



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 06.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		53 009 767	49 350 051
Sum inntekter		53 009 767	49 350 051
Kostnader			
Lønnskostnad		1 696 081	1 808 551
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		968 701	360 471
Annen driftskostnad		42 773 943	39 751 511
Sum kostnader		45 438 725	41 920 534
Driftsresultat		7 571 042	7 429 517
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		163 116	68 740
Sum finansinntekter		163 116	68 740
Annen finanskostnad		9 341 707	4 694 946
Sum finanskostnader		9 341 707	4 694 946
Netto finans		-9 178 591	-4 626 206
Resultat før skattekostnad		-1 607 549	2 803 311
Årsresultat		-1 607 549	2 803 311
Totalresultat		-1 607 549	2 803 311
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 607 549	2 803 311
Sum overføringer og disponeringer		-1 607 549	2 803 311



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		74 578 804	74 578 804
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 783 838	1 687 226
Sum varige driftsmidler		76 362 642	76 266 030
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		39 800	39 800
Andre fordringer		1 379 040	993 896
Sum finansielle anleggsmidler		1 418 840	1 033 696
Sum anleggsmidler		77 781 483	77 299 726
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		71 459	8 624
Andre fordringer		2 060 267	39 536
Sum fordringer		2 131 726	48 160
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 835 427	10 255 615
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 835 427	10 255 615
Sum omløpsmidler		9 967 153	10 303 775
SUM EIENDELER		87 748 636	87 603 501



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		88 200	88 200
Sum innskutt egenkapital		88 200	88 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		145 502 778	143 895 228
Sum opptjent egenkapital		-145 502 778	-143 895 228
Sum egenkapital		-145 414 578	-143 807 028
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		211 623 291	208 261 542
Øvrig langsiktig gjeld		19 032 655	18 675 900
Sum annen langsiktig gjeld		230 655 946	226 937 442
Sum langsiktig gjeld		230 655 946	226 937 442
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 191 698	30 685
Leverandørgjeld		973 921	2 233 689
Skyldige offentlige avgifter		10 694	27 944
Annen kortsiktig gjeld		330 953	2 180 769
Sum kortsiktig gjeld		2 507 267	4 473 087
Sum gjeld		233 163 213	231 410 529
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		87 748 636	87 603 501



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 475441

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 15.06.2024



Organisasjonsnr: 948 515 571
HAUGENSTUA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		53 009 767	49 350 051
Sum inntekter		53 009 767	49 350 051
Kostnader			
Lønnskostnad		1 696 081	1 808 551
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		968 701	360 471
Annen driftskostnad		42 773 943	39 751 511
Sum kostnader		45 438 725	41 920 534
Driftsresultat		7 571 042	7 429 517
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		163 116	68 740
Sum finansinntekter		163 116	68 740
Annen finanskostnad		9 341 707	4 694 946
Sum finanskostnader		9 341 707	4 694 946
Netto finans		-9 178 591	-4 626 206
Resultat før skattekostnad		-1 607 549	2 803 311
Årsresultat		-1 607 549	2 803 311
Totalresultat		-1 607 549	2 803 311
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 607 549	2 803 311
Sum overføringer og disponeringer		-1 607 549	2 803 311



Organisasjonsnr: 948 515 571
HAUGENSTUA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		74 578 804	74 578 804
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 783 838	1 687 226
Sum varige driftsmidler		76 362 642	76 266 030
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		39 800	39 800
Andre fordringer		1 379 040	993 896
Sum finansielle anleggsmidler		1 418 840	1 033 696
Sum anleggsmidler		77 781 483	77 299 726
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		71 459	8 624
Andre fordringer		2 060 267	39 536
Sum fordringer		2 131 726	48 160
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 835 427	10 255 615
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 835 427	10 255 615
Sum omløpsmidler		9 967 153	10 303 775
SUM EIENDELER		87 748 636	87 603 501
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	88 200	88 200
Sum innskutt egenkapital	88 200	88 200
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	145 502 778	143 895 228
Sum opptjent egenkapital	-145 502 778	-143 895 228
Sum egenkapital	-145 414 578	-143 807 028
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	211 623 291	208 261 542
Øvrig langsiktig gjeld	19 032 655	18 675 900
Sum annen langsiktig gjeld	230 655 946	226 937 442
Sum langsiktig gjeld	230 655 946	226 937 442
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 191 698	30 685
Leverandørgjeld	973 921	2 233 689
Skyldige offentlige avgifter	10 694	27 944
Annen kortsiktig gjeld	330 953	2 180 769
Sum kortsiktig gjeld	2 507 267	4 473 087
Sum gjeld	233 163 213	231 410 529
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	87 748 636	87 603 501



Organisasjonsnr: 948 515 571
HAUGENSTUA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
1.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 388

Haugenstua Borettslag



Velkommen til årsmøte i Haugenstua Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

23. mai 2024 kl. 18:00, Engel Paradis, Haavard Martinsens vei 19, 0978 Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

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

Husk å på forhånd fylle ut og ta med skjema for deltagelse eller deltakelse med fullmakt. Dette for å effektivisere registrering og for å unngå lang kø og unødvendig lang ventetid. Du finner skjemaet i dette heftet.

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

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2023.

Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og avgi din stemme i flere viktige saker.

Styret håper du leser heftet og deltar ved å bruke din stemmeseddel til å velge det styret du mener best egner seg til å drifte og vedlikeholde borettslaget i det kommende året på vegne av alle 882 andelseier.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.

- Det er kun én stemme pr. andel.

- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede på generalforsamlingen og til å uttale seg.



- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier/andel. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres ferdigutfyllt ved inngangen til generalforsamlingen.

Husk å ta med legitimasjon/identitetsbevis.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2023/ 2024
7. Fastsettelse av andre honorarer for perioden 2023/ 2024
8. Overdragelse av deler av tomt til Oslo Kommune
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
11. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Haugenstua Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Anders Thorud velges.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Helga Solheim foreslått. Protokollvitner velges på selve møte.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapitalen.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapitalen

Vedlegg

- 1. 388 Årsrapport med regnskap 2023 til innkallingen.pdf

Sak 6

Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2023/ 2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 600 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 600 000.



Sak 7

Fastsettelse av andre honorarer for perioden 2023/ 2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er budsjettert med kr 490 000 for perioden 2023/ 2024.

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

Forslag til vedtak

Andre honorarer settes til kr 490 000.

Sak 8

Overdragelse av deler av tomt til Oslo Kommune

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Grunnerverv for Haukåsen skole

Styret har blitt kontaktet av Oslo kommune om at kommunen må erverve grunn fra borettslagets eiendom i forbindelse med byggingen av nye Haukåsen skole.

I brevet står det:

Bystyret i Oslo kommune vedtok 01.03.2023 reguleringsplanen S-5166 for by omfattende spesialscole og barnehage. Det planlegges erverv av borettslagets eiendom til spesialscole og barnehage. Reguleringsplanen gir kommunen rett til å sikre seg nødvendig grunn for å gjennomføre tiltaket, jf. plan- og bygningsloven § 16-2. Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) har fått oppdraget med å foreta dette grunnervervet, før Oslobygg KF kan starte arbeidet med tiltaket.

Oslo kommune må erverve, det vil si overta, 192 m² grunn fra deres eiendom, gnr./bnr. 102/654, vist med gul farge i grunnervervskartet vi har vedlagt.

Dersom vi ikke kommer til noen form for avtale, vil kommunen måtte vurdere ekspropriasjon for å få gjennomført tiltaket. Det vil da bli opp til domstolen å avgjøre både om kommunen har rett til å ta i bruk arealet og erstatningen.

Ved avståelse av deler av eiendom skal grunneier få dekket sitt økonomiske tap, og erstatningen skal basere seg på ekspropriasjonsrettslige prinsipper. Med dette menes at erstatningen skal beregnes på grunnlag av enten salgsverdi eller bruksverdi, og det høyeste skal legges til grunn. Ved delavståelse av areal regulert til boligformål beregnes erstatningen normalt etter salgsverdien.

I erstatningsvurderingen skal det legges til grunn tidligere reguleringsplaner, herunder reguleringsplan S-1352 vedtatt 09.12.1970 og reguleringsplan S-2165 vedtatt 30.09.1976. Arealene var regulert til fortau og tomt for offentlig bygning (skole).



Vi anser at borettslaget ikke taper noe utnyttelsesgrad, da det ikke skal erverves grunn som tidligere er regulert til bolig.

På bakgrunn av det overnevnte, tilbys det skjønnsmessig et vederlag á kr 30 000. Tilbudet kan ikke påberopes ved et eventuelt senere skjønn. Tilbudet avgis med forbehold om kompetent myndighets samtykke, som i dette tilfellet er avdelingsdirektør. Signaturpersoner på dette brevet innehar ikke fullmakt til å binde kommunen.

