



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 679 612
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HØIENDAL I BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bente Krogstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 15.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 614 008	3 503 317
Sum inntekter		3 614 008	3 503 317
Kostnader			
Lønnskostnad		217 918	243 429
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		14 864	14 864
Annen driftskostnad		3 904 713	2 049 689
Sum kostnader		4 137 495	2 307 982
Driftsresultat		-523 487	1 195 335
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		25 318	28 148
Sum finansinntekter		25 318	28 148
Annen finanskostnad		260 692	308 956
Sum finanskostnader		260 692	308 956
Netto finans		-235 374	-280 808
Ordinært resultat før skattekostnad		-758 861	914 526
Ordinært resultat etter skattekostnad		-758 861	914 526
Årsresultat		-758 861	914 526
Totalresultat		-758 861	914 526
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-758 861	914 526
Sum overføringer og disponeringer		-758 861	914 526



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		13 043 972	13 043 972
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		51 642	66 506
Sum varige driftsmidler		13 095 613	13 110 477
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		13 095 613	13 110 477
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		71 383	241 854
Sum fordringer		71 383	241 854
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 871 969	1 935 912
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 871 969	1 935 912
Sum omløpsmidler		1 943 352	2 177 766
SUM EIENDELER		15 038 965	15 288 243

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 600	6 600
Sum innskutt egenkapital		6 600	6 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		778 733	1 537 595
Sum opptjent egenkapital		778 733	1 537 595
Sum egenkapital		785 333	1 544 195
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 017 854	12 329 971
Øvrig langsiktig gjeld		946 400	946 400
Sum annen langsiktig gjeld		13 964 254	13 276 371
Sum langsiktig gjeld		13 964 254	13 276 371
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		174 294	176 537
Leverandørgjeld		83 657	257 320
Skyldige offentlige avgifter		18 283	21 391
Annen kortsiktig gjeld		13 143	12 428
Sum kortsiktig gjeld		289 378	467 677
Sum gjeld		14 253 632	13 744 048
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 038 965	15 288 243



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 467695

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 679 612
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HØIENDAL I BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bente Krogstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 10.07.2021



Organisasjonsnr: 948 679 612
HØIENDAL I BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 614 008	3 503 317
Sum inntekter		3 614 008	3 503 317
Kostnader			
Lønnskostnad		217 918	243 429
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		14 864	14 864
Annen driftskostnad		3 904 713	2 049 689
Sum kostnader		4 137 495	2 307 982
Driftsresultat		-523 487	1 195 335
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		25 318	28 148
Sum finansinntekter		25 318	28 148
Annen finanskostnad		260 692	308 956
Sum finanskostnader		260 692	308 956
Netto finans		-235 374	-280 808
Ordinært resultat før skattekostnad		-758 861	914 526
Ordinært resultat etter skattekostnad		-758 861	914 526
Årsresultat		-758 861	914 526
Totalresultat		-758 861	914 526
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-758 861	914 526
Sum overføringer og disponeringer		-758 861	914 526



Organisasjonsnr: 948 679 612
HØIENDAL I BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2020** **2019**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 13 043 972 13 043 972

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende

51 642 66 506

Sum varige driftsmidler 13 095 613 13 110 477

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler

13 095 613 13 110 477

Omløpsmidler

Varer

Sum varer 0 0

Fordringer

Andre fordringer 71 383 241 854

Sum fordringer 71 383 241 854

Investeringer

Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 1 871 969 1 935 912

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 1 871 969 1 935 912

Sum omløpsmidler

1 943 352 2 177 766

SUM EIENDELER 15 038 965 15 288 243

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital 6 600 6 600

Sum innskutt egenkapital 6 600 6 600



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	778 733	1 537 595
Sum opptjent egenkapital	778 733	1 537 595
Sum egenkapital	785 333	1 544 195
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	13 017 854	12 329 971
Øvrig langsiktig gjeld	946 400	946 400
Sum annen langsiktig gjeld	13 964 254	13 276 371
Sum langsiktig gjeld	13 964 254	13 276 371
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	174 294	176 537
Leverandørgjeld	83 657	257 320
Skyldige offentlige avgifter	18 283	21 391
Annen kortsiktig gjeld	13 143	12 428
Sum kortsiktig gjeld	289 378	467 677
Sum gjeld	14 253 632	13 744 048
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	15 038 965	15 288 243



Organisasjonsnr: 948 679 612
HØIENDAL I BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.75

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Generalforsamling 2021

Høiendal | Borettslag

Digital generalforsamling avholdes 28. april - 6. mai 2021







Til andelseierne i Høiendal 1 Borettslag

Velkommen til generalforsamling, 28. april 2021
Generalforsamlingen vil gjennomføres DIGITALT med analoge stemmeskjema for de som ikke har gitt digitalt samtykke.

