



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 512 823
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HAUGERUD BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 09.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 948512823

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		37 177 807	41 500 274
Sum inntekter		37 177 807	41 500 274
Kostnader			
Lønnskostnad		1 606 399	1 580 738
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		104 155	233 146
Annen driftskostnad		29 342 128	24 314 723
Sum kostnader		31 052 682	26 128 606
Driftsresultat		6 125 125	15 371 668
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		621 969	464 644
Sum finansinntekter		621 969	464 644
Annen finanskostnad		2 831 516	2 337 027
Sum finanskostnader		2 831 516	2 337 027
Netto finans		-2 209 547	-1 872 383
Resultat før skattekostnad		3 915 578	13 499 284
Årsresultat		3 915 578	13 499 284
Totalresultat		3 915 578	13 499 284
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 915 578	13 499 284
Sum overføringer og disponeringer		3 915 578	13 499 284



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		134 806 415	134 806 415
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		79 356	183 511
Sum varige driftsmidler		134 885 771	134 989 926
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		880 197	729 392
Sum finansielle anleggsmidler		880 197	729 392
Sum anleggsmidler		135 765 968	135 719 318
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		20 395	40 376
Andre fordringer		102 829	221 019
Sum fordringer		123 224	261 395
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		9 970 830	17 162 335
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 970 830	17 162 335
Sum omløpsmidler		10 094 055	17 423 730
SUM EIENDELER		145 860 023	153 143 048



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		57 800	57 800
Sum innskutt egenkapital		57 800	57 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		80 477 640	76 562 063
Sum opptjent egenkapital		80 477 640	76 562 063
Sum egenkapital		80 535 440	76 619 863
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		48 381 233	58 918 835
Øvrig langsiktig gjeld		12 588 005	12 464 835
Sum annen langsiktig gjeld		60 969 238	71 383 670
Sum langsiktig gjeld		60 969 238	71 383 670
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 181 290	1 095 825
Leverandørgjeld		1 515 622	2 570 351
Skyldige offentlige avgifter		68 174	59 317
Annen kortsiktig gjeld		1 590 257	1 414 022
Sum kortsiktig gjeld		4 355 344	5 139 515
Sum gjeld		65 324 583	76 523 186
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		145 860 023	153 143 048



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 470187

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 512 823
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HAUGERUD BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 07.06.2025



Organisasjonsnr: 948 512 823
HAUGERUD BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		37 177 807	41 500 274
Sum inntekter		37 177 807	41 500 274
Kostnader			
Lønnskostnad		1 606 399	1 580 738
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		104 155	233 146
Annen driftskostnad		29 342 128	24 314 723
Sum kostnader		31 052 682	26 128 606
Driftsresultat		6 125 125	15 371 668
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		621 969	464 644
Sum finansinntekter		621 969	464 644
Annen finanskostnad		2 831 516	2 337 027
Sum finanskostnader		2 831 516	2 337 027
Netto finans		-2 209 547	-1 872 383
Resultat før skattekostnad		3 915 578	13 499 284
Årsresultat		3 915 578	13 499 284
Totalresultat		3 915 578	13 499 284
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 915 578	13 499 284
Sum overføringer og disponeringer		3 915 578	13 499 284



Organisasjonsnr: 948 512 823
HAUGERUD BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		134 806 415	134 806 415
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		79 356	183 511
Sum varige driftsmidler		134 885 771	134 989 926
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		880 197	729 392
Sum finansielle anleggsmidler		880 197	729 392
Sum anleggsmidler		135 765 968	135 719 318
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		20 395	40 376
Andre fordringer		102 829	221 019
Sum fordringer		123 224	261 395
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		9 970 830	17 162 335
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 970 830	17 162 335
Sum omløpsmidler		10 094 055	17 423 730
SUM EIENDELER		145 860 023	153 143 048

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	57 800	57 800
Sum innskutt egenkapital	57 800	57 800
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	80 477 640	76 562 063
Sum opptjent egenkapital	80 477 640	76 562 063
Sum egenkapital	80 535 440	76 619 863
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	48 381 233	58 918 835
Øvrig langsiktig gjeld	12 588 005	12 464 835
Sum annen langsiktig gjeld	60 969 238	71 383 670
Sum langsiktig gjeld	60 969 238	71 383 670
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 181 290	1 095 825
Leverandørgjeld	1 515 622	2 570 351
Skyldige offentlige avgifter	68 174	59 317
Annen kortsiktig gjeld	1 590 257	1 414 022
Sum kortsiktig gjeld	4 355 344	5 139 515
Sum gjeld	65 324 583	76 523 186
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	145 860 023	153 143 048



Organisasjonsnr: 948 512 823
HAUGERUD BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
2.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 351
HAUGERUD BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i HAUGERUD 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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 20. mai kl. 10:00 og lukker 23. mai kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/351>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon

Beboermøte gjennomføres tirsdag 20. mai 2025

Tid: Kl. 18:00

Sted: Trosterud Skole - samlingssalen

Her vil vi gjennomgå årsrapport og årsregnskap. Det vil også bli gjennomgang av de innkomne forslag og det kan stilles spørsmål til disse sakene.

Manuelle stemmesedler

Manuelle stemmesedler kan benyttes dersom du ikke kan stemme digitalt.

Manuelle stemmer legges i styrets postkasse utenfor Haugerudveien 22 (balkongsiden) innen fristen og vil bli lagt til avstemningen etter at det digitale møtet er avsluttet.

Vi oppfordrer alle som har mulighet til å stemme digitalt, da det blir mindre etterarbeid og registreringer med digitale stemmer.



Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av styrehonorar
6. Honorar til varamedlem for møtedeltakelse
7. Honorar til oppgangskontakter
8. Forslag om hyppigere avregning forbruk varmtvann
9. Forslag om rutiner ved inngåelse av avtaler
10. Forslag om å bygge låsbare sykkelskur
11. Forslag om omgjøring av fellesrom til utleieboder
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
14. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i HAUGERUD 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder Jon-Erik Berger er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én andelseier til å signere protokollen sammen med møteleder. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Tom Erik Trondsen foreslås som protokollvitne.

Forslag til vedtak

Tom Erik Trondsen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Innkalling skal etter loven skje med minst 8 dager og høyst 20 dagers varsel.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til opptjent egenkapital.

Vedlegg

- 1. Styrets arbeid.pdf

Sak 5

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 575 000 eller 550 000.

Forslag til vedtak 1

Styrets godtgjørelse settes til 575 000

Forslag til vedtak 2

Styrets godtgjørelse settes til 550 000

Sak 6

Honorar til varamedlem for møtedeltakelse

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Honorar til varamedlem for styremøtedeltakelse foreslås satt til kr 600 pr møte.

Forslag til vedtak

Varamedlemmers godtgjørelse settes til kr 600 pr. styremøte de har deltatt i (perioden mai 2024 til mai 2025).



Sak 7

Honorar til oppgangskontakter

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Oppgangskontaktene er en viktig informasjonskanal mellom beboerne og styret. Dette er engasjerte beboere som har lokale kunnskaper om egen oppgang/blokk og bidrar bl.a. ved dugnader, vedlikehold og klagesaker. De tar også imot nye andelseiere i boretts laget og overleverer styrets velkommen-brev til nye beboere. Det er løpende kontakt mellom oppgangskontakter og styret, samt at det avholdes årlige samarbeidsmøter.

Forslag til vedtak

Oppgangskontaktens godtgjørelse settes til kr 1 000 pr. oppgang (perioden mai 2024 til mai 2025).

Sak 8

Forslag om hyppigere avregning forbruk varmtvann

Forslag fremmet av:
Line Skille

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Å måle varmtvann en gang i året er for sjeldent. Ønsker å ta opp om dette kan gjøres i kvartalet, eller i det minste to ganger i året. Slik blir regningen enklere å ta, spesielt for de som ikke har like god råd.

Styrets innstilling

Styret er i dialog med EcoGuard om hyppigere avregning av varmtvann enn 1 gang i året. Enten månedlig, kvartalsvis eller halvårlig. Vi avventer i skrivende stund et pristilbud på tjenesten.

Fordeler:

Med månedlig avregning betaler man ingen a-konto, bare faktisk forbruk måned for måned. Det avregnes forbruk fortløpende i stedet for at man i dag må vente i 1 år før avregning finner sted. Man trenger ikke vente 1 år før man får refundert for mye innbetalt a-konto eller får faktura for overforbruk.

Ulemper:

Hyppigere avregning vil erfaringsvis koste mer i administrasjonskostnader enn ved 1 årlig avregning.

Forslag til vedtak 1

Avregning varmtvann gjøres hvert kvartal eller minst to ganger i året som beboer foreslår.

Forslag til vedtak 2

Saken utsettes til ekstraordinær generalforsamling, slik at man vet hva administrasjonskostnader for tjenesten vil bli.



Sak 9

Forslag om rutiner ved inngåelse av avtaler

Forslag fremmet av:

Halvor og May Liss Urang

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Inngåelse av avtaler

Det sittende styre har høsten 2024 inngått ny avtale når det gjelder snømåking i borettslaget. Det har kommet frem at det kun har vært 1 tilbyder i tillegg til de som hadde tidligere avtale, og det har ikke vært forespurt andre aktuelle parter om å levere inn tilbud. Etter mange beboeres erfaring fremstår avtalen med ny leverandør som dårligere enn den vi hadde med tidligere leverandør. Ny leverandør har vært altfor sene med å begynne å brøyte og måkt i stykker mange av fartsdumpene. Dette viser at det må gjøres en grundigere jobb ved vurdering av leverandørbytte.

Det er ønskelig at styret ved tilbudsforespørsler gjør en skikkelig prosess, går ut på anbud og leverer alle potensielle tilbydere samme tilbudsforespørsel. Da blir det enklere å vurdere et tilbud og sammenligne pris for det man etterspør. Ved tilbudsforespørsel bør man invitere minimum 3 tilbydere/aktuelle parter, og gjerne flere. Tilbudsforespørsel bør ha noen minimumskrav som bør oppfylles om tilbudet skal bli vurdert. Og man kan be om opsjon på tilleggstjenester som kan være aktuelt. En tilbudsforespørsel bør også inneholde informasjon om eller utkast til kontrakt samt konsekvens for tilbyder dersom kontrakt ikke følges. Eks. botelegging dersom det ikke måkes etter avtale. Referanser bør sjekkes for tilsvarende arbeid.

Det anbefales at man lager en mal for tilbudsforespørsel som kan benyttes hvor kravspesifikasjon byttes ut etter hvilken tjeneste man har behov for å kjøpe/leie.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å stemme mot forslaget.

Det har i lang tid blitt praktisert at det innhentes tilbud fra minst 3 leverandører ved større arbeider. Imidlertid kan nevnes at det ikke alltid er like lett å få inn skriftlige tilbud fra ønsket antall leverandører. Særlig ved mindre jobber er håndverkere lite villig å bruke tid på å utarbeide pristilbud.

Det kan legges til at ved inngåelse av ny avtale for snørydding, ble det innhentet pristilbud fra forrige leverandør, samt fra ytterligere 2 leverandører. Styret valgte å bytte leverandør basert på pris og hva som var omfattet av den nye avtalen.