Aksepterer dere ikke avståelsen, og således ikke signerer avtalen, vil grunnen erverves ved ekspropriasjon og erstatningen fastsettes ved rettslig skjønn.

I henhold til borettslagsloven må alle former for avståelse av eiendom vedtas i borettslagets generalforsamling med 2/3 flertall. En representant fra Oslo kommune vil komme på generalforsamlingen for å redegjøre for saken.

Styrets innstilling

Styret foreslår å vedta saken da borettslaget uansett står i fare for å miste denne delen av eiendommen dersom Oslo Kommune gjennomfører ekspropriasjon. Ved vedtak får borettslaget et skjønnsmessig vederlag for denne delen av eiendommen, men ved ekspropriasjon vil borettslaget ikke få noe vederlag.

Til info har borettslaget benyttet seg av deler av kommunal eiendom i flere år da tidligere styre har etablert avfallsbrønner på kommunal eiendom ved blokk 10. Nåværende styre finner ikke noe dokumentasjon på dette arbeidet.

Forslag til vedtak

Området markert med gult, se vedlagte kart, overdras til Oslo Kommune mot et vederlag på kr 30 000.

Vedlegg

2. Grunnervervskart.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges tre styremedlemmer for 2 år, samt 1 varamedlem for 1 år. Valgkomiteen har innstilt følgende personer:

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Caroline Haugen Roås
- Mohammad Hasim Nabi
- Olga Dilen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:



- Mohammad Shakoor

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 2 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Ferhat Erman
- Hassan Messaoudi

Valg av 2 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Caroline Haugen Roås
- Mohammad Hasim Nabi

Sak 11

Valg av valgkomite

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

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomitemedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitemedlem:

- Faisal Javed
- Fredrik Hov



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hassan Messaoudi	Lensmann Klevs Vei 164
Nestleder	Caroline Haugen Roås	Garver Ytteborgs Vei 125
Styremedlem	Ferhat Erman	Garver Ytteborgs Vei 111 A
Styremedlem	Gina Melby Haugane	Ole Brumms Vei 36
Styremedlem	Meksut Ljumani	Ole Brumms Vei 10
Styremedlem	Mohammad Hasim Nabi	Ole Brumms Vei 16
Styremedlem	Maria Selbekk	Ole Brumms Vei 16
Varamedlem	Lise Vevle	Garver Ytteborgs Vei 103

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Ferhat Erman	Garver Ytteborgs Vei 111 A
Hassan Messaoudi	Lensmann Klevs Vei 164

Varadelegert

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

Valgkomiteen

Mari Helene Ødegaard	Ole Brumms Vei 34
Faisal Javed	Ole Brumms Vei 20
Yasemin Topcu	Ole Brumms Vei 30

Parkeringsutvalg

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

Kontaktinformasjon styret

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

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Haugenstua Borettslag

Borettslaget består av 882 andelsleiligheter.

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



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

Gårds- og bruksnummer:
102 - 651, 654

Første innflytting skjedde i 1969. Tomten ble kjøpt i 1986 og er på 132 037 m².

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

Haugenstua Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

STYRETS BERETNING JUNI 2023 – MAI 2024

Nye andelseiere

I 2023 ble det omsatt 51 andeler i Haugenstua Borettslag.

Styremøter 2023/24

Styret har i perioden avholdt 12 styremøter. Møtene ble avholdt fysisk på styrerommet i Garver Ytteborgs vei 105. Styret vedtar i tillegg en del prekære saker på e-post mellom styremøtene.

Driftsleder

Styret har vinteren 2023 til våren 2024 arbeidet med å finne en kandidat til en fast 100% stilling som driftsleder for borettslaget. Det har vært viktig for styret å finne rett kandidat og prosessen har derfor tatt noe tid. Styret intervjuet totalt 5 kandidater. Kandidaten valget falt på har jobbet med drift og vedlikehold av små og store eiendommer og oppleves etter styrets mening som en solid kandidat for borettslaget og for stillingen. Tilbud om ansettelse gis i mai 2024 med antatt tiltredelse september 2024 grunnet oppsigelsestid.

Møter med oppgangstillitsvalgte og vara

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

Valg av oppgangstillitsvalgte og vara

Det ble i løpet av høsten 2023 avholdt oppgangsmøter i samtlige oppganger for valg av oppgangstillitsvalgte og vara. I disse møtene ble det i tillegg gitt informasjon om viktige saker fra styret. Møtene ble gjennomført av blokkansvarlige som består av representanter fra styret.

Det er én tillitsvalgt i hver oppgang, og én varatillitsvalgt i de fleste oppganger. Kontaktinformasjon til oppgangstillitsvalgte samt vara i din oppgang finner du lett tilgjengelig på oppslagstavlen i heisen.



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

Blokkansvar

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

Bomiljø

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

Drift og vedlikehold

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

Brannsikkerhet

Hver høst gjennomføres det brannkontroll i borettslaget. Firmaet Firesafe besøker alle leiligheter for å sjekke nødutganger på balkongen, bytte batteri i røykvarslere og sjekke avtrekksvifte. I år ble også alle brannslukningsapparater byttet ut fordi de eksisterende var ti år gamle og utløpsdatoen var i fjor. Det ble også etablert nye brannslukningsapparater i samtlige fellesrom/lekerom. Styret følger opp rapporten fra Firesafe ved å følge opp de leilighetene som får registrert avvik i form av blokkerte rømningsveier og/eller avtrekksvifte som er direkte koblet til ventilasjonsanlegget.

Dugnad

14. og 15. mai gjennomførte vi dugnad i borettslaget for å gjøre fellesområdene våre klare for sommeren og for å rydde opp etter høsten og vinteren. Etter endt dugnad ble det delt ut brus og sjokolade til alle deltakere.



Styrets arbeid

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

Styret har i perioden 2023-2024 hatt ekstra fokus på følgende områder:

Avtale med Telenor på TV og Bredbånd

Styret har hatt flere forhandlingsrunder med Telenor om TV- og bredbåndsavtalen i borettslaget. Resultater etter forhandlingen er som følger:

1. Den varslede prisøkningen fra 01.01.2024 på kr 39 pr boenhet pr måned ble avverget. Det ble ingen prisøkning for borettslaget i 2024. Dette utgjør en årlig besparelse på kr 412 776,-
2. Styret har sikret prisfrys for TV og bredbånd frem til mars 2025. Dette gir borettslaget en besparelse på kr 515 970,-
3. Vi har fått dagens avtale på TV og komplett 50, 5 kroner billigere pr boenhet enn det vi betalte i 2023. Dette gir en besparelse på kr 52 920,- pr år.

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

Beboere som ønsker å bestille ny Wifi-ruter må sende e-post til: 81555520@telenor.com med følgende informasjon:

Eksempel emnefelt: Haugenstua Borettslag: Ønsker ny Wifi-ruter

Navn:

Adresse:

Bolignummer:(H-nummer)

Mobilnummer

WiFi-ruteren blir tilsendt i posten.

For mer informasjon logg inn på mine sider på www.telenor.no eller ta kontakt på telefonnummer 815 55 520.

Gjesteparkering

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

Gjesteparkeringsbestemmelsene for Haugenstua Borettslag ble derfor endret 6. mars 2023. Borettslaget har hatt utfordringer med at togpendlere bruker gjesteparkeringene på dagtid og opptar plasser som er tiltenkt besøkende. Styret forhandlet frem et kostnadsfritt system for borettslaget, og det er gratis for beboerne å registrere parkering for sine gjester.

Alle beboere skal registrere sine gjester elektronisk via smarttelefon, nettbrett eller pc. Med dette systemet vil misbruk fra togpendlere og andre uvedkommende bli avdekket og bøtelagt av parkeringsselskapet.

Styret fikk tilbakemelding fra beboere som ble ilagt kontrollsanksjoner, spesielt for deres gjester etter kl 17. Styret besluttet derfor at det kun er nødvendig å registrere besøkende mellom kl 07-17 mandag-fredag. Beboere kan fremdeles benytte seg av gjesteparkeringsplasser mellom kl 07-17 mandag-fredag.

Ved behov for mer enn 3 døgn på gjesteparkeringen, må det bestilles midlertidig gjesteparkeringsbevis på epost til parkering@haugenstua.no



Serviceavtale for rørleggertjenester

Borettslaget inngikk i 2021 en serviceavtale for rørleggertjenester med Rørlegger Teknikk AS etter en evaluering av innkomne tilbud i forbindelse med en anbudsrunde. Beboerne kan også bruke Rørlegger Teknikk AS til borettslagets framforhandlede priser. Styret har hatt to oppfølgingsmøter med leverandøren i 2023.