Grunnet dagens smittesituasjon har styret vedtatt at gjennomføringen skal foregå på Vibbo.no.

De av dere som ikke har gitt digitalt samtykke kan bruke de siste sidene av innkallingen til å avgi deres stemme.

Det er kun én stemme pr. andel.

Generalforsamlingen starter:

- Møtet åpnes 28.04.2021 kl 12.00
- Møtet er åpent for avstemming i **8 dager**
- Skjemaet leveres i styrets postkasse (grønn postkasse i gangen) innen den **06. mai** klokken 12.00 slik at din deltagelse blir registrert.

Stemmeskjema er på nest siste side i heftet.





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Høiendal I Borettslag. Avstemningen åpner 28. april kl. 12:00 og lukker 6. mai kl. 12:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/3501>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av styrehonorar
5. Fjerne ordningen med fellesvask
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Høiendal I Borettslag

Elin Maria Mathisen

Frøydís Halvorsen

Torkel Zahl



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Elin Mathisen og Torkel Zahl foreslås som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Elin Mathisen og Torkel Zahl signerer digital protokoll.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 758.862 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Godkjent

Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2020 med sign rev ber.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Elin Maria Mathisen	Høiendal 11
Styremedlem	Frøydis Halvorsen	Høiendal 5
Styremedlem	Torkel Zahl	Høiendal 11
Styremedlem	Stian Elvestad (til nov 2020)	Høiendal 9

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Elin Maria Mathisen Høiendal 11

Varadelegert

Torkel Zahl Høiendal 11

Valgkomiteen

Inger Strømme Høiendal 7

Helene Strømme Høiendal 5

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Høiendal I Borettslag

Borettslaget består av 66 andelsleiligheter.

Høiendal I Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948679612, og ligger i FREDRIKSTAD kommune med følgende adresse:

Høiendal 5-11

Gårds- og bruksnummer :

201 159 7

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Høiendal I Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.



Styrets arbeid 2020-2021

Større arbeider som er gjort i dette styreåret:

- Installasjon av brannvarslingsanlegg i alle blokker
- Bytte av branndører fellesdører i kjeller
- Brannslanger fjernet i oppgangene, pulverapparater satt inn
- Nødlis installert i alle oppganger
- Kontroll av slukkingsapparater i alle leiligheter
- Utbedring av alle tre garasjerekker
- Utbedring av jording i sikringssskap blokk 9
- Etablert avtaler om vaktmestertjenester, gartner/snørydding og rørleggertjenester
- Rydde/kaste-dugnad
- Opprydding og ny husorden i kjeller blokk 11
- Nedvask av alle fellesområder i blokkene v/ renholdsfirma

Ellers vanlig kontakt med beboere om ladekontrakter, garasjekontrakter, godkjenninger av nye beboere, fremleie og generelle spørsmål.

HMS-runder i alle blokker er foretatt hver måned.

Det er avholdt 6 styremøter. OBOS sine digitale tjenester («Styrerommet») er tatt fullt i bruk for protokoll og arkiv.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 3.614.008, noe høyere enn budsjettert. Andre inntekster, kr 1.000, er depositum ladekort EI-bil (to stk).

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 4.137.495, kr 1.557.216 mer enn budsjettert. Overskridelsen var grunnet høyere forbruk knyttet til *Konsulent tjenester* (Prosjektledelse), *Drift og vedlikehold*, herunder oppgradering av brannvarslingsanlegg, garasjerehabilitering, brannceller og jording samt Andre Driftkostnader. Kostnader knyttet til energi og fjernvarme er langt lavere enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 758.862 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 1.653.974 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 330.000 til større vedlikehold som omfatter rehabilitering av garasje, øvre rekke.

For øvrig er det budsjettet med ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Fredrikstad kommune varslet en endring i beregning av eiendomsskatt som skulle tre i kraft fra nyåret.

Dette ble imidlertid ikke avgjort før i desember 2020 etter at budsjettene ble lagt.