Forslag til vedtak

Når det skal inngås avtaler med leverandører av større tjenester, med verdi over kr 100.000,-, skal dette gjøres på en skikkelig måte. Det skal foretas en anskaffelsesprosess på alle fellesarbeider som borettslaget har ansvar for, og minimum 3 leverandører skal inviteres til å gi tilbud på hvert enkelt arbeid. Alle tilbydere skal få samme tilbudsforespørsel tilsendt skriftlig. Alle tilbydere bør kunne oppgi minimum 3 referanser for tilsvarende tjeneste som tilbys. Alle tilbud skal vurderes, og det skal gis en skriftlig konklusjon på hvorfor en leverandør blir valgt fremfor en annen leverandør. Inngåelse av avtaler med en verdi over kr 1.000.000,- bør vurderes tatt opp på en generalforsamling.



Sak 10

Forslag om å bygge låsbare sykkelskur

Forslag fremmet av:

Daniel Kvarstein og Therese Johnsen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vi ønsker at det bygges låsbare sykkelskur med tak og vegger, utendørs, på borettslagets fellesområder.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å stemme mot forslaget.

Det har vist seg svært kostbart å bygge uteboder for sykler. Styret har innhentet priser på dette for noen år tilbake og pris pr. bod var da over 1 million pr sykkelskur. Det er 17 blokker og det vil derfor være behov for 17 boder. Prislappen kan derfor fort bli over 20 millioner og medfører økte felleskostnader.

Styret foreslår i stedet at bomberom i kjeller brukes til sykkelparkering.

Forslag til vedtak

Det foreslås at det bygges låsbare sykkelskur med tak og vegger, utendørs, på borettslagets fellesområde.

Sak 11

Forslag om omgjøring av fellesrom til utleieboder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er tidligere vedtatt ombygging av fellesrom i kjeller til større kjellerboder. Imidlertid har dette vist seg svært kostbart å bygge om hele kjelleren.

Styret forslår i stedet at fellesrom gjøres om til utleierom for beboere som har behov å leie ekstra bod, men kun til beboere som bor i borettslaget og i egen oppgang.

Dersom flere i oppgangen er interesserte, foretas loddtrekning.

Bomberom beholdes slik de er, men gjøres om til sykkelrom. Tidligere søppelrom vil etter hvert kunne leies ut, men må bygges om før de kan leies ut.

Pris kr 300/mnd for små rom (ca. 14 kvm). Kr 500/mnd for større rom.

Borettslaget må ha tilgang til alle kjellerrom, så kopi av nøkkel må leveres til vaktmester (som oppbevarer nøkler i et låst nøkkelskap). Avtale inngås mellom borettslaget og leietaker før leieforholdet starter.

Rydding av rommet ved oppstart og avslutning av leieforholdet, vil være leietakers ansvar.



Omgjøring av fellesboder til utleieboder krever vedtak på generalforsamlingen, så saken legges frem til avstemming.

Forslag til vedtak

Fellesrom i kjeller gjøres om til leies ut utleierom for beboere som bor i oppgangen. Unntatt er bomberom, som beholdes og gjøres om til sykkelrom.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 2 styremedlemmer og 2 varamedlem. Styremedlemmer velges for 2 år, mens varamedlemmer velges for 1 år av gangen.

Styreleder Jon-Erik Berger og styremedlem Mohammed Usman Ali og Femi Baftii ble valgt for 2 år på forrige generalforsamling og er ikke på valg.

Innstilling

Styret anbefaler å stemme for de foreslåtte kandidatene.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ben Dzelili
- Linda Aasen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Henrik Pettersen
- Therese Undlien Taje

Sak 13

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge 2 delegater til OBOS sin generalforsamling med 2 varamedlemmer.

Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Innstilling

Styret anbefaler å stemme for de foreslåtte kandidatene.

Roller og kandidater



Valg av 2 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Linda Aasen
- Mohammed Usman Ali

Valg av 2 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Ben Dzelili
- Henrik Pettersen

Sak 14

Valg av valgkomité

Valgkomiteens oppgave er å finne kandidater til neste års generalforsamling.

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomitémedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitémedlem:

- Ali Battach
- Mehmet Kacar
- Tom Trondsen



Styrets arbeid

Styret, tillitsvalgte og utvalg, har siden forrige generalforsamling bestått av:

- Styreleder Jon-Erik Berger
- Nestleder Linda Aasen
- Styremedlem Femi Baftii, Mohammed Usman Ali og Arfan Ahmed
- Varamedlem Therese Undlien Taje
- Valgkomité Ali Battakh, Tom Erik Trondsen og Mehmet Kacar
- OBOS generalforsamling Linda Aasen og Mohammed Usman Ali
- Varadelegert OBOS Arfan Ahmed og Therese Undlien Taje
- Grøntgruppe Krisztina Gyüre, Kim Hoa Kuu, Hedda Fredly, Edita Ticevic og Linda Aasen

Styret har i perioden avholdt styremøter og kontormøter stort sett hver 14 dag.

I tillegg kommer en rekke møter med samarbeidspartnere, firmaer, leverandører, møter med beboere, Grøntgruppa, oppgangskontakter, ansatte, kommunen, mv.

Kommunikasjon skjer pr. e-post og Vibbo og det er stor aktivitet. Dessuten brukes Facebook til å legge ut informasjon, samt at info-skriv fra styret henges opp på alle oppslagstavler.

Vår hjemmeside www.haugerudborettslag.no inneholder fortsatt relevant informasjon, samt at man finner bestillingsskjema for nøkler, postkasseskilt og skilt til ringeklokke nederst på siden.