Serviceavtale for elektrikertjenester

Borettslaget har serviceavtale på elektrikertjenester med SMS Electro AS. Beboerne kan også bruke SMS Electro AS til borettslagets framforhandlede priser. Styret har hatt flere oppfølgingsmøter med leverandøren i 2023 og 2024 i forbindelse med utbedring av feil og mangler knyttet til Elvias EL-kontroller inne i boligene. Styret får ofte spørsmål om hvem som har bestilt EL-kontroll. Dette er kontroller som Hafslund/Elvia gjennomfører ca. hvert 20. år i alle boliger i Oslo for å sjekke at det elektriske anlegget i boligene er i henhold til lovverket og ikke utgjør en fare for beboere og naboer. Styret har hverken bedt om eller kan påvirke slike kontroller.

Vaktmestertjenester

Styret følger opp vaktmesteravtalen kontinuerlig ved driftsmøter og direkte kommunikasjon med vaktmesterne og ledelsen. Det har vært avholdt 2 offisielle oppfølgingsmøter med Bygårdsservice AS i 2023 og planlagt ytterligere to møter i 2024. I disse oppfølgingsmøtene diskuteres og drøftes kvaliteten på vaktmestertjenester generelt, og det foretas en oppsummering av sesongene. Styret benytter også disse møtene til å ta opp klager og problemstillinger som oppstår, og prøver alltid å finne den beste måten å drifte og vedlikeholde borettslaget på uten at det blir en belastning for beboerne, styret eller leverandøren.

Renholdsavtale

Styret følger kontinuerlig opp kvaliteten på renholdstjenestene fra Ren Service AS og har jevnlig oppfølgingsmøter med ledelsen i selskapet. Leverandøren hadde noen utfordringer i oppstartsfasen, men etter oppfølging og møter med leverandør opplever styret nå at de fleste beboere er fornøyde med kvaliteten på renholdsarbeidet.

OBOS-banken

Styret følger nøye med på rentemarkedet og har vært i jevnlig kontakt med OBOS-banken i forbindelse med rentesats på lån. Renten på borettslagets lån var på 1,9 % i juni 2022. Renten var stabilt lav i flere år, men Norges Bank (sentralbanken) har de siste årene hevet renten kraftig. Renten på borettslagets lån per mars 2024 er på 5,4%.

Styringsrenten for lån har fra mars 2023 økt med 1,5%, og ligger nå på 4,5%.

Prosjekter og større vedlikeholdsarbeid

Branntetting/muring av hull bak postkassene

Branntetting av hullene bak de nye postkassene ble utført i 2023. Arbeidet var et nødvendig brannsikkerhetstiltak i oppgangene ettersom bodområdene og trapperommene er to separate brannceller. For å hindre brann- og røykspredning mellom disse to branncellene ved branntilfelle, måtte hullene bak postkassene brann- og røyk tettes. Prosjektgruppen i styret utarbeidet prosjektbeskrivelse, konkurransegrunnlag, og gikk befaringer med tre leverandører. Pristilbudene ble evaluert på gjennomføringsevne,



kapasitet og kostnad, oppdraget ble tildelt den leverandøren som var rimeligst og kunne utføre jobben snarest.

Istandsetting av tilfluktsrom

I 2023 ble det foretatt istandsetting av borettslagets tilfluktsrom som følge av krigen mellom Russland og Ukraina så styret behov for å kartlegge disse. Sanitærutstyret stod ubrukt i en årrekke og vanntilførsel var koblet ut. Det ble på bakgrunn av dette besluttet å gjøre det som var nødvendig for å istandsette og tilgjengeliggjøre disse rommene. Prosjektet innebar utskifting av eksisterende sanitærutstyr. Det vil si toaletter, pissoarer, håndvasker, utslagsvasker, dusjhoder og slanger. I tillegg ble låssylindere til dørene skiftet til ILOQ-sylindere som er tilsvarende lås som sitter på gitterportene i 1.etg. Dette ble gjort for at den samme nøkkelen som åpner gitterporten kan åpne tilfluktsrommene, slik at tilgangen er enkel om det skulle være behov for å benytte seg av disse rommene. Det er også satt opp ny skilting til tilfluktsrommene både utvendig og innvendig.

Brannslukningsapparater.

Samtlige brannslukningsapparater har blitt skiftet unntatt noen få beboere som ikke bor hjemmet eller av forskjellige årsaker ikke kunne stille opp for å låse opp for kontrollørene. Disse har styret kommunisert med i etterkant og bedt dem møte opp på kontoret for å få et nytt slukningsapparat til deres bolig, i tillegg ble det etablert et brannslukningsapparat pr lekerom, ettersom rommet er et fellesareal og må minst ha et brannslukningsapparat pr rom.

Utekino arrangert av OBOS

1. september arrangerte OBOS og Arthaus gratis utekino på Storstua på Haugenstua, hvor styret bidro til å fasilitere dette. I tillegg til filmvisning var det aktiviteter for barna, salg av mat og snacks, DJ, trikseshow og danseopptreden av Quick Step.

Utendørs treningspark

Høst/vinter 2023 ble det etablert en utendørs treningspark ved juletreet nærmest fotballbanene.

Leverandøren vil snart komme tilbake for å ferdigstille underlaget med plen over gressarmoring.

Apparatene er tilpasset alle slags mennesker uansett alder og treffer de fleste aldersgrupper. Prosjektet ble fullfinansiert gjennom miljøtilskudd fra OBOS.

Utvidelse av strømkapasitet i P-huset

Som informert om tidligere har borettslaget brukt all strømkapasiteten inn i parkeringshuset, og ventelisten på parkeringsplasser med ladestasjon i garasjen har vokst kraftig. For å kunne utvide ladeanlegget inne i P-huset må strømkapasiteten oppgraderes fra trafo som er eid av Hafslund/Elvia. Styret har sendt søknad og er i dialog med Elvia som er den rette instansen for slike oppgraderinger.

Ladestasjoner

Styret etablerte 16 nye ladestasjoner i garasjen sommer/høst 2022, og det ble benyttet eksisterende infrastruktur uten å oppgradere strøminntaket. Ved ytterligere utvidelse av ladeanlegget må strøminntaket økes i parkeringshuset. Styrets prosjektgruppe utarbeidet en kravspesifikasjon for prosjektet og innhentet pris fra tre forskjellige leverandører. Etter evaluering av tilbudene ble oppdraget tildelt EDA Elektro AS i samarbeid med eksisterende ladeleverandør Smartly.

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

Gjenstående eldre belysning ellers i borettslaget

EU har vedtatt at fra februar 2023 ble det forbudt å produsere og importere mange ulike typer lyskilder. I den forbindelse har styret satt en prosjektgruppa som skal kartlegge gjenstående lysarmaturer som har gamle lyskilder i hele borettslaget. Områder som fortsatt har gamle lyskilder er: bodområder, tilfluktsrom, tekniske rom, sport/sykelbod, søppelrom, pullerter foran inngangsparti, heissjakt, heismaskinrom, vifferom og de fleste lekerom/fellesrom. For å sikre tilgang til lyskilder inntil utskiftning er fullført, ble det kjøpt inn en liten buffer av gamle lyskilder til lager før lagrene hos grossistene gikk tomme.

Prosjektgruppa i styret er i gang med kartlegging av all gjenstående gammel belysning, videre vil det utarbeides en kravspesifikasjon for type belysningsarmatur og ønsket styring pr. sone/rom før prosjektet legges ut på anbud, målet er at prosjektet gjennomføres i år.

Kollapset avløpsrør i Ole Brumms vei 20

I juli kollapset et avløpsrør som følge av uværet HANS. Rørsystemet ble sjekket av rørlegger, kamerainspeksjon ble utført, det viste seg at en del av hovedavløpsrøret fra blokk 3 mot sykkelveien hadde kollapset. Dette medførte tilbakeslag i kjelleren som førte til overfylt kjeller med kloakk. Arbeidet med tømning og sanering av kjelleren ble satt i gang umiddelbart. Utbedring av skaden/avløpsrøret krever graving fra blokk 3 mellom trærne og videre til nærmeste offentlig kum ved sykkelveien, avløpsrøret må skiftes og arbeid settes i gang vår/sommer 2024.

Fasaderehabiliteringsprosjektet

Vedtaket fra ekstraordinær generalforsamling 24.04.2024 er inntil videre satt på vent. Styret er i kommunikasjon med flere instanser innen offentlige etater, media, politikere og ledelsen i OBOS for å sjekke muligheter for endring i kravene som Byantikvaren har satt for Haugenstua Borettslag.

Styret takker engasjerte ildsjeler/beboere i borettslaget for sitt bidrag til styret, ettersom deres bidrag har vært med på å skape et stort engasjement i media og blant politikere.

Veien videre

Det jobbes tverrpolitisk med å finne en løsning for å begrense eller eventuelt fjerne samtlige krav som er satt av Byantikvaren. Dette er ingen enkel sak ettersom Haugenstua mest sannsynlig er det første borettslaget som kjemper mot Byantikvaren og deres urimelige krav på dette nivået. Styret kommer ikke til å gi seg før det forhandles frem en løsning som beboerne kan godta og leve med uten like store konsekvenser for privatøkonomien.