Eiendomsskatt er dermed beregnet som de samme som 2020, mens kommunale avgifter i budsjettet 2021 er økt med 3%. Dette kan vise seg å være litt lite. Mange boligselskaper opplever et kostnadshopp forbundet med kommunale utgifter. Covid og hjemmekontor har gjort at folk er mer hjemme som har ført til økt forbruk og økte kostnader.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 15.196, en økning på 9%.

Premieendringen er å lese av nesten alle boligselskaper i Fredrikstad, ettersom forsikringsselskapene valgte å øke premien «flatt» grunnet flommen (og de store skadene og utbetalinger som fulgte) i 2019.

Lån

Høiendal I Borettslag har lån i Husbanken og OBOS Boligkreditt AS (OBOS banken).

Husbanklånet nedbetales halvårlig. Nominell rente 0,8%

Lånet i OBOS Boligkreditt betales månedlig med en nominell rente på 1,95%

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret 2021 gikk opp med 3%.

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

Felleskostnader

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



fastsettelse av felleskostnader for 2021. Felleskostnadene økte med 3% fra 01.01.2021, mens garasjeleie økte med kr 25 pr måned fra samme periode.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Høiendal I Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Høiendal I Borettslag

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Sarpsborg, 28. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

(2)



HØIENDAL I BORETTSLAG ORG.NR. 948 679 612, KUNDENR. 3501

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 710 089	1 489 411	1 710 089	1 653 974
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-758 862	914 526	734 721	474 476
Tilbakeføring av avskrivning	15 14 864	14 864	14 864	14 864
Tillegg for nye langsiktige lån	16 8 685 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -7 997 117	-708 713	-725 000	-778 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-56 115	220 677	24 585	-288 660
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 653 974	1 710 089	1 734 674	1 365 314
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 943 352	2 177 766		
Kortsiktig gjeld	-289 378	-467 677		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 653 974	1 710 089		



HØIENDAL I BORETTSLAG ORG.NR. 948 679 612, KUNDENR. 3501

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 613 008	3 502 817	3 610 000	3 704 000
Andre inntekter	3	1 000	500	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 614 008	3 503 317	3 610 000	3 704 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-97 918	-123 429	-118 060	-119 860
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-123 600
Avskrivninger	15	-14 864	-14 864	-14 864	-14 864
Revisjonshonorar	6	-4 875	-4 750	-4 820	-5 100
Forretningsførerhonorar		-159 825	-155 470	-160 000	-165 000
Konsulenthonorar	7	-172 190	-33 293	-30 000	-30 000
Kontingenter		-13 200	-13 200	-13 200	-13 200
Drift og vedlikehold	8	-2 063 723	-157 954	-374 000	-704 000
Forsikringer		-167 864	-154 319	-162 035	-174 000
Festeavgift		-18 961	-18 962	-16 200	-17 000
Kommunale avgifter	9	-549 608	-511 450	-524 100	-561 200
Ladepunkt		-1 000	0	0	0
Energi/fyring	10	-361 517	-581 554	-685 000	-685 000
TV-anlegg/bredbånd		-280 495	-275 172	-283 000	-289 000
Andre driftskostnader	11	-111 456	-143 566	-75 000	-117 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 137 495	-2 307 982	-2 580 279	-3 019 524
DRIFTSRESULTAT		-523 487	1 195 335	1 029 721	684 476
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	25 318	28 148	5 000	5 000
Finanskostnader	13	-260 692	-308 957	-300 000	-215 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-235 374	-280 809	-295 000	-210 000
ÅRSRESULTAT		-758 862	914 526	734 721	474 476
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-758 862			



HØIENDAL I BORETTSLAG
ORG.NR. 948 679 612, KUNDENR. 3501

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	13 043 972	13 043 972
Andre varige driftsmidler	15	51 642	66 506
SUM ANLEGGSMIDLER		13 095 613	13 110 477
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		71 383	241 854
Driftskonto OBOS-banken		1 158 093	899 606
Driftskonto OBOS-banken II		0	24 763
Skattetrekkskonto OBOS-banken		12 523	14 163
Sparekonto OBOS-banken		701 353	997 380
SUM OMLØPSMIDLER		1 943 352	2 177 766
SUM EIENDELER		15 038 965	15 288 243
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 66 * 100		6 600	6 600
Opptjent egenkapital		778 733	1 537 595
SUM EGENKAPITAL		785 333	1 544 195
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	13 017 854	12 329 971
Borettsinnskudd	17	946 400	946 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		13 964 254	13 276 371
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		83 657	257 320
Skyldige offentlige avgifter	18	18 283	21 391
Påløpte renter		26 065	42 381
Påløpte avdrag		148 229	134 157
Annen kortsiktig gjeld	19	13 143	12 428
SUM KORTSIKTIG GJELD		289 378	467 677
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 038 965	15 288 243
Pantstillelse	20	17 546 400	17 471 400
Garantiansvar		0	0
Fredrikstad, 25.03.2021, Styret i Høiendal I Borettslag			
Elin Maria Mathisen/s	Frøydis Halvorsen/s	Torkel Zahl/s	

