053, 3056, 3059		150
3062, 3065, 4002, 4005, 4008, 4011		150
4014, 4017, 4020, 4023, 4026, 4029		150
4032, 4035, 4038, 4041, 4044, 4047		150
4050, 4053, 4056, 4059, 4062, 4065		150
5002, 5005, 5008, 5011, 5014, 5017		150
5020, 5023, 5026, 5029, 5032, 5035		150
5038, 5041, 5044, 5047, 5050, 5053		150
5056, 5059, 5062, 5065, 6002, 6005		150

Vedlegg 1

46 av 55

0388 Årsrapport med regnskap 2022.pdf

BESKYTTET



Haugenstua Borettslag

6008, 6011, 6014, 6017, 6020, 6023	150
6026, 6029, 6032, 6035, 6038, 6041	150
6044, 6047, 6050, 6053, 6056, 6059	150
6062, 6065, 7002, 7005, 7008, 7011	150
7014, 7017, 7020, 7023, 7026, 7029	150
7032, 7035, 7038, 7041, 7044, 7047	150
7050, 7053, 7056, 7059, 7062, 7065	150
2068, 2071, 2074, 2077, 2080, 2083	200
2086, 2089, 2092, 2095, 2098, 2101	200
2104, 2107, 2110, 2113, 2116, 2119	200
2122, 2125, 3068, 3071, 3074, 3077	200
3080, 3083, 3086, 3089, 3092, 3095	200
3098, 3101, 3104, 3107, 3110, 3113	200
3116, 3119, 3122, 3125, 4068, 4071	200
4074, 4077, 4080, 4083, 4086, 4089	200
4092, 4095, 4098, 4101, 4104, 4107	200
4110, 4113, 4116, 4119, 4122, 4125	200
5068, 5071, 5074, 5077, 5080, 5083	200
5086, 5089, 5092, 5095, 5098, 5101	200
5104, 5107, 5110, 5113, 5116, 5119	200
5122, 5125, 6068, 6071, 6074, 6077	200
6080, 6083, 6086, 6089, 6092, 6095	200
6098, 6101, 6104, 6107, 6110, 6113	200
6116, 6119, 6122, 6125, 7068, 7071	200
7074, 7077, 7080, 7083, 7086, 7089	200
7092, 7095, 7098, 7101, 7104, 7107	200
7110, 7113, 7116, 7119, 7122, 7125	200
1003, 1006, 1009, 1012, 1015, 1018	300
1021, 1024, 1027, 1030, 1033, 1036	300
1039, 1042, 1045, 1048, 1051, 1054	300
1057, 1060, 1063, 1066, 1069, 1072	300
1075, 1078, 1081, 1084, 1087, 1090	300
1093, 1096, 1099, 1102, 1105, 1108	300
1111, 1114, 1117, 1120, 1123, 1126	300
2003, 2006, 2009, 2012, 2015, 2018	300
2021, 2024, 2027, 2030, 2033, 2036	300
2039, 2042, 2045, 2048, 2051, 2054	300
2057, 2060, 2063, 2066, 2069, 2072	300
2075, 2078, 2081, 2084, 2087, 2090	300
2093, 2096, 2099, 2102, 2105, 2108	300
2111, 2114, 2117, 2120, 2123, 2126	300
3003, 3006, 3009, 3012, 3015, 3018	300
3021, 3024, 3027, 3030, 3033, 3036	300
3039, 3042, 3045, 3048, 3051, 3054	300
3057, 3060, 3063, 3066, 3069, 3072	300
3075, 3078, 3081, 3084, 3087, 3090	300
3093, 3096, 3099, 3102, 3105, 3108	300
3111, 3114, 3117, 3120, 3123, 3126	300