Når styret har kommet frem til en overkommelig løsning vil det bli kalt inn til nye informasjonsmøter hvor beboerne får informasjon om status og fremdrift i saken og kostnadene knyttet til det nye løsningsforslaget. Løsningsforslaget vil da nøye gjennomgå slik at alle er tilstrekkelig informert. På informasjonsmøtet vil også avstemningsprosessen nøye forklares slik at alle er forberedt for en fremtidig ekstraordinær generalforsamling. Styret har fått mange gode tilbakemeldinger med forbedringspunkter for fremtidige generalforsamlinger. Disse tas til etterretning, og styret vil etterstrebe å imøtekomme forbedringsforslagene i fremtiden.

Den ordinære generalforsamlingen i mai vil IKKE inneholde noe sak om fasadeprosjektet.



Den ordinære generalforsamlingen vil gjennomføres på vanlig måte med vedtak rundt regnskap og budsjett, valg av styremedlemmer og eventuelt andre forslag til saker som ble meldt før 1. mars med mer.

Styret kommer til å informere beboerne fortløpende om fremdrift og eventuell ny informasjon rundt fasadeprosjektet.

Oppsummering

Nåværende styre har selv stått for prosjektledelse og prosjektbeskrivelse inkludert kravspesifikasjon på alle prosjekter som ble utført i 2023-2024, samt bidratt effektivt og faglig tungt i fasadeprosjektet.

Hvert enkelt prosjekt har krevd mange tilbudsbeferinger, evalueringer, oppstarts- og byggemøter, oppfølging i gjennomføringsfasen, befaring ved overtakelse, og oppfølging av reklamasjoner i etterkant. Dette setter vanligvis andre borettslag i stor grad bort ved å benytte eksterne konsulenter, da med medfølgende store kostnader.

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



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

	Midt i år			Hele året		Fjoråret	Neste år
	Virkelig	Budsjett	Avvik	Budsjett	Virkelig	Budsjett	
DRIFTSINNTEKTER:							
● INNKREVDE FELLESKOSTNADER	48 544 205	49 220 000	-675 795	49 220 000	46 084 308	57 372 000	
● INNTEKTER GARASJER	1 893 205	1 505 000	388 205	1 505 000	1 507 090	1 550 000	
● INNTEKTER PARK.PLASSER	1 346 625	987 000	359 625	987 000	955 275	1 050 000	
● LADEINNTEKTER EL-BIL	1 034 612	700 000	334 612	700 000	619 360	800 000	
● ANDRE INNTEKTER	191 120	140 000	51 120	140 000	184 018	140 000	
SUM INNTEKTER	53 009 767	52 552 000	457 767	52 552 000	49 350 051	60 912 000	

Hovedinntektene til borettslaget kommer fra innkrevde felleskostnader. Felleskostnader fordeles etter eierbrøk og skal bidra til å dekke drift og vedlikehold av borettslaget.

Innkrevde felleskostnader

Totale innkrevde felleskostnader var på kr 48 544 205 mot budsjett på kr 49 220 000. Dette gir et avvik på kr -675 795. Avvik i garasje -og parkeringsleie må sees i sammenheng med negativt avvik i innkrevde felleskostnader. Dette innbyrdes avviket kommer av at «reduksjon grunnet tomme leieforhold», se note 2, har redusert innkrevde felleskostnader, og ikke parkeringsleie/ garasjeleie hvor denne reduksjonen var budsjettert.

Inntekter garasjer

Inntekter garasjer var på kr 1 893 205 kroner mot budsjett på kr 1 505 000. Avviket på kr 388 205 skyldes etablering av flere ladestasjoner i garasjen. Disse har en høyere pris enn ordinære garasjeplasser.

Inntekter parkeringsplasser

Inntekter for parkeringsplasser var på kr 1 346 625 mot budsjett på kr 987 000. Avviket på kr 359 625 skyldes en høyere andel utleide parkeringsplasser. I forbindelse med nye gjesteparkeringsbestemmelser ble det også inngått leieforhold for eksterne. De eksterne er hovedsakelig pendlere som tidligere benyttet seg gratis av gjesteparkeringen. Så lenge kapasiteten på ledige parkeringsplasser er god for beboere er dette en løsning styret er positive til.

Inntekter fra ladeplasser

Ladeinntekter fra el-biler utgjør kr 1 034 612 mot budsjett på kr 700 000. Avviket på kr 334 612 skyldes etablering av flere ladere i garasjeanlegg samt prisendring på lading per kWh som ble foretatt i 2022. Prisøkningen den gang gikk fra kr 1,5 per kWh



til kr 3 per kWh. I oktober 2023 ble prisen justert ned til kr 2 per kWh grunnet lavere og mer stabile strømpriser. Prisene er eks mva.

Andre inntekter

Andre inntekter var på kr 191 120 mot budsjett på kr 140 000.

Avviket på kr 51 120 skyldes hovedsakelig tilskudd på kr 21 489 fra OBOS for ny jordfreser til parsellhagen.

Andre inntekter består av antenneleie fra Telenor, leie av parsellhage, salg av nøkler og gebyr for forsøpling.

Sum inntekter

Borettslaget har inntekter på totalt kr 53 009 767 mot et budsjett på kr 52 552 000. Avviket er på kr 457 767 og skyldes hovedsakelig inntekter fra parkeringsplasser og inntekt fra elbilladere.

Driftskostnader

		Hittil i år	
	Virkelig	Budsjett	Avvik
DRIFTSKOSTNADER:			
⊕ PERSONALKOSTNADER	-606 081	-966 000	359 919
⊖ STYREHONORAR	-600 000	-600 000	0
⊕ AVSKRIVNINGER	-968 701	-300 000	-668 701
⊖ REVISJONSHONORAR	-41 500	-21 000	-20 500
⊕ ANDRE HONORARER	-490 000	-540 000	50 000
⊖ FORRETNINGSFØRERHONORAR	-564 390	-570 000	5 610
⊕ KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	-90 127	-350 000	259 873
⊕ KONTINGENTER	-176 400	-176 400	0
⊕ DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-9 959 450	-6 000 000	-3 959 450
⊕ FORSIKRINGER	-935 165	-1 425 000	489 836
⊕ KOMMUNALE AVGIFTER	-8 916 959	-8 915 200	-1 759
⊕ KOSTNADER GARASJER	-480 474	-300 000	-180 474
⊕ KOSTNADER PARK.PLASSER	-5 896	0	-5 896
⊕ ENERGI / FYRING	-13 405 222	-15 500 000	2 094 778
⊕ TV-ANLEGG/BREDBÅND	-2 627 527	-2 500 000	-127 527
⊕ ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-5 570 833	-5 736 000	165 167
SUM DRIFTSKOSTNADER	-45 438 725	-43 899 600	-1 539 125
DRIFTSRESULTAT FØR IN:	7 571 042	8 652 400	-1 081 358
DRIFTSRESULTAT:	7 571 042	8 652 400	-1 081 358

Borettslaget hadde i 2023 driftskostnader på kr 45 438 725 mot budsjett på kr 43 899 600. Det gir et avvik på kr -1 539 125 kroner. Grunnlaget for at avviket er såpass stort er sammensatt, men som tabellen over viser så er det en del avskrivninger som ble foretatt i 2023 samt et større avvik i drift og vedlikehold. Besparelser i bruk av konsulent- og forvaltningstjenester samt kostnader for energi/fyring balanserer avviket noe. Styret redegjør for de ulike postene under.

Personalkostnader

Personalkostnader har et positivt resultat på kr 359 919 i forhold til budsjett. Dette skyldes i hovedsak langtidssykemelding blant ansatte, samt pensjonsavgang i november 2023.



Styrehonorar

Ingen avvik.

Avskrivninger

Avskrivninger for 2023 er på kr 968 701 mot budsjett på kr 300 000. Avviket på kr -668 701 skyldes avskrivninger av investeringer i nye anleggsmaskiner til vaskeriene. Tørketromler, vaskemaskiner og tørkeskap har de siste årene hatt en markant prisøkning.

Revisjonshonorar

Revisjonshonorar for 2023 er på kr 41 500 mot budsjett på kr 21 000. Avviket på kr -20 500 skyldes økt pris for honorar til revisor samt noe merarbeid i forbindelse med avskrivninger og innhenting av tilleggsdokumentasjon for enkelte poster. Honoraret til revisor økte fra 18 420 kroner i 2021 til kr 34 125 i 2022 og videre økning til kr 36 000 i 2023.

Andre honorarer

Posten for andre honorarer inkluderer honorarer til parkeringsutvalget og valgkomiteen, samt ekstraordinær godtgjørelse til styret i forbindelse med prosjektarbeid for styreperioden 2022-2023. Avviket på kr -50 000 skyldes noe for høy budsjettering.

Forretningsførerhonorar

Honorar til forretningsfører har et avvik på kr -5 610. Dette skyldes generell indeksregulering.