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 724 168
Oppvarming	459 864
Lån bad	350 856
Garasje	66 000
Strøm elbil	12 120
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	3 613 008

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Depositum ladekort EL-bil	1 000
SUM ANDRE INNTEKTER	1 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-67 841
Påløpte feriepenger	-8 409
Arbeidsgiveravgift	-27 671
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	6 589
Yrkesskadeforsikring	-585
SUM PERSONALKOSTNADER	-97 918

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 120 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 957, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-164 630
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 560
SUM KONSULENTHONORAR	-172 190

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Bravida Norge AS, brannvarslingsanlegg	-875 000
Murerfirma Roar Kristoffersen AS, garasjeanlegg	-356 250
Drift/vedlikehold bygninger	-124 604
Drift/vedlikehold elektro	-40 637
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 015
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-21 130
Drift/vedlikehold brannsikring	-616 288
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-21 800
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 063 723

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-176 192
Kommunale avgifter	-373 416
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-549 608

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-43 482
Fjernvarme	-318 035
SUM ENERGI / FYRING	-361 517

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-15 205
Verktøy og redskaper	-668
Telefon-/kontormaskiner	-1 954
Driftsmateriell	-4 017
Renhold ved firmaer	-23 198
Snørydding	-16 263
Gressklipping	-37 500
Kontor- og datarekvisita	-2 898
Trykksaker	-1 632
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 957
Andre kontorkostnader	-1 580
Porto	-787
Drivstoff biler, maskiner osv.	-348
Bank- og kortgebyr	-2 451
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-111 456

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	184
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 973
Kundeutbytte fra Gjensidige	21 161
SUM FINANSINTEKTER	25 318

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-67 303
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-72 364
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-31 435
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-30 481
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-24 219
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-34 890
SUM FINANSKOSTNADER	-260 692

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1965	6 589 179
Rahbilitering bad 2003/2004	6 454 793
SUM BYGNINGER	13 043 972

Gnr.201/bnr.7 og 159.

Tomten er festet til 01.07.64 i 80 år fra 1985.

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

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser		
Kostpris	18 990	
Avskrevet tidligere	-16 933	
Avskrevet i år	-1 899	158
Brannstige		
Tilgang 2013	60 981	
Avskrevet tidligere	-36 588	
Avskrevet i år	-6 098	18 295
Garasjeanlegg		
Tilgang 1965	118 118	
Avskrevet tidligere	-118 117	1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2015	68 668	
Avskrevet tidligere	-28 613	
Avskrevet i år	-6 867	33 188
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		51 642
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-14 864

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt As

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2012 -5 695 000

Nedbetalt tidligere 1 704 230

Nedbetalt i år 3 990 770

0

Husbanken rehabilitering bad, likedeling

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 2004 -6 600 000

Nedbetalt tidligere 1 914 647

Nedbetalt i år 282 973

-4 402 380

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2016 -2 230 000

Nedbetalt tidligere 372 062

Nedbetalt i år 1 857 938

0

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017 -2 000 000

Nedbetalt tidligere 204 090

Nedbetalt i år 1 795 910

0

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,95 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2020 -8 685 000

Nedbetalt i år 69 526

-8 615 474

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-13 017 854****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1965 -946 400

SUM BORETTSINNSKUDD -946 400

**NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-12 523
Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 760
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-18 283

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-8 449
Påløpte kostnader	-4 694
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-13 143

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	946 400
Pantelån	13 017 854
Påløpte avdrag	148 229
TOTALT	14 112 483

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

Bygninger	13 043 972
TOTALT	13 043 972



Sak 4

Fastsettelse av styrehonorar

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 123.600.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 123.600



Sak 5

Fjerne ordningen med fellesvask

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret har erfart over tid at ordningen med fellesvask av trapper og fellesområder fungerer stadig dårligere.