Vedlegg 1

47 av 55

O388 Årsrapport med regnskap 2022.pdf

BESKYTTET



Haugenstua Borettslag

4003, 4006, 4009, 4012, 4015, 4018	300
4021, 4024, 4027, 4030, 4033, 4036	300
4039, 4042, 4045, 4048, 4051, 4054	300
4057, 4060, 4063, 4066, 5003, 5006	300
5009, 5012, 5015, 5018, 5021, 5024	300
5027, 5030, 5033, 5036, 5039, 5042	300
5045, 5048, 5051, 5054, 5057, 5060	300
5063, 5066, 6003, 6006, 6009, 6012	300
6015, 6018, 6021, 6024, 6027, 6030	300
6033, 6036, 6039, 6042, 6045, 6048	300
6051, 6054, 6057, 6060, 6063, 6066	300
7003, 7006, 7009, 7012, 7015, 7018	300
7021, 7024, 7027, 7030, 7033, 7036	300
7039, 7042, 7045, 7048, 7051, 7054	300
7057, 7060, 7063, 7066	300
1001, 1004, 1007, 1010, 1013, 1016	350
1019, 1022, 1025, 1028, 1031, 1034	350
1037, 1040, 1043, 1046, 1049, 1052	350
1055, 1058, 1061, 1064, 1067, 1070	350
1073, 1076, 1079, 1082, 1085, 1088	350
1091, 1094, 1097, 1100, 1103, 1106	350
1109, 1112, 1115, 1118, 1121, 1124	350
2001, 2004, 2007, 2010, 2013, 2016	350
2019, 2022, 2025, 2028, 2031, 2034	350
2037, 2040, 2043, 2046, 2049, 2052	350
2055, 2058, 2061, 2064, 2067, 2070	350
2073, 2076, 2079, 2082, 2085, 2088	350
2091, 2094, 2097, 2100, 2103, 2106	350
2109, 2112, 2115, 2118, 2121, 2124	350
3001, 3004, 3007, 3010, 3013, 3016	350
3019, 3022, 3025, 3028, 3031, 3034	350
3037, 3040, 3043, 3046, 3049, 3052	350
3055, 3058, 3061, 3064, 3067, 3070	350
3073, 3076, 3079, 3082, 3085, 3088	350
3091, 3094, 3097, 3100, 3103, 3106	350
3109, 3112, 3115, 3118, 3121, 3124	350
4001, 4004, 4007, 4010, 4013, 4016	350
4019, 4022, 4025, 4028, 4031, 4034	350
4037, 4040, 4043, 4046, 4049, 4052	350
4055, 4058, 4061, 4064, 4067, 4069	350
4070, 4072, 4073, 4075, 4076, 4078	350
4079, 4081, 4082, 4084, 4085, 4087	350
4088, 4090, 4091, 4093, 4094, 4096	350
4097, 4099, 4100, 4102, 4103, 4105	350
4106, 4108, 4109, 4111, 4112, 4114	350
4115, 4117, 4118, 4120, 4121, 4123	350
4124, 4126, 5001, 5004, 5007, 5010	350
5013, 5016, 5019, 5022, 5025, 5028	350



Haugenstua Borettslag

5031, 5034, 5037, 5040, 5043, 5046	350
5049, 5052, 5055, 5058, 5061, 5064	350
5067, 5069, 5070, 5072, 5073, 5075	350
5076, 5078, 5079, 5081, 5082, 5084	350
5085, 5087, 5088, 5090, 5091, 5093	350
5094, 5096, 5097, 5099, 5100, 5102	350
5103, 5105, 5106, 5108, 5109, 5111	350
5112, 5114, 5115, 5117, 5118, 5120	350
5121, 5123, 5124, 5126, 6001, 6004	350
6007, 6010, 6013, 6016, 6019, 6022	350
6025, 6028, 6031, 6034, 6037, 6040	350
6043, 6046, 6049, 6052, 6055, 6058	350
6061, 6064, 6067, 6069, 6070, 6072	350
6073, 6075, 6076, 6078, 6079, 6081	350
6082, 6084, 6085, 6087, 6088, 6090	350
6091, 6093, 6094, 6096, 6097, 6099	350
6100, 6102, 6103, 6105, 6106, 6108	350
6109, 6111, 6112, 6114, 6115, 6117	350
6118, 6120, 6121, 6123, 6124, 6126	350
7001, 7004, 7007, 7010, 7013, 7016	350
7019, 7022, 7025, 7028, 7031, 7034	350
7037, 7040, 7043, 7046, 7049, 7052	350
7055, 7058, 7061, 7064, 7067, 7069	350
7070, 7072, 7073, 7075, 7076, 7078	350
7079, 7081, 7082, 7084, 7085, 7087	350
7088, 7090, 7091, 7093, 7094, 7096	350
7097, 7099, 7100, 7102, 7103, 7105	350
7106, 7108, 7109, 7111, 7112, 7114	350
7115, 7117, 7118, 7120, 7121, 7123	350
7124, 7126	350