Konsulent- og forvaltningstjenester

Honorarene er knyttet til juridisk bistand, samt tilleggstjenester som fakturering og likviditetsstyring fra OBOS Eiendomsforvaltning. Det ble i denne posten budsjettert med tjenester fra Enerhaugen Arkitektkontor samt Millab Consult AS i forbindelse med utarbeidelse av anbudskonkurranse og tegninger knyttet til fasadeprosjektet. Konsulenthonorar for fasadeprosjektet er kontert under Drift og vedlikehold i post 6600 Større vedlikeholdsarbeid, og disse postene må derfor sees i sammenheng for 2023.

Kontingenter

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

Drift og vedlikehold

Kostnader til drift og vedlikehold er tidvis vanskelig å budsjettere for, ettersom det kan dukke opp uforutsette behov for vedlikehold. Avviket på kr 3 959 450 skyldes hovedsakelig utskiftning av postkasser som har en kostnad på 4 737 771,25. Postkassene var opprinnelig budsjettert i 2022, men ble fakturert først i 2023. Det ble også foretatt utskiftning av brannslukkingsapparater i både leiligheter og fellesområder. Avviket skyldes også riving og etablering av ny balkongbrystning i Garver Ytteborgs vei 115 på grunn av kraftige korrosjonsskader og fare for fall. Det er gjort andre besparelser i forbindelse med vaskerianlegg og ventilasjonsanlegg som balanserer avviket noe.

6600 Større vedlikeholdsarbeid

Posten er opprettet for å skille konsulentarbeid for fasadeprosjektet fra generelle konsulenthonorar for ordinært drifts- og vedlikeholdsarbeid. Den ble opprettet høsten 2023



og var dermed ikke spesifisert ved budsjettmøte for regnskapsåret 2023 som ble avholdt i oktober 2022. Dette må derfor sees i sammenheng med budsjettering for posten for Konsulent- og forvaltningstjenester.

6601 Drift/vedl.hold bygninger

Det er brukt kr 6 432 951 mot budsjett på kr 1 000 000. Avviket på kr -5 431 951 skyldes hovedsakelig utskiftning av postkasser som har en kostnad på 4 737 771,25. Her er det også kostnader for vedlikehold av vinduer og utskiftning av innvendig vindusrammer på grunn av råte og vannskader.

6602 Drift/vedl.hold VVS

Det er brukt kr 379 746 mot budsjett på kr 400 000. Avviket på kr 20 254 ansees som minimalt og skyldes noe mindre bruk av VVS-tjenester.

6603 Drift/vedl.hold elektro

Det er brukt kr 109 030 mot budsjett på 400 000. Avviket på kr 290 970 skyldes utsettelse av utskiftning av eksisterende belysning over til LED-belysning i fellesområder, tekniske rom og diverse andre installasjoner.

6604 Drift/vedl.hold utvendig anl.

Det er brukt kr 30 676 mot budsjett på kr 500 000. Avviket på kr 469 324 skyldes budsjettering for asfaltering som ble forskjøvet til 2024.

6605 Drift/vedl.hold fellesanl.

Avviket på kr 470 000 skyldes manglende posteringer mot kontoen, og kontoen er i senere tid avviklet.

6606 Drift/vedl.hold heiser

Det er brukt kr 904 920 mot budsjett på kr 1 100 000. Avviket på kr 195 080 skyldes besparelse i utgifter grunnet opplæring av vaktmestere i feilsøking ved heisstans, samt kontraktfestet rengjøring av heisslissler fra borettslagets renholdsleverandør. Sesonger med mye grus krever jevnlig rengjøring for å forhindre problemer med lukking av heisdører og påfølgende heisstans.

6608 Drift/vedl.hold fyanlegg

Det er brukt kr 7 460 mot budsjett på kr 0. Avviket på kr -7 460 ansees som minimalt og skyldes reparasjon av en lekkasje fra en radiatorkobling.

6609 Drift/vedl.hold brannsikring

Det er brukt pr 1 021 643 mot budsjett på kr 800 000. Avviket på kr -221 643 skyldes utgifter til utskiftning av gamle og etablering av nye brannslukningsapparater i fellesområder.

6610 Drift/vedl.hold vaskerianl.

Det er brukt kr 333 654 mot budsjett på kr 1 000 000. Avviket på kr 666 346 skyldes reduksjon av kostnader grunnet bestilling av lavere antall maskiner enn budsjettert. Dette skyldes opplæring av vaktmestere i resetting og småreparasjoner som ikke krever faghjelp.



6612 Drift/vedl.hold ventilasj.anl.

Det er brukt kr 22 169 mot budsjett på kr 250 000. Avviket på kr 227 831 skyldes godt vedlikehold av eksisterende avtrekksvifter og hyppig rensing av disse.

6614 Drift/vedl.hold garasjeanlegg

Det er brukt kr 0 mot budsjett på kr 30 000. Avviket på kr 30 000 skyldes posteringer på annen konto.

6615 Drift/vedl.hold søppelanlegg

Det er brukt kr 92 879 mot budsjett på kr 0. Avviket på kr -92 879 skyldes manglende budsjettering på kontoen for rengjøring av søppelbrønner for restavtall.

663 Egenandeler forsikring

Det er brukt kr 171 000 mot budsjett på kr 50 000. Avviket på kr -121 000 skyldes hovedsakelig lekkasjer og vannskader fra tak grunnet gammel taktekking, samt mye snø og is.

Forsikringer

Borettslagets avtale er med Protector Forsikring AS. Det er brukt kr 935 165 mot budsjett på kr 1 425 000. Avviket på kr 489 836 skyldes for sen fakturering fra forsikringsselskapet.

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er vanskelig å budsjettere, da de vedtas først i desember for påfølgende år. Det er brukt kr 8 916 959 mot budsjett på kr 8 915 200. Avviket på kr -1 759 ansees som minimalt. Fra 2022 til 2023 økte Oslo kommune Vann- og Avløpsavgiften med 23,4% og Renovasjonsavgiften med 13%

Kostnader garasje

Det er brukt kr 480 474 mot budsjett på kr 300 000. Avviket på kr -180 474 skyldes høyere strømforbruk etter etablering av flere ladestasjoner i garasjen. De positive inntektene for lading ligger under punkt Inntekter Garasjer og balanseres mot underskuddet på kostnadene. Avviket inkluderer også kostnader for reparasjoner og service av garasjeportene.

Kostnader parkeringsplasser

Det er brukt kr 5 896 mot budsjett på kr 0. Avviket på kr -5 896 skyldes hovedsakelig utskiftning av lysarmatur.

Energi/fyring

Det er brukt totalt kr 13 405 222 på energi og fyring i 2023 mot budsjett på kr 15 500 000. Kostnadene fordeler seg på kr 1 674 671 til elektrisk energi og kr 11 730 550 til varmesentralen. Det totale avviket på kr 2 094 778 skyldes noe lavere energipris enn antatt da budsjett ble satt tilsvarende reelle utgifter i 2022. Borettslaget har spotprisavtale for elektrisk energi gjennom Entelios AS. Styret anser det ikke fordelaktig å inngå fastprisavtale for elektrisk energi på nåværende tidspunkt, men dette vurderes fortløpende og styret følger utviklingen i markedet tett.

TV-anlegg/bredbånd

Det er brukt kr 2 627 527 på tv og bredbånd gjennom borettslagets avtale med Telenor. Dette er mot budsjett på kr 2 500 000. Avviket på kr -127 527 skyldes en noe høyere indeksregulering enn antatt.



Andre driftskostnader

For andre driftskostnader er det brukt kr 5 570 833 mot budsjett på kr 5 736 000. Avviket er på kr 165 167. Mesteparten av kostnaden er knyttet til generelle vaktmestertjenester, renhold, vakthold og tømning av storsøppelrommene.

I tillegg kommer kostnader knyttet til skadedyrbekjempelse, driftsmaterialer, trykksaker og kopieringsmateriell, kontorrekvisita, porto og andre velferdskostnader.

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

Resultat

Årets resultat på kr -1 607 549 fremkommer i resultatregnskapet og dekkes 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 31.12.2023 på kr 7 459 886 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2023 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 5 355 000 til generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon og 20,3 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med kr 15 300 000 for 2024.

Forsikring

Budsjettet forsikringspremie for 2024 er kr 1 572 000.

Styret fikk nylig varsel om prisøkning på hele 38% som følge av økt antall innmeldte skader. Skadene skyldes hovedsakelig gammel takteking og påfølgende vannlekkasjer.

Lån

Haugenstua Borettslag har fire lån i OBOS-banken.

Den nominelle renten på alle lånene er per 05.05.2023 på 5,4%.

Styret følger utviklingen i rentemarkedet nøye, og forsøker å få markedets beste betingelser for borettslaget. For opplysninger om opprinnelige lånebeløp og restsaldo henvises til note 21 i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 06.05.2024)

Driftskonto 0,55 % p.a.