Noen er veldig flinke med vaskingen. Andre prøver, men vet kanskje ikke helt hvordan det skal gjøres, mens mange dessverre "glemmer" vaskeuken sin. Resultatet er uansett at vi ikke kan stole på at det blir rengjort jevnlig og det blir stadig mer misnøye og klager.

Styret mener derfor at det er på tide at borettslaget fjerner fellesvask-ordningen og får et firma til å gjøre det for oss. Dette er vanlig praksis hos de fleste borettslag og sameier.

Hvis dette forslaget blir vedtatt, har styret en avtale klar med renholdsfirmat som gjorde vask for oss i juleukene. Dette er lokale folk som vi fikk gode erfaringer med.

I utgangspunktet er dette utgifter som lar seg dekke av felleskostnadene via driftsbudsjettet. Likevel vil det måtte vurderes av det kommende styret i forhold til neste års budsjett. Utgiftene til renhold vil dermed kunne medføre en økning i felleskostnadene på sikt, antagelig i størrelsesorden 50 kroner pr boenhet.

Forslaget innebærer at Husordensreglens del B punkt 1 strykes i sin helhet. Nåværende tekst lyder: "Trapper og ganger skal vaskes 1 gang i uken, slik vasketørn går på omgang blant beboerne etter vaskeliste som tillitsmann setter opp for hvert år."

Også Husordensreglens Vaskeinstruks § 2.3, som spesifiserer hva som skal rengjøres, bortfaller i sin helhet dersom saken får medhold.

Forslag til vedtak

Fjerne ordningen med fellesvask ved at renholdsfirma overtar ansvaret for renhold. Husordensreglene som omhandler fellesvask fjernes i sin helhet.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Valg av styreleder for 2 år

Valg av 1 styremedlem for 2 år

Valg av 1 styremedlem for 1 år

Valg av 1 varamedlem for 1 år

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Jan Rachid Gjendem, Høiendal 7

Valg av 1 Styremedlem, 2 år Velges for 2 år

Espen Aukan, Høiendal 11

Valg av 1 Styremedlem, 1 år Velges for 1 år

Ilie Trufin Nicolae Mihaila, Høiendal 11

Valg av 1 Varamedlem Velges for 1 år

Knut Søland, Høiendal 9



Generell informasjon



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret kan nås på telefon til styreleder/styremedlemmer, samt gjennom egne postkasser i hver blokk.

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Parkering

Borettslaget har 22 garasjer som leies ut etter ventelister. De som ønsker plass kan ta kontakt med styret.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78961354. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

**Garantert betaling av felleskostnader**

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Forkjøpsrett

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

Energimerking

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



Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2021	Brannsikring- 21 nye brannslukningsapparater	Styret har kjøpt inn 21 nye brannslukningsapparater (Firesafe)
2021 - 2021	Rehabilitering Garasjerekker Del 2 og 3	Styret har utvidet avtalen med Roar Kristoffersen, som 01. mars 2021 skal påbegynne rehabiliteringen av de to øvrige garasjerekkene. Prosjektkostnad, ca kr 660.000. Styret tok opp lån til 1/3 av prosjektet i 2020. Må finne ny finansiering av siste del (trolig nytt låneopptak)
2020 - 2020	Brannalarmanlegg	2020: Brannsikkerhet Etablere trådløst brannalarmanlegg, nødlysanlegg, termografering av hovedtavler og sikringssskap.
2020 - 2022	Rehabilitering Garasjerekke Del I	Styret har tre garasjerekker. Nederste rekke er i særs dårlig stand. Styre har mottatt tilbud og starter med rehabilitering DEL I allerede 2020. Lån kr 660.000 (ca 2/3 av totalkostand) er tatt opp i lån.
2020 - 2020	Eablering av jording	Kr 330.000 utbetalt i okt/ nov 2020. "Hei Elin. Etter kontrollmåling av hovedjordanlegget for bygningene viser det seg at bygningene IKKE har jordforbindelse. Dette er graverende. På grunn av personsikkerheten må det etableres jord asap. Det kan se ut som hovedvannrør inn til bygningene på et tidspunkt har blitt byttet fra metall til PVC. For bygninger med dette årstallet fungerte hovedvannrøret som hovedjord. Vedlagt finner du tilbud på dette fra Bravida. Jeg har kontrollert prisen og det er i tråd med hva jeg hadde forventet. Hører fra deg. Med vennlig hilsen Obos Prosjekt AS Ragnar Englund"
2017 - 2017	Utbedring av grunnmur/repot	Basert på dette ble Bravida engasjert til å legge inn jording kr 27.698 (eks mva) Murerfirma Roar Kristoffersen kr. 281 875.
2017 - 2017	Utbedring av lekeplass	Aktiv Lek AS kr. 221 901
2017 - 2017	Utskifting av radiatorer	Selbak Rør kr. 1 549 092.