Saker

Det er mange små og store saker styret har arbeidet med i perioden og under nevner vi noen:

OBOS Net – Ny avtale om TV og bredbånd

Ny avtale om bredbånd og TV ble inngått med OBOS (Open) Nett. Inkludert i avtalen er internetthastighet 1000/1000 og TV-pakke «Favoritter 3» fra RiksTV. Besparelsen for borettslaget utgjør over 1 million pr år.

3. september 2024 ble det avholdt et beboermøte med OBOS Net og RiksTV til stede hvor det ble det informert om løsningen og de forskjellige programpakker man kunne oppgradere seg til.

I løpet av høsten ble det lagt inn fiber til alle leiligheter.

Se <https://www.obos.no/boligselskap/nett/beboer> for nærmere info om kundeservice, TV-pakker, mv.

P-Service – Parkeringskontroll

Etter en del misnøye med Vestpark, besluttet styret å inngå ny avtale om parkeringskontroll av gjesteparkering og på våre gang- og kjøreveier.

Med bakgrunn erfaringer fra andre borettslag og pris, ble P-Service AS valgt som ny leverandør.

Oppstart var 1.mars 2025. Noen innkjøringsproblemer har det vært med ny app på gjesteparkering, men det virker som om dette har gått seg til.

Parkeringsregler er som tidligere med inntil 3 døgn parkering på gjesteparkering og inntil 20 minutter parkering på snuplassene ved hver blokk. Parkering på midt på gangvei og på gress medfører bot.

For ytterligere informasjon, se <https://haugerudborettslag.no/praktisk-informasjon/parkering/>

Energikartlegging

Vi har fått gjennomført en kartlegging av klima- og energiltak i vårt borettslag. OBOS Prosjekt AS har laget rapporten og denne viser ulike tiltak som kan utføres.

Enova dekker halvparten av kostnaden for rapporten, mens Oslo kommune også dekker deler av kostnaden.

De fleste tiltakene vil være så kostbare at de aldri vil bli økonomisk lønnsomme, men varmegjenvinning og bergvarme er noen av tiltakene styret jobber videre med.

Vedlegg 1

11 av 30

Styrets arbeid.pdf



Grøntgruppa

Gruppa består av ivrige sjeler som holder på med våre ute- og grøntområder.

Flere dugnader er gjennomført og beplantning er foretatt. Naturstein er nå anskaffet og lagt rundt en del trær. Det er også forsøkt et prøveprosjekt med å legge løv rundt trær.

Gruppa har søkt om midler fra bydel Alna og vi har mottatt tilsagn om kr 90 000 til oppgradering av grøntområder, trepleie og dugnadsfest.

Det er også søkt bomiljøtilskudd fra Groruddalssatsingen til Makeover Haugerud Borettslag hvor vi har fått tilsagn om midler opp til kr 465 000. (Borettslaget må bidra med samme beløp).

Vi har også mottatt miljømidler fra OBOS, og en del av disse vil også bli brukt av Grøntgruppa.

Grøntgruppa har hatt flere møter og det kommer til å skje ting i 2025 hvor midlene skal brukes. Nærmere informasjon kommer.

HMS – søppel i fellesrom i kjeller og under kjellertrappa

En gammel gjenganger er hensetting av avfall i fellesareal i kjelleren i mange blokker.

Flere fellesrom er derfor avstengt etter at det er gått HMS-runde.

KUN saker som er i bruk kan lagres, og disse skal merkes med navn og telefonnummer.

For å nevne noe, skal maling, papp, klær, mopeder, motorsykler og scootere, dekk/felger, elektrisk avfall som TV, komfyr, kjøleskap, IKKE lagres i fellesrom.

Samme gjelder sykler som ikke har vært i bruk på lang tid.

Vi oppfordrer alle til å ta en titt i kjelleren og rydde opp der det er behov.

Som følge av søppelproblematikken, planlegges fellesrom omgjort til utleieboder (se sak under).

Utleie av fellesrom

Det er laget en plan om å gjøre om fellesrom i kjelleren til utleierom.

Planen er å leie ut fellesrom til beboere som har behov for ekstra lagringsplass.

Men kun til beboere som bor i borettslaget og som i dag har tilgang rommene egen oppgang.

Tildeling vil skje etter loddtrekning. Pris 300/mnd for små rom og kr 500/mnd for større rom.

Bomberom i hver oppgang oppfyller ikke dagens krav til tilfluktsrom, men beholdes som fellesrom til sykler.

Omgjøring av fellesareal krever vedtak på generalforsamlingen, så saken legges frem til avstemming.

Lading eL-bil

Generalforsamlingen stemte ned forslag om el-billading, men borettslag er lov-forpliktet til å tilrettelegge.

Vi er derfor i dialog med styret i Solfjellet Borettslag om omgjøring av deler av parkeringsplassen i krysset Stjernemyrveien/Haugerudveien til ladeplasser for el-bil.

Plassen leies i dag ut til Solfjellet, men det er få som bruker de ca. 40 plassene.

Planen er å gjøre om en del av plassene til ladeplasser for beboere og gjester i begge borettslag.

Vi minner for øvrig om at det i garasjelagets garasjer er lademuligheter. Parkeringshuset til Solfjellet Borettslag er også tilrettelagt for lading og det er muligheter til å leie plass der oppe.

Det er også kommunale ladeplasser i Haugerudveien, Stjernemyrveien og Haugerudhagan.

Ny leverandør av snørydding og trappevask

Etter anbudsinnhenting fra 3 firmaer, vedtok styret å bytte leverandør av både trappevask og snørydding til Bygårdsservice AS.

Snørydding fikk en uheldig start som følge av ekstreme snømengder ved første snøfall. Det har kommet inn en rekke klager og styret har heller ikke vært fornøyd med arbeidet som er utført, så dagens avtale er sagt opp.