Sparekonto 3,60 % p.a.

Honorarer

Styregodtgjørelse for perioden 2023-2024
kr 600 000

Valgkomiteen for periode 2023-2024
kr 30 000

Parkeringsutvalget for periode 2023-2024
kr 60 000

Forretningsførerhonorar

Budsjettet forretningsførerhonorar for 2024 er kr 599 000.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024, totalt kr 176 400.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Driften i 2024 forutsetter en økning av felleskostnadene på 17% fra 01.01.2024.



I henhold til budsjett er det forventet at de disponible midlene vil økes i løpet av 2024.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Haugenstua Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Haugenstua Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, 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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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 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, 12. mars 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	5 830 688	7 108 358	5 830 688	7 459 886
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-1 607 549	2 803 311	-175 600	2 933 100
Tilbakeføring av avskrivning	17 968 701	360 471	300 000	300 000
Tillegg salgssum anl. midler	17 11	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	17 -1 065 325	-1 507 052	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	21 53 147 585	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	21 -49 785 836	-2 929 663	-2 803 000	-2 638 000
Innsk. øremerk. bankkto	-28 389	-4 737	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	1 629 198	-1 277 670	-2 678 600	595 100
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	7 459 886	5 830 688	3 152 088	8 054 986
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	9 967 153	10 303 775		
Kortsiktig gjeld	-2 507 267	-4 473 087		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	7 459 886	5 830 688		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	48 544 205	46 084 308	49 220 000	57 372 000
Garasjer	10	1 893 205	1 507 090	1 505 000	1 550 000
Parkeringsplasser	11	1 346 625	955 275	987 000	1 050 000
Ladeinntekter EL-bil		1 034 612	619 360	700 000	800 000
Andre inntekter	3	191 120	184 018	140 000	140 000
SUM DRIFTSINNEKTER		53 009 767	49 350 051	52 552 000	60 912 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-606 081	-668 551	-966 000	-965 000
Styrehonorar	5	-600 000	-600 000	-600 000	-600 000
Avskrivninger	17	-968 701	-360 471	-300 000	-300 000
Revisjonshonorar	6	-41 500	-34 125	-21 000	-35 000
Andre honorarer		-490 000	-540 000	-540 000	-490 000
Forretningsførerhonorar		-564 390	-541 640	-570 000	-599 000
Konsulenthonorar	7	-90 127	-303 333	-350 000	-350 000
Kontingenter		-176 400	-176 400	-176 400	-176 400
Drift og vedlikehold	8	-9 959 450	-5 724 425	-6 000 000	-5 355 000
Forsikringer		-935 165	-1 294 126	-1 425 000	-1 572 000
Kommunale avgifter	9	-8 916 959	-7 499 045	-8 915 200	-10 294 000
Garasjer	10	-480 474	-475 270	-300 000	-1 700 000
Parkeringsplasser	11	-5 896	-390	0	0
Energi/fyring	12	-13 405 222	-15 629 026	-15 500 000	-15 300 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 627 527	-2 390 263	-2 500 000	-2 760 000
Andre driftskostnader	13	-5 570 833	-5 683 469	-5 736 000	-5 902 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-45 438 725	-41 920 534	-43 899 600	-46 398 900
DRIFTSRESULTAT		7 571 042	7 429 517	8 652 400	14 513 100
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	14	163 116	68 740	0	0
Finanskostnader	15	-9 341 707	-4 694 946	-8 615 000	-11 580 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-9 178 591	-4 626 206	-8 615 000	-11 580 000
ÅRSRESULTAT		-1 607 549	2 803 311	37 400	2 933 100
Overføringer:					
Udekket tap		-1 607 549	0		
Reduksjon udekket tap		0	2 803 311		



Haugenstua Borettslag

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	16	70 757 000	70 757 000
Tomt		3 821 804	3 821 804
Andre varige driftsmidler	17	1 783 838	1 687 226
Aksjer og andeler	18	39 800	39 800
Miljøbankkonto, øremerket		1 335 461	950 317
Langsiktige fordringer		43 579	43 579
SUM ANLEGGSMIDLER		77 781 483	77 299 726
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		71 459	8 624
Forskuddsbetalte kostnader		519 292	39 536
Andre kortsiktige fordringer	19	1 540 975	0
Driftskonto OBOS-banken		2 086 164	2 793 270
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	23 842
Sparekonto OBOS-banken		5 749 263	7 438 503
SUM OMLØPSMIDLER		9 967 153	10 303 775
SUM EIENDELER		87 748 636	87 603 501
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 882 * 100		88 200	88 200
Udekket tap	20	-145 502 778	-143 895 228
SUM EGENKAPITAL		-145 414 578	-143 807 028
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	21	211 623 291	208 261 542
Borettsinnskudd	22	17 679 300	17 679 300
Annen langsiktig gjeld	23	51 020	51 020
Avsetning bomiljøtiltak		1 302 335	945 580
SUM LANGSIKTIG GJELD		230 655 946	226 937 442



Haugenstua Borettslag

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		973 921	2 233 689
Skyldige offentlige avgifter	24	10 694	27 944
Påløpte renter		974 983	30 685
Påløpte avdrag		216 715	0
Påløpte kostnader		269 027	0
Annen kortsiktig gjeld	25	61 926	2 180 769
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 507 267	4 473 087

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

87 748 636 87 603 501

Pantstillelse	26	251 679 300	272 449 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.03.2024
Styret i Haugenstua Borettslag

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



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk 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 verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	47 950 560
Trappevask	1 270 080
Eiendomsskatt	3 140
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	49 223 780

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-348 949
Garasje	-330 626
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	48 544 205



Haugenstua Borettslag

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Miljøfond	21 489
Nettinnbetalinger	21 780
Nøkler	30 300
Telia - Antenneleie	71 459
Telenor- Antenneleie	45 352
Diverse	740
SUM ANDRE INNTEKTER	191 120

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-433 048
Påløpte feriepenger	-61 926
Arbeidsgiveravgift	-209 526
Pensjonskostnader innskudd	-33 690
AFP-pensjon	-172
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-521
Refusjon sykepenger	132 803

SUM

PERSONALKOSTNADER -606 081

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 600 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 475, jf. noten om andre driftskostnader.

Det er i tillegg utbetalt kr. 400 000 i prosjekthonorar, kr. 60 000 til parkeringsutvalget og kr. 30 000 til valgkomiteen.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 41 500.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-51 438
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-28 577
Fornebu Forvaltning AS	-10 113
SUM KONSULENTHONORAR	-90 127



Haugenstua Borettslag

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Arkitektonorar - Enerhaugen Arkitektkontor AS	174 745
Prosjektledelse - Millab Consult AS	279 578
<hr/> Totalt prosjekt	<hr/> 454 323
Kostnadsføring i prosjekt i år	-454 323
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-454 323
Drift/vedlikehold bygninger	-6 431 951
Drift/vedlikehold VVS	-379 746
Drift/vedlikehold elektro	-109 030
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-30 676
Drift/vedlikehold heisanlegg	-904 920
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-7 460
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 021 643
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-333 654
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-22 169
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-92 879
Egenandel forsikring	-171 000
<hr/> SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	<hr/> -9 959 450

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-3 140
Vann- og avløpsavgift	-5 252 630
Renovasjonsavgift	-3 661 190
<hr/> SUM KOMMUNALE AVGIFTER	<hr/> -8 916 959

NOTE: 10

GARASJER

INNETEKTER GARASJER

Leieinntekter	1 893 205
<hr/> SUM INNETEKTER GARASJER	<hr/> 1 893 205

KOSTNADER GARASJER

Tomme leieforhold	-1 290
Forsikring	-18 015
Drift/vedl.hold	-101 510
Elektrisk energi	-359 659
<hr/> SUM KOSTNADER GARASJER	<hr/> -480 474

<hr/> SUM GARASJER	<hr/> 1 412 731
---------------------------	------------------------



Haugenstua Borettslag

NOTE: 11

PARKERINGSPLASSER

INNETEKTER PARKERINGSPLASSER

Leieinntekter	1 346 625
SUM INNETEKTER PARKERINGSPLASSER	1 346 625

KOSTNADER PARKERINGSPLASSER

Tomme leieforhold	-3 165
Drift/vedl.hold	-2 731
SUM KOSTNADER PARKERINGSPLASSER	-5 896

SUM PARKERINGSPLASSER	1 340 729
------------------------------	------------------

NOTE: 12

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-1 674 671
Varmesentralen	-11 730 550
SUM ENERGI / FYRING	-13 405 222