2016 - 2016	Rørfornyning av bunnledn. og uttekksledn.	BTS RØRFORNYING /ØPAS kr. 890.000,-
2016 - 2016	Rehabilitering av trapper inngangsparti	Murerfirma Roar Kristoffersen 340.000,-
2016 - 2016	GET: Oppgradering av kapasitet bredbånd	og Tv-kanaler
2015 - 2015	Rehab. teglvegger og overdekn.vind	Lasse Holst AS / ØPAS kr. 1.170.000,-
2015 - 2015	Oppussing av vaskerom og styrerom	Kr. 35.000,-
2015 - 2015	El-bil ladere (inkl. Elbil-studie)	Utført av El-proffen - Pris ca. 55.000,- Refundert kr. 40.000,- Fredrikstad kommune
2015 - 2015	Prøvetaking av betong på balkonger	ØPAS kr. 19.000,-
2014 - 2014	Skiftet papp/beslag på tak, samt nedløp	Fredriksten Entreprenør - kr. 2.100.000
2014 - 2014	Bestilt vedlikeholdsnyttel	ØPAS kr. 70.000,-
2013 - 2013	Nye vann og avløpsrør utenfor brl	Det er Fredrikstad kommune som har gjennomført dette.
2012 - 2013	Utskifning av vinduer og balkongdører	Consem Entreprenør AS - kr. 4.500.000,-
2012 - 2013	Overgang til fjernvarme/oppgrad fyrrom	Reduserte fyringskostnaden med ca 30% fra 2013
2011 - 2012	Maling av oppganger	
2011 - 2012	Nye porttelefoner	Pris ca. 230.000,-
2011 - 2016	Diverse	Nye vaskemaskiner + sikringssskap kr. 45.000,- Nytt kjøleromsaggregat kr. 38.000,- Nye inngangsdører til kjeller Nye ledlys over inngangsdører
2004 - 2006	Rehabilitering av bad	Lån opptatt til rehabilitering av bad opprinnelig 6.600.000,- i Husbanken skal være likedeling for alle boliger. Skal ikke innfris ved salg. GG Nytt elektrisk opplegg i forbindelse med bad, nye beredere Fornye vannrør og stigerør/baderomsforn
1992 - 1992	Ledninger for varmtvann	Ledninger for varmtvann fra blokk 9 i fyrrom til alle blokker



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

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil den ordinære generalforsamlingen i vårt boligselskap bli avholdt digitalt på www.vibbo.no. Dette skjema er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Generalforsamlingen åpnes **28.04.2021 kl 12.00** og er åpent for avstemming i **8 dager**, siste dato for avstemming er **06.05.2021 kl 12.00**.

Selskapsnummer: 3501 **Selskapsnavn:** Høiendal 1 Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

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

Signatur: _____

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

Eksempel:

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

Saker til behandling:

1. Godkjenning av møteinnkalling

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på og erklære møtet for lovlig satt.

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

2. Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt. Elin Mathisen og Torkel Zahl foreslås som protokollvitner.

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

3. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 758.862 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Godkjent		Ikke godkjent	
----------	--	---------------	--

(Snu arket)



4. Fastsettelse av styrehonorar:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 123.600.

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

5. Fjerne ordningen med fellesvask

(Les hele saken i innkallingen)

Dersom du stemmer FOR stemmer du i enighet med styret som ønsker å:

Fjerne ordningen med fellesvask ved at renholdsfirma overtar ansvaret for renhold.

Husordensreglene som omhandler fellesvask fjernes i sin helhet.

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

6. Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

(Valg av 1 styreleder for 2 år

Valg av 1 styremedlem for 2 år

Valg av 1 styremedlem for 1 år

Valg av 1 varamedlem for 1 år)

Stemmer:	Verv	Navn på kandidat	For
	Leder	Jan Rachid Gjendem, 2 år	
	Styremedlem	Espen Aukan, 2 år	
	Styremedlem	Ilie Trufin Nicolae Mihaila, 1 år	
	Varamedlem	Knut Søland, 1 år	

**Skjemaet leveres i styrets postkasse (grønn postkasse i gangen)
innen fristen slik at din deltagelse blir registrert**





**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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