**NOTE: 21**

**BORETTSINNSKUDD**

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

**NOTE: 22**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer	-25 000
Depositum parkeringsplasser	-26 020
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-51 020</b>



Haugenstua Borettslag

## NOTE 23

### SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-23 842
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 102
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-27 944</b>

## NOTE: 24

### ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-70 187
Gebyrer	-2 726
Selskap 391 Tokerud Varmesentral SA, avregning 2022	-2 107 856
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-2 180 769</b>

## NOTE: 25

### PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

	17 679 300
Pantelån	208 261 542
<b>TOTALT</b>	<b>225 940 842</b>

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

Bygninger	70 757 000
Tomt	3 821 804
<b>TOTALT</b>	<b>74 578 804</b>



## Annens informasjon om borettslaget

### Styret

Styret har kontor i Garvar Ytterborgs vei 105 (inngang fra baksiden, dvs. mot barnehagen). Kontortid er normalt mellom kl. 09:00 og kl. 15:00 mandag til fredag. Styrerrommet har telefon 992 78 452, og e-post [haugenstua@styrerrommet.no](mailto:haugenstua@styrerrommet.no). Se Haugenstua Borettslags hjemmeside på [www.haugenstua.no](http://www.haugenstua.no) for ytterligere informasjon.

### Vibbo

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

### Vakttelefon

Haugenstua Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Bygårdservice AS som kan kontaktes på hverdager etter kontortid, helg og helligdager på telefon 905 20 63, det er kun akutte hendelser som for eksempel. Heisstans og vannlekkasjer.

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 230 38 13.

### Renhold

Borettslaget har avtale med Ren-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](mailto:parkering@haugenstua.no)

Borettslaget har gratis gjesteparkering mot registrering av kjøretøy. Se bestemmelser og bruksanvisning på [www.vibbo.no](http://www.vibbo.no)

### Nøkler/skilt

Nøkler kan kjøpes hos vaktmester via [www.vibbo.no](http://www.vibbo.no) Vibbo, vennligst ikke piratkopier nøkler ettersom disse knekkes i sylindere og koster borettslaget ca kr 3 000,- å reparere.

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos vaktmester via [www.vibbo.no](http://www.vibbo.no)



## **Forsikring**

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

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

## **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om 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.

Andelseiere er ansvarlig for å holde rømningsveiene på verandaene og fellesarealene frie til enhver tid.

## **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](http://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](http://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 815 55 520 eller besøke deres nettside [www.telenor.no](http://www.telenor.no).

## Større vedlikehold og rehabilitering

2014 - 2015	Forprosjekt vann/ avløp og balkonger	Styret fikk på generalforsamlingen i 2013 aksept for å etablere forprosjekt på vann og avløp samt balkonger. Dette arbeidet er påbegynt i samarbeid med OBOS Prosjekt. Konkrete forslag vil bli fremlagt for generalforsamlingen i 2015.
2013 - 2016	Utskiftning av heiser	Startet arbeider med utskiftning av alle heiser i borettslaget i oktober 2013. Hele rehabiliteringen vil ta 3 år.
2009 - 2010	Forprosjekt "rehabilitering av fasade"	Forprosjekt rehabilitering av fasade - nye balkonger
2008 - 2010	Rehabilitering av inngangspartiene	Rehabilitering av inngangspartiene og utvendig areale



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 22.05.23

**Selskapsnummer:** 388 **Selskapsnavn:** Haugenstua Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

## Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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