NOTE: 13

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-579 525
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-57 861
Diverse leiekostnader/leasing	-39 377
Driftsmateriell	-131 545
Vaktmestertjenester	-3 320 040
Vakthold	-276 761
Renhold ved firmaer	-936 425
Andre fremmede tjenester	-16 845
Kontor- og datarekvisita	-6 743
Kopieringsmaterieill	-22 335
Trykksaker	-66 990
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-2 188
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-5 970
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 475
Andre kontorkostnader	-7 476
Telefon, annet	-3 366
Porto	-2 380
Drivstoff biler, maskiner osv.	-17 172
Bank- og kortgebyr	-3 074
Velferdskostnader	-64 661
Konstaterte tap	-8 624
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-5 570 833



Haugenstua Borettslag

NOTE: 14

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	18 270
Renter av sparekonto i OBOS-banken	144 846
SUM FINANSINNTEKTER	163 116

NOTE: 15

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-212 549
Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-547 177
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-7 075 619
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-968 661
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-176 906
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-358 828
Renter på leverandørgjeld	-1 967
SUM FINANSKOSTNADER	-9 341 707

NOTE: 16

BYGNINGER

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

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.102/bnr.651 M. flere

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

NOTE: 17

VARIGE DRIFTSMIDLER

Andre anleggsmidler		
Tilgang 2014	1	
Avgang 2023	-1	0
Anleggsmidler		
Tilgang 2014	1	
Avgang 2023	-1	0
Feiemaskin		
Tilgang 2014	1	
Avgang 2023	-1	0
Graveringsutstyr		
Tilgang 2022	72 678	
Avskrevet tidligere	-3 634	



Haugenstua Borettslag

Avskrevet i år	-14 536	54 508
Jordfreser nr. 1		
Tilgang 2023	21 489	
Avskrevet i år	-7 163	14 326
Kubota F1900		
Tilgang 2014	1	
Avgang 2023	-1	0
Kubota F3560		
Tilgang 2014	1	
Avgang 2023	-1	0
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2016	366 534	
Avskrevet tidligere	-366 533	
Avgang 2023	-1	0
Sandstrøer		
Tilgang 2014	1	
Avgang 2023	-1	0
Snøskjær nr. 1		
Tilgang 2014	1	
Avgang 2023	-1	0
Snøskjær nr. 2		
Tilgang 2014	1	
Avgang 2023	-1	0
Tørketrommel 2		
Tilgang 2022	40 555	
Avskrevet tidligere	-3 380	
Avskrevet i år	-13 518	23 657
Tørketrommel 3		
Tilgang 2022	40 550	
Avskrevet tidligere	-3 379	
Avskrevet i år	-13 517	23 654
Tørketrommel 4		
Tilgang 2022	31 520	
Avskrevet tidligere	-8 756	
Avskrevet i år	-10 507	12 258
Tørkeskap		
Tilgang 2022	28 000	

Vedlegg 1

36 av 51

388 Årsrapport med regnskap 2023 til innkallingen.pdf



Haugenstua Borettslag

Avskrevet tidligere	-7 000	
Avskrevet i år	-9 333	11 667
Tørkeskap		
Tilgang 2022	28 000	
Avskrevet tidligere	-5 444	
Avskrevet i år	-9 333	13 222
Tørkeskap		
Tilgang 2022	28 800	
Avskrevet tidligere	-4 000	
Avskrevet i år	-9 600	15 200
Tørketrommel 8		
Tilgang 2022	40 550	
Avskrevet tidligere	-1 126	
Avskrevet i år	-13 517	25 907
Tørkeskap		
Tilgang 2022	28 800	
Avskrevet tidligere	-2 400	
Avskrevet i år	-9 600	16 800
Tørketrommel		
Tilgang 2022	40 555	
Avskrevet tidligere	-3 380	
Avskrevet i år	-13 518	23 657
Vaskemaskin nr. 10		
Tilgang 2022	47 200	
Avskrevet tidligere	-6 556	
Avskrevet i år	-15 733	24 911
Vaskemaskin nr. 11		
Tilgang 2022	47 200	
Avskrevet tidligere	-6 556	
Avskrevet i år	-15 733	24 911
Vaskerianlegg		
Tilgang 2023	599 248	
Avskrevet i år	-199 749	399 499
Vaskemaskin		
Tilgang 2022	47 200	
Avskrevet tidligere	-3 933	
Avskrevet i år	-15 733	27 533
Vaskemaskin nr. 2		



Haugenstua Borettslag

Tilgang 2022	47 200	
Avskrevet tidligere	-3 933	
Avskrevet i år	-15 733	27 533
Vaskemaskin nr. 3		
Tilgang 2022	47 200	
Avskrevet tidligere	-3 933	
Avskrevet i år	-15 733	27 533
Vaskemaskin nr. 4		
Tilgang 2022	58 481	
Avskrevet tidligere	-4 873	
Avskrevet i år	-19 494	34 114
Vaskemaskin nr. 5		
Tilgang 2022	43 300	
Avskrevet tidligere	-13 231	
Avskrevet i år	-14 433	15 636
Vaskemaskin nr. 6		
Tilgang 2022	45 850	
Avskrevet tidligere	-12 736	
Avskrevet i år	-15 283	17 831
Vaskemaskin nr. 7		
Tilgang 2022	45 850	
Avskrevet tidligere	-11 463	
Avskrevet i år	-15 283	19 104
Vaskemaskin nr. 8		
Tilgang 2022	45 850	
Avskrevet tidligere	-11 463	
Avskrevet i år	-15 283	19 104
Vaskemaskin nr. 9		
Tilgang 2022	57 313	
Avskrevet tidligere	-9 552	
Avskrevet i år	-19 104	28 657
Wille redskapsbærer		
Tilgang 2014	1	
Avgang 2023	-1	0
Fellesareal		
Tilgang 2023	444 588	
Avskrevet i år	-88 918	355 670
Ladebokser elbil		



Haugenstua Borettslag

Tilgang 2020	901 058	
Avskrevet tidligere	-540 635	
Avskrevet i år	-180 212	180 212
Ladestasjon for el bil nr 2		
Tilgang 2023	467 928	
Avskrevet tidligere	-467 927	
Avgang 2023	-1	0
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2022	594 400	
Avskrevet tidligere	-49 533	
Avskrevet i år	-198 133	346 734
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 783 838
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		968 701

NOTE: 18

AKSJER OG ANDELER

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

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

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

NOTE: 19

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Tokerud Varmesentral AS - Kreditnota desember 2023 1 287 113

Tokerud Varmesentral AS - Avregning 2023 253 862

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 1 540 975

NOTE: 20

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.



Haugenstua Borettslag

NOTE: 21

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,25 %. Løpetiden er 20 år.

Nedbetalt tidligere 18 128 558

Nedbetalt i år 13 641 442

0

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,25 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2014 -8 002 000

Økning 2015 -16 000 000

Økning 2016 -18 998 000

Nedbetalt tidligere 8 379 900

Nedbetalt i år 34 620 100

0

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,25 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2016 -160 000 000

Nedbetalt i år 0

-160 000 000

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,25 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2023 -34 175 015

Nedbetalt i år 561 999

-33 613 016

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,25 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2023 -6 000 000

Nedbetalt i år 53 325

-5 946 675

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,25 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2023 -12 972 570

Nedbetalt i år 908 970

-12 063 600

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-211 623 291

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimateret forutsetter at avdrags-



Haugenstua Borettslag

og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS Boligkreditt AS Potensiell endring i felleskostnader fra 01/09-2026	Første avdrag er 30/09-2026
1002, 1005, 1008, 1011, 1014, 1017		150
1020, 1023, 1026, 1029, 1032, 1035		150
1038, 1041, 1044, 1047, 1050, 1053		150
1056, 1059, 1062, 1065, 1068, 1071		150
1074, 1077, 1080, 1083, 1086, 1089		150
1092, 1095, 1098, 1101, 1104, 1107		150
1110, 1113, 1116, 1119, 1122, 1125		150
2002, 2005, 2008, 2011, 2014, 2017		150
2020, 2023, 2026, 2029, 2032, 2035		150
2038, 2041, 2044, 2047, 2050, 2053		150
2056, 2059, 2062, 2065, 2068, 2071		150
2074, 2077, 2080, 2083, 2086, 2089		150
2092, 2095, 2098, 2101, 2104, 2107		150
2110, 2113, 2116, 2119, 2122, 2125		150
3002, 3005, 3008, 3011, 3014, 3017		150
3020, 3023, 3026, 3029, 3032, 3035		150
3038, 3041, 3044, 3047, 3050, 3053		150
3056, 3059, 3062, 3065, 3068, 3071		150
3074, 3077, 3080, 3083, 3086, 3089		150
3092, 3095, 3098, 3101, 3104, 3107		150
3110, 3113, 3116, 3119, 3122, 3125		150
4002, 4005, 4008, 4011, 4014, 4017		150
4020, 4023, 4026, 4029, 4032, 4035		150
4038, 4041, 4044, 4047, 4050, 4053		150
4056, 4059, 4062, 4065, 4068, 4071		150
4074, 4077, 4080, 4083, 4086, 4089		150
4092, 4095, 4098, 4101, 4104, 4107		150
4110, 4113, 4116, 4119, 4122, 4125		150
5002, 5005, 5008, 5011, 5014, 5017		150
5020, 5023, 5026, 5029, 5032, 5035		150
5038, 5041, 5044, 5047, 5050, 5053		150
5056, 5059, 5062, 5065, 5068, 5071		150
5074, 5077, 5080, 5083, 5086, 5089		150
5092, 5095, 5098, 5101, 5104, 5107		150