Trappevask fungerer stort sett greit og vi har løpende dialog med vår faste kontaktperson når det meldes avvik.



Vedlikehold

Bygningsmassen er fra 1960-tallet og vedlikehold er en evig runddans. Vi har en vedlikeholdsplan som viser når vedlikehold skal utføres. Denne revideres jevnlig.

Borettslagets vedlikeholdsplikt følger av borettslagsloven § 5-17 og vedtektene pkt. 5-2.

Andelseiers vedlikeholdsplikt følger av borettslagsloven § 5-12 og vedtektene pkt. 5-1.

I året som har gått, kan vi nevne følgende saker borettslaget har vedlikehold:

Nedfall tegl

Nedfall av tegl utenfor trappeløpet i Haugerudveien 70 som raste ned i januar 2024, er ferdig utbedret.

Skaar Industriservice AS ble valgt til å feste/forsterke teglforblending utenfor oppgangen + montering av stålbjelker på innsiden av oppgangen. Arbeidet kom på totalt ca. kr 2,3 millioner.

Nedfall av tegl utenfor trappeløpet i Haugerudveien 70, førte også til skader på inngangspartiet. Noe etterarbeid som ødelagt lampe, rekkverk og heller, ble rettet opp høsten 2024.

Styret fikk noen henvendelse om at det så stygt ut i trappeoppgangen mellom 3 og 4 etasje og besluttet høsten 2024 å kle inn stålbjelkene på innsiden i alle 57 oppganger. 3 pristilbud ble innhentet og arbeidene kom på ca. kr 800 000. Alle oppganger skal nå være ferdig, men det gjenstår pt. noe maling.

Heller og varmekabler i trapper

Løse heller i inngangspartiene er et gjentakende problem. Festing av disse holder noen år, og så er det nye heller som løsner. Høsten 2024 ble løse heller festet.

Det var også et par oppganger hvor varmekabler var defekte, og disse ble samtidig utbedret.

Arbeidene ble utført av Murpartner'n og kom på i underkant av 1 million.

Lamper på balkongside

Prøveprosjekt med belysning utenfor oppgangene på balkongsiden, ble testet vinteren 2023/2024. Dette viste seg vellykket og alle 4 langblokker fikk montert belysning. Tilbakemeldinger fra beboere og politiet om at dette var positivt, gjorde at alle resterende 13 oppganger også fikk utebelysning.

Vi har fått tilskudd fra Groruddalssatsningen med kr 100 000 til dette formålet.

Takvifter

Et prøveprosjekt er igangsatt i blokk 17 med lydisolering av rommet på taket hvor takviften er plassert.

Det er også vært foretatt justering av hastigheten på vifta og justert noen ned. Vifta går på høyere hastighet om morgenen da de fleste er i dusjen og om ettermiddagen da de fleste lager middag.

Asfaltering av deler av plassen i Stjernemyrveien

Ble gjennomført på sensommeren 2024 og kom på i overkant av 1 million. Dette var dyrere enn vi hadde regnet med, da det måtte legges på et tykkere lag asfalt enn vanlig pga. store ujevnheter i underlaget.

P-plasser ble merket opp, men uheldigvis ble oppmerkingen skjev. Dette førte til at en del plasser ble kortere og andre tilsvarende lengre. Det var da blitt for vått ute til å rette opp, men midtstreken vil bli malt over og oppmerket på nytt i løpet av våren.

Kommentarer til årsregnskapet for 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

- Totale driftsinntekter er omtrent som budsjettert.
- Totale driftskostnader er totalt sett ca. kr 3,9 millioner lavere enn budsjettert. Dette skyldes mindre til vedlikehold enn antatt hvor kostnader til utbedring av teglsten trappeløp ble rimeligere enn budsjettert, samt at utbedring av bunnledninger ikke har kommet i gang.
- Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes høyere rentekostnader enn forventet.

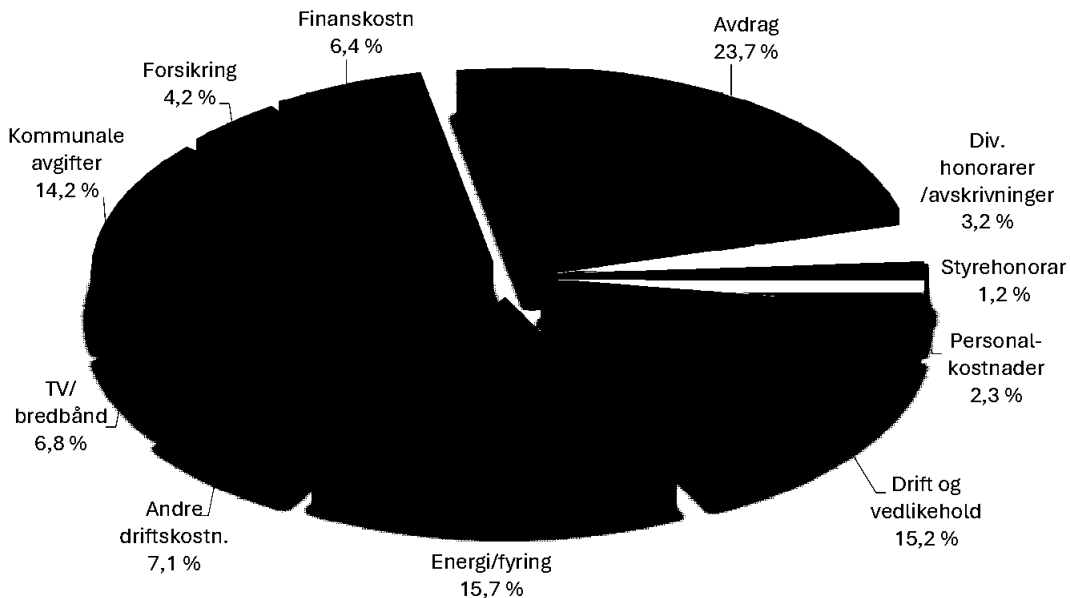
Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et overskudd og foreslås overført opptjent egenkapital.