Haugenstua Borettslag

5110, 5113, 5116, 5119, 5122, 5125	150
6002, 6005, 6008, 6011, 6014, 6017	150
6020, 6023, 6026, 6029, 6032, 6035	150
6038, 6041, 6044, 6047, 6050, 6053	150
6056, 6059, 6062, 6065, 6068, 6071	150
6074, 6077, 6080, 6083, 6086, 6089	150
6092, 6095, 6098, 6101, 6104, 6107	150
6110, 6113, 6116, 6119, 6122, 6125	150
7002, 7005, 7008, 7011, 7014, 7017	150
7020, 7023, 7026, 7029, 7032, 7035	150
7038, 7041, 7044, 7047, 7050, 7053	150
7056, 7059, 7062, 7065, 7068, 7071	150
7074, 7077, 7080, 7083, 7086, 7089	150
7092, 7095, 7098, 7101, 7104, 7107	150
7110, 7113, 7116, 7119, 7122, 7125	150
1001, 1003, 1004, 1006, 1007, 1009	250
1010, 1012, 1013, 1015, 1016, 1018	250
1019, 1021, 1022, 1024, 1025, 1027	250
1028, 1030, 1031, 1033, 1034, 1036	250
1037, 1039, 1040, 1042, 1043, 1045	250
1046, 1048, 1049, 1051, 1052, 1054	250
1055, 1057, 1058, 1060, 1061, 1063	250
1064, 1066, 1069, 1072, 1075, 1078	250
1081, 1084, 1087, 1090, 1093, 1096	250
1099, 1102, 1105, 1108, 1111, 1114	250
1117, 1120, 1123, 1126, 2001, 2003	250
2004, 2006, 2007, 2009, 2010, 2012	250
2013, 2015, 2016, 2018, 2019, 2021	250
2022, 2024, 2025, 2027, 2028, 2030	250
2031, 2033, 2034, 2036, 2037, 2039	250
2040, 2042, 2043, 2045, 2046, 2048	250
2049, 2051, 2052, 2054, 2055, 2057	250
2058, 2060, 2061, 2063, 2064, 2066	250
2069, 2072, 2075, 2078, 2081, 2084	250
2087, 2090, 2093, 2096, 2099, 2102	250
2105, 2108, 2111, 2114, 2117, 2120	250
2123, 2126, 3001, 3003, 3004, 3006	250
3007, 3009, 3010, 3012, 3013, 3015	250
3016, 3018, 3019, 3021, 3022, 3024	250



Haugenstua Borettslag

3025, 3027, 3028, 3030, 3031, 3033	250
3034, 3036, 3037, 3039, 3040, 3042	250
3043, 3045, 3046, 3048, 3049, 3051	250
3052, 3054, 3055, 3057, 3058, 3060	250
3061, 3063, 3064, 3066, 3069, 3072	250
3075, 3078, 3081, 3084, 3087, 3090	250
3093, 3096, 3099, 3102, 3105, 3108	250
3111, 3114, 3117, 3120, 3123, 3126	250
4003, 4006, 4009, 4012, 4015, 4018	250
4021, 4024, 4027, 4030, 4033, 4036	250
4039, 4042, 4045, 4048, 4051, 4054	250
4057, 4060, 4063, 4066, 4069, 4072	250
4075, 4078, 4081, 4084, 4087, 4090	250
4093, 4096, 4099, 4102, 4105, 4108	250
4111, 4114, 4117, 4120, 4123, 4126	250
5003, 5006, 5009, 5012, 5015, 5018	250
5021, 5024, 5027, 5030, 5033, 5036	250
5039, 5042, 5045, 5048, 5051, 5054	250
5057, 5060, 5063, 5066, 5069, 5072	250
5075, 5078, 5081, 5084, 5087, 5090	250
5093, 5096, 5099, 5102, 5105, 5108	250
5111, 5114, 5117, 5120, 5123, 5126	250
6003, 6006, 6009, 6012, 6015, 6018	250
6021, 6024, 6027, 6030, 6033, 6036	250
6057, 6060, 6063, 6066, 6069, 6072	250
6075, 6078, 6081, 6084, 6087, 6090	250



Haugenstua Borettslag

6093, 6096, 6099, 6102, 6105, 6108	250
6111, 6114, 6117, 6120, 6123, 6126	250

NOTE: 22

BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 23

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 24

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-10 694
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-10 694

NOTE: 25

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-61 926
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-61 926

NOTE: 26

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	17 679 300
Pantelån	211 623 291
Påløpte avdrag	216 715
TOTALT	229 519 306

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	70 757 000
Tomt	3 821 804
TOTALT	74 578 804



Annenn informasjon om borettslaget

Styret

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

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vakttelefon/vaktmester

Haugenstua Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste fra Bygårdservice AS som kan kontaktes på telefon 905 20 631 på hverdager etter kontortid, i helg og på helligdager. Dette er en vakttelefon og skal kun benyttes ved nødsituasjoner og akutte hendelser som for eksempel vannlekkasjer og heisstans. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Vanlige driftsavvik meldes til kontoret på epost haugenstua@styrerrommet.no, eller på telefon 992 78 452 i generell arbeidstid.

Vektertjeneste

Borettslaget har avtale med Securitas AS om vakthold. Dersom andelseier har behov for assistanse, kan vektertjenesten kontaktes på 230 38 139.

Daglig leder/driftsleder

Daglig leder i borettslaget fratradte sin stilling 1. november 2023.

Styret har intervjuet flere kandidater til en stilling som driftsleder for borettslaget og gir tilbud til den egnede kandidaten i løpet av mai 2024. Estimert tiltredelse er september 2024.

Renhold

Borettslaget har avtale med Ren-Service AS om renhold av fellesarealene.

Parkering

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

Borettslaget har gratis gjesteparkering mot registrering av kjøretøy. Se bestemmelser og bruksanvisning på www.vibbo.no



Nøkler/skilt

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

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos vaktmester via www.vibbo.no

Forsikring

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

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

Brannsikringsutstyr

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

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Forkjøpsrett

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



Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

Energimerking

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

Kabel-TV

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 815 55 520 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022 - 2023	Utskiftning postkasser	Oppstart høsten 2022, ferdigstilling i 2023
2016 - 2019	VVS-prosjekt	Oppstart var i 2016, ferdigstilling i februar 2019.
2014 - 2015	Forprosjekt vann/ avløp og balkonger	Styret fikk på generalforsamlingen i 2013 aksept for å etablere forprosjekt på vann og avløp samt balkonger. Dette arbeidet er påbegynt i samarbeid med OBOS Prosjekt.
2013 - 2016	Utskiftning av heiser	Oppstart oktober 2013, ferdigstilling i 2016.
2009 - 2010	Forprosjekt "rehabilitering av fasade"	Forprosjekt rehabilitering av fasade - nye balkonger. Prosjektet ble nedstemt av generalforsamlingen.
2008 - 2010	Rehabilitering av inngangspartiene	Oppstart 2008, ferdigstilling i 2010



Haugenstua Borettslag



Takstnr 102/654 Gnr/Bnr 102/654 Hjemmelhaver Haugenstua borettslag Adresse Garver Ytterborgs vei 101-139		Gnr/Bnr 102/654 Hjemmelshaver Haugenstua borettslag Adresse Garver Ytterborgs vei 101-139 Permanent erverv 192 m ²	
Tegnforklaring			
Erverv Eksisterende eiendomsgrense Ny eiendomsgrense (= plangrense) Formålsgrenser i ny plan vedtatt 01.03.2023 Formålsgrenser i gamle reguleringsplaner Planavgrensning			
Kartopplysninger Koordinatsystem EUREF89/NIM Sone 10 Målestokk: 1:500 m Høydegrunnlag: NN2000			
Utsatt HH Tegnstatus Besluttet Prosjekt for Prosjekt av		Kontr. Godkjent Rev. dato	
Garver Ytterborgs vei 145 - ny Haukåsen skole Gnr/bnr: 102/654 Grunntverv/W-tegning		21.06.2023 Oslo kommune	
EVERHAUGEN ANKERODDE			
PRUF-nummer Aktnummer Byggesaksnummer Målestokk Tegningsnummer/ revidningsaktstiv			
Utsatt av HH		Godkjent av HH	
Kontrollert av XXX		Konsulentskikk XXXX XXX	



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 23.05.24

Selskapsnummer: 388 Selskapsnavn: Haugenstua Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.