Kostnadsdiagram

Diagrammet under viser borettslagets kostnader og avdrag i regnskapsåret 2024 fremstilt grafisk. Her kan du hva felleskostnadene (husleien) brukes til.

Renter og avdrag på lån utgjør ca. 30 % av totale kostnader, mens kommunale avgifter og energi/fyring (strøm fellesanlegg og oppvarming) utgjør hver ca. 15 %.



Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet og bør til enhver tid være positiv. Dette som en del av forutsetningene for videre drift. Disponible midler utgjør kr 5 738 711 pr. 31.12.2024 (mot kr 12 284 215 året før).



Kommentarer til budsjett 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjett for 2025.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet ca. kr 3 millioner til ordinært vedlikehold og ca. kr 1,5 millioner til større vedlikehold (el-billading og uteområdet/Grøntgruppa).

Kommunale avgifter

Vann- og avløpsgebyrene i Oslo vil øke med over 60 prosent fram mot 2027. Det ifølge byrådets økonomiplan for årene framover. Årsaken er hovedstadens nye reservevannforsyning og utskifting av gamle rør i grunnen i Oslo.

Det er varslet en årlig økning av gebyrene ca. 18 prosent hvert år fram til 2027.

Forsikringer

Forsikringspremien øker med bakgrunn i bl.a. skadeutbetalinger, skadefrekvens, skadestatistikk og nåværende prisnivå. Utover dette vektlegges prinsippet om at store skader (primært store brannskader) utjevnes i hele boligselskapsporteføljen, da slike skader treffer tilfeldig. Videre kommer indeksendringer og endringer i naturskadepremie mm.

Forsikringspremien i vårt borettslag øker derfor med ca. 15 % i 2025 (mot ca. 20 % året før).

Energikostnader

Energikostnadene økte kraftig i 2021 og har siden holdt seg høye. Strømstøtten videreføres i 2025 og mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Forbruk av varmtvann er trukket ut av denne posten, da hver enkelt betaler sitt individuelle forbruk.

Renter og avdrag på lån

Det er knyttet usikkerhet om renten skal ned, når og med hvor mye. Vi har budsjettert med noe lavere tall i 2025 i forhold til 2024.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader og er basert på en indeksjustering av de ordinære felleskostnader med 5 % fra februar 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Haugerud Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Haugerud Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap Styrets arbeid.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 24. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



HAUGERUD BORETTSLAG
ORG.NR. 948 512 823, KUNDENR. 351

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		12 284 215	2 626 208
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 915 578	13 499 284
Tilbakeføring av avskrivning	15	104 155	233 146
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-10 537 602	-4 144 426
Innsk. øremerk. bankkto		-27 635	-14 517
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-6 545 504	9 573 487
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		5 738 711	12 199 696
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		10 094 055	17 423 730
Kortsiktig gjeld		-4 355 344	-5 139 515
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		5 738 711	12 284 215



HAUGERUD BORETTSLAG
ORG.NR. 948 512 823, KUNDENR. 351

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	36 755 095	35 430 597	36 979 000	37 253 000
Andre inntekter	3	422 712	6 069 677	200 000	1 400 000
SUM DRIFTSINNEKTER		37 177 807	41 500 274	37 179 000	38 653 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 036 899	-1 032 238	-1 200 000	-1 250 000
Styreonorar	5	-525 000	-500 000	-525 000	-550 000
Avskrivninger	15	-104 155	-233 146	-230 000	-55 000
Revisjonshonorar	6	-25 875	-90 238	-30 000	-30 000
Andre honorarer		-44 500	-48 500	-90 000	-50 000
Forretningsførerhonorar		-1 084 675	-1 030 080	-1 085 000	-1 140 000
Konsulentonorar	7	-58 898	-28 623	-300 000	-500 000
Kontingenter		-115 600	-115 600	-116 000	-116 000
Drift og vedlikehold	8	-6 755 612	-2 852 298	-8 000 000	-4 500 000
Forsikringer		-1 854 033	-1 553 885	-1 850 000	-2 130 000
Kommunale avgifter	9	-6 302 176	-5 380 805	-6 265 000	-7 150 000
Energi/fyring	10	-6 958 096	-7 024 641	-8 700 000	-7 700 000
TV-anlegg/bredbånd		-3 015 435	-3 132 546	-3 300 000	-2 200 000
Andre driftskostnader	11	-3 171 727	-3 106 006	-3 250 000	-3 200 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-31 052 682	-26 128 606	-34 941 000	-30 571 000
DRIFTSRESULTAT		6 125 125	15 371 668	2 238 000	8 082 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	621 969	464 644	220 000	200 000
Finanskostnader	13	-2 831 516	-2 337 027	-2 400 000	-2 600 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 209 547	-1 872 383	-2 180 000	-2 400 000
ÅRSRESULTAT		3 915 578	13 499 284	58 000	5 682 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		3 915 578	13 548 284		



HAUGERUD BORETTSLAG
ORG.NR. 948 512 823, KUNDENR. 351

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	131 374 114	131 374 114
Tomt		3 432 301	3 432 301
Andre varige driftsmidler	15	79 356	183 511
Miljøbankkonto, øremerket		880 197	729 392
SUM ANLEGGSMIDLER		135 765 968	135 719 318
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		20 395	40 376
Forskuddsbetalte kostnader		102 829	12 318
Andre kortsiktige fordringer		0	208 701
Driftskonto OBOS-banken		3 006 191	5 020 725
Driftskonto OBOS-banken II		18 282	6 698
Skattetrekkskonto OBOS-banken		32 542	28 816
Sparekonto OBOS-banken		6 913 816	12 106 096
SUM OMLØPSMIDLER		10 094 055	17 423 730
SUM EIENDELER		145 860 023	153 143 048
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 578 * 100		57 800	57 800
Opptjent egenkapital		80 477 640	76 562 063
SUM EGENKAPITAL		80 535 440	76 619 863
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	48 381 233	58 918 835
Borettsinnskudd	17	11 752 200	11 752 200
Avsetning bomiljøtiltak	18	835 805	712 635
SUM LANGSIKTIG GJELD		60 969 238	71 383 670
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 515 622	2 570 351
Skyldige offentlige avgifter	19	68 174	59 317
Påløpte renter		382 307	449 362
Påløpte avdrag		798 983	646 463
Energiavregning	20	1 504 305	1 322 654
Annen kortsiktig gjeld	21	85 952	91 368
SUM KORTSIKTIG GJELD		4 355 344	5 139 515
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		145 860 023	153 143 048
Pantstillelse	22	101 981 500	101 981 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.04.2025
Styret i Haugerud Borettslag

Jon-Erik Berger /s/ Linda Aasen /s/ Femi Baftii /s/

Mohammed Usman Ali /s/ Arfan Ahmed /s/

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps- skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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 verdi- fallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	33 403 431
Balkongtillegg	2 843 350
Vedlikehold av kjøreveier	291 270
Bredbånd	137 802
Forretningslokaler	79 242
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	36 755 095

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Solfjellet Borettslag -leie av parkeringsplasser Haugerudvn/Stjernemyrvn	65 409
PA Entreprenør - leie av tomt ifm. oppsetting av bussbrakke Ruter	176 000
Vikenfiber Altibox - grunnrettsavtale periode 2021-2024	60 000
Gjermund Sveen - Leie av salgsplass juletrær	17 303
Forsøplingsgebyr beboere	3 000
Salg av snøfreser	1 000
Oslo kommune - tilskudd utebelysning	100 000
SUM ANDRE INNETEKTER	422 712

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-689 882
Overtid	-18 591
Påløpte feriepenge	-85 952
Arbeidsgiveravgift	-194 126
AFP-pensjon	-13 591
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-1 665
Yrkesskadeforsikring	-2 500
Personalopplæring, kurs	-28 438
Arbeidsklær	-1 685
Andre personalkostnader	-469
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 036 899

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1,5 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjons- ordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

21 av 30

Styrets arbeid.pdf

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 525 000.

I tillegg har styret fått dekket møtemat for kr 8 423, jf. note om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 25 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-42 681
OBOS Prosjekt AS	-3 100
OBOS Eiendomsforvaltning AS - tilleggstjenester	-6 911
Lekeplasskontrollen AS	-6 206
SUM KONSULENTHONORAR	-58 898

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

K-S Maskindrif AS - asfaltering	-1 039 050
Murpartnern AS - utbedring heller inngangspartier	-989 125
Dr. Techn. Kristoffer Apeland AS - byggeledelse nedfall av teglvegg H-70	-218 852
Skar Industriservice AS, Flexibel AS, Byggmester Neteland AS	-2 351 798
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-4 598 825
Drift/vedlikehold bygninger	-234 900
Drift/vedlikehold VVS	-283 581
Drift/vedlikehold elektro	-168 681
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-521 650
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-331 434
Drift/vedlikehold brannsikring	-189
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-1 992
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-6 202
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-483 279
Kostnader leiligheter, lokaler	-108 422
Egenandel forsikring	-4 000
Kostnader dugnader	-12 457
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-6 755 612

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-4 337 300
Renovasjonsavgift	-1 964 877
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-6 302 176

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-595 201
Fjernvarme (radiatorer)	-6 362 896
SUM ENERGI / FYRING	-6 958 096

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

Lokalleie	-3 000
Container	-221 090
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 989
Diverse leiekostnader/leasing	-108 158
Verktøy og redskaper	-8 584
Driftsmateriell	-73 034
Lyspærer og sikringer	-11 003
Vaktmestertjenester	-80 869
Vakthold	-6 618
Renhold ved firmaer	-914 373
Snørydding	-1 096 394
Gressklipping	-404 975
Andre fremmede tjenester	-59 753
Kontor- og datarekvisita	-3 130
Kopieringsmaterieill	-11 213
Trykksaker	-18 503
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 423
Andre kontorkostnader	-5 677
Telefon, annet	-17 584
Porto	-100
Drivstoff maskiner	-37 146
Vedlikehold maskiner	-50 674
Kontingenter	-2 000
Gavekort Grøntgruppa og Valgkomiteen	-11 234
Bank- og kortgebyr	-3 101
Velferdskostnader	-2 102
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-3 171 727

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	11 187
Renter av sparekonto i OBOS-banken	445 355
Kundeutbytte fra Gjensidige	165 350
Andre renteinntekter	77
SUM FINANSINNEKTER	621 969

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Husbanken	-626 632
Renter og gebyr på lån Husbanken	-882 180
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-919 065
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-402 633
Renter på leverandørgjeld	-1 006
SUM FINANSKOSTNADER	-2 831 516

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1968	46 732 700
Tilgang 2005 - Nye balkonger og inngangsparti	82 454 100
Tilgang 2011 - Styringssystem energieffektivisering	2 187 314
SUM BYGNINGER	131 374 114

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.141/bnr.101 og 105.

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

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

Traktor (tilgang 2020)	218 856	
Avskrevet tidligere	-175 084	
Avskrevet i år	-43 771	1
Snøfreser (tilgang 2004)	21 490	
Avskrevet tidligere	-21 489	1
Garasjeanlegg		
Kostpris	24 000	
Tilgang 1989	24 000	
Avgang 1993	-24 000	24 000
Høytaleranlegg		
Kostpris	17 658	
Avskrevet tidligere	-17 657	1
Aktivitetsplass (tilgang 2018)	422 686	
Avskrevet tidligere	-306 952	
Avskrevet i år	-60 384	55 350
Avfallsanlegg (tilgang 2013)	3 225 213	
Tilgang 2014	625 000	
Avskrevet tidligere	-3 850 212	1
Lekeplass (tilgang 2016)	1 805 877	
Avskrevet tidligere	-1 805 874	3
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		79 356
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-104 155

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken		
Annuitetslån med flytende rente 4,62 % pr. 31.12.24. Løpetid 30 år.		
Opprinnelig 2002	-30 324 000	
Nedbetalt tidligere	16 037 484	
Nedbetalt i år	1 312 560	-12 973 956
Husbanken		
Annuitetslån med flytende rente 4,62 % pr. 31.12.24. Løpetid 30 år.		
Opprinnelig 2002	-45 486 000	
Nedbetalt tidligere	25 135 353	
Nedbetalt i år	2 089 038	-18 261 609
OBOS-banken AS		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,64 %. Løpetiden er 23 år.		
Opprinnelig 2020	-19 456 438	
Nedbetalt tidligere	3 187 642	
Nedbetalt i år	830 748	-15 438 048
OBOS-banken AS		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,64 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2020	-4 000 000	
Nedbetalt tidligere	-4 012 876	
Nedbetalt i år	305 256	
Nedbetalt ekstraordinært i år	-6 000 000	-1 707 620
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-48 381 233

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1968	-11 683 500
Tilført 1993	-22 900
Tilført 2005	-22 900
Opprinnelig i år	-22 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-11 752 200

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak (OBOS miljømidler)	-835 805
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-835 805

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-32 542
Skyldig arbeidsgiveravgift	-35 632
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-68 174

NOTE: 20**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a-konto varmtvann 2024)	-2 854 514
SUM INNETEKTER	-2 854 514

KOSTNADER

Fjernvarme (varmtvann 2024)	1 350 209
SUM KOSTNADER	1 350 209

SUM ENERGIAVREGNING -1 504 305

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-85 952
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-85 952

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	11 752 200
Pantelån	48 381 233
Påløpte avdrag	798 983
TOTALT	60 932 416

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	131 374 114
Tomt	3 432 301
TOTALT	134 806 415



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 20.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 23.05.25

Selskapsnummer: 351 Selskapsnavn: HAUGERUD BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Styreleder Jon-Erik Berger er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitne</p> <p>Tom Erik Trondsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til opptjent egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av styrehonorar

Hvilket forslag stemmer du for?

- Styrets godtgjørelse settes til 575 000
 Styrets godtgjørelse settes til 550 000

Sak 6 Honorar til varamedlem for møtedeltakelse

Varamedlemmers godtgjørelse settes til kr 600 pr. styremøte de har deltatt i (perioden mai 2024 til mai 2025).

- For
 Mot

Sak 7 Honorar til oppgangskontakter

Oppgangskontaktene godtgjørelse settes til kr 1 000 pr. oppgang (perioden mai 2024 til mai 2025).

- For
 Mot

Sak 8 Forslag om hyppigere avregning forbruk varmtvann

Hvilket forslag stemmer du for?

- Avregning varmtvann gjøres hvert kvartal eller minst to ganger i året som beboer foreslår.
 Saken utsettes til ekstraordinær generalforsamling, slik at man vet hva administrasjonskostnader for tjenesten vil bli.



Sak 9 Forslag om rutiner ved inngåelse av avtaler

Når det skal inngås avtaler med leverandører av større tjenester, med verdi over kr 100.000,-, skal dette gjøres på en skikkelig måte. Det skal foretas en anskaffelsesprosess på alle fellesarbeider som borettslaget har ansvar for, og minimum 3 leverandører skal inviteres til å gi tilbud på hvert enkelt arbeid. Alle tilbydere skal få samme tilbudsforespørsel tilsendt skriftlig. Alle tilbydere bør kunne oppgi minimum 3 referanser for tilsvarende tjeneste som tilbys. Alle tilbud skal vurderes, og det skal gis en skriftlig konklusjon på hvorfor en leverandør blir valgt fremfor en annen leverandør. Inngåelse av avtaler med en verdi over kr 1.000.000,- bør vurderes tatt opp på en generalforsamling.

For

Mot

Sak 10 Forslag om å bygge låsbare sykkelkur

Det foreslås at det bygges låsbare sykkelkur med tak og vegger, utendørs, på borettslagets fellesområde.

For

Mot

Sak 11 Forslag om omgjøring av fellesrom til utleieboder

Fellesrom i kjeller gjøres om til leies ut utleierom for beboere som bor i oppgangen. Unntatt er bomberom, som beholdes og gjøres om til sykkelrom.

For

Mot

Sak 12 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Ben Dzelili

Linda Aasen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Henrik Pettersen

Therese Undlien Taje



Sak 13 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 2 skal velges)

- Linda Aasen
- Mohammed Usman Ali

Varadelegat (kun 2 skal velges)

- Ben Dzelili
- Henrik Pettersen

Sak 14 Valg av valgkomité

Valgkomitémedlem (kun 3 skal velges)

- Ali Battach
- Mehmet Kacar
- Tom Trondsen



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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