



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	859 455 832
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	HAUGAN BORETTSLAG
Forretningsadresse:	c/o Bori BBL Bjørnsøns gate 3 2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Nei
-----------------------	-----

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Mona
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	20.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 16.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	2 733 500	2 587 320
Annen driftsinntekt	2		5 625
Sum inntekter		2 733 500	2 592 945
Kostnader			
Lønnskostnad	3	190 319	200 542
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8	3 087 921	2 409 354
Sum kostnader		3 278 240	2 609 897
Driftsresultat		-544 740	-16 952
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		353	1 295
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		397 486	256 057
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-397 133	-254 762
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		-941 873	-271 714
Totalresultat		-941 873	-271 714
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	11	-941 873	-271 714
Sum overføringer og disponeringer		-941 873	-271 714



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9, 14	32 253 393	32 253 393
Sum varige driftsmidler		32 253 393	32 253 393
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		32 253 393	32 253 393
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		50 828	8 124
Andre fordringer		365 400	275 808
Sum fordringer		416 228	283 932
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		386 219	1 677 567
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		386 219	1 677 567
Sum omløpsmidler		802 447	1 961 499
SUM EIENDELER		33 055 840	34 214 892

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	10	5 700	5 700
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	9 171 747	10 113 620
Sum opptjent egenkapital		9 171 747	10 113 620
Sum egenkapital		9 177 447	10 119 320
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	13 414 345	13 857 346
Øvrig langsiktig gjeld	13	10 215 000	10 215 000
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		23 629 345	24 072 346
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		245 448	5 878
Annen kortsiktig gjeld		3 600	17 349
Sum kortsiktig gjeld		249 048	23 226
Sum gjeld		23 878 393	24 095 572
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 055 840	34 214 892



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 659034

Enheten

Organisasjonsnummer: 859 455 832
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HAUGAN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Bori BBL
Bjørnsons gate 3
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mona
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.08.2023



Organisasjonsnr: 859 455 832
HAUGAN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	2 733 500	2 587 320
Annen driftsinntekt	2		5 625
Sum inntekter		2 733 500	2 592 945
Kostnader			
Lønnskostnad	3	190 319	200 542
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	3 087 921	2 409 354
Sum kostnader		3 278 240	2 609 897
Driftsresultat		-544 740	-16 952
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		353	1 295
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		397 486	256 057
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-397 133	-254 762
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		-941 873	-271 714
Totalresultat		-941 873	-271 714
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	11	-941 873	-271 714
Sum overføringer og disponeringer		-941 873	-271 714



Organisasjonsnr: 859 455 832
HAUGAN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom 9, 14			
Sum varige driftsmidler		32 253 393	32 253 393
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		32 253 393	32 253 393
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		50 828	8 124
Andre fordringer		365 400	275 808
Sum fordringer		416 228	283 932
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		386 219	1 677 567
Sum omløpsmidler		802 447	1 961 499
SUM EIENDELER		33 055 840	34 214 892
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital 10		5 700	5 700
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	11	9 171 747	10 113 620
Sum opptjent egenkapital		9 171 747	10 113 620
Sum egenkapital		9 177 447	10 119 320
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	13 414 345	13 857 346
Øvrig langsiktig gjeld	13	10 215 000	10 215 000
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		23 629 345	24 072 346
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		245 448	5 878
Annen kortsiktig gjeld		3 600	17 349
Sum kortsiktig gjeld		249 048	23 226
Sum gjeld		23 878 393	24 095 572
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 055 840	34 214 892



Organisasjonsnr: 859 455 832
HAUGAN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Vurdering og klassifisering av balanseposter: Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnkostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	16800.00	25760.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	23519.00	24782.00



<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	150000.00	150000.00

<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	190319.00	200542.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note

3



Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

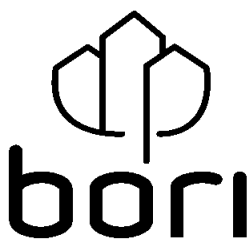
Mer om lån og sikkerhetsstillelse



S.nr. 0788

Haugan Borettslag

Generalforsamling 2023





INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Haugan Borettslag avholdes 20.04.2023 kl. 18.00 – 20.00, Sted: Olaløkka (kafeteria), Vilbergveien 54, Jessheim

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **KONSTITUERING**
 - A) Valg av møteleder
 - B) Opptak av navnefortegnelse
 - C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
 - D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
2. **ÅRSBERETNING FOR 2022**
3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2022**
4. **GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
5. **INNKOMNE FORSLAG**
6. **VALG AV TILLITSVALGTE**

Sted, Jessheim 11.04.2023

I vedtektene for Haugan Borettslag står:

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen, jfr. Borettslagslova §7-2. Bruker av andelen har møterett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være tilstede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig. Det er kun anledning til å være fullmektig for én andel, jfr. Bri §7-3. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.



INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2022.

1. KONSTITUERING

De enkelte poster blir presentert på generalforsamlingen

2. ÅRSBERETNING FOR 2022

Årsberetningen er integrert og anbefales godkjent.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2022

A) Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.

Styret foreslår at det årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

4. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

A) Innstilt styrehonorar å Kr 150.000,- er uendret for inneværende styreperiode 2022-2023 og ble besluttet på foregående generalforsamling. Det er anbefalt at styrehonoraret videreføres på samme beløp i neste styreperiode 2023-24 for å skape forutsigbarhet i styret.

5. INNKOMNE FORSLAG

Det har kommet inn forslag til behandling på generalforamlingen. Dokumentet presenteres i sin helhet i vedlegg til denne innkallingen. Forslaget omfatter tolv (12) forslag til endringer i eksisterende eller forslag til nye vedtekter og husordensregler i borettslaget. Det vil stemmes over hvert enkelt av de 12 forslagene. Dersom forslaget ikke vedtas kan det fremlegges et motforslag. Endring av vedtekter og husordensregler krever minst 2/3 flertall av stemmene som avgis på generalforsamlingen.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år

Innstilt kandidat – Bernhard Azinger

Fredrik Scheide

Rune Hegge Hansen

B) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Innstilte kandidater – Frode Skei Gjengstø

– Harald Jacob Weider

C) Valg av valgkomite

TBA



STYRETS ÅRSBERETNING 2022 - Haugan Borettslag

1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: William Härter	(valgt for 2 år i 2022-24)
Styremedlem	: Bernhard Azinger	(valgt for 2 år i 2021-23)
Styremedlem	: Rune Hegge Hansen	(valgt for 2 år i 2021-23)
Styremedlem	: Fredrik Scheide	(valgt for 2 år i 2021-23)
Styremedlem	: Ekaterina Londono	(valgt for 2 år i 2022-24)

Varamedlemmer til styret:

Frode Skei Gjengstø	:	(valgt for 1 år i 2022-23)
Harald Jacob Weider	:	(valgt for 1 år i 2022-23)

Valgkommitte:

-	:	(ingen kommitte valgt for 2022-23)
---	---	------------------------------------

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM REVISJON.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER

- A) Haugan Borettslag ble stiftet 05/03/1982 og har organisasjonsnummer 859455832

Borettslaget består av 57 andelsboliger, fordelt på 20 bygninger med adressene Haugan Syd 1-40 + 17 enheter med adressene Haugan Nord 1-17.

Eiendommen på Haugan Syd har Gnr 4, Bnr 208.
Eiendommen på Haugan Nord har Gnr 142, Bnr 158.
Begge i Ullensaker kommune.

- B) Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

- C) Styret består pr tiden av 1 kvinne og 4 menn, og 2 menn som vara. Styrets leder er mann. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte..

- D) HMS / Ansatte / arbeidsmiljø
Borettslaget har ingen ansatte. HMS følges opp med dokumentasjon av tiltak i borettslaget. Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø, helse og sikkerhet.

I løpet av året er det gjennomført tiltak for å sikre lekeplass på Haugan Syd, tiltak for å sikre takrenner på garasjer, tiltak for å gjennomføre feiing og kontroll av ildsted, og tiltak for å sikre at arbeid på boligmassen foregår på en forskriftsmessig måte. Styret har utnevnt en HMS



ansvarlig til å følge opp det enkelte prosjekt. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningen(e) og på eiendommen.

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i borettslaget.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Styret gjør jevnlig kontroll av at den enkelte beboer følger opp slike kontroller jfr. borettslagets vedtekter. Lowverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brann-sloknings-utstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

- E) Ytre miljø
Borettslagets virksomhet forurensar ikke det ytre miljø i kjent grad.

4. STYRETS ARBEID

Siden sist generalforsamling har det vært gjennomført fem fysiske møter i styret og tre beslutninger som er tatt over telefon og verifisert i styreprotokoll under påfølgende møte. Løpende dialog om det praktiske arbeid og oppfølging av saker som har vært behandlet i styret har foregått på epost.

Følgende rutinesaker har vært behandlet:

- *Godkjenning av nye eiere*
- *Bruksoverlating*
- *Budsjettering*
- *Internkontroll/HMS*
- *Løpende vedlikehold*
- *Forsikringsaker – omfatter nå hele boligmassen*
- *Generelt styrearbeid, samt fokus på kommunikasjon med andelseiere*

Av andre viktige saker kan nevnes:

- *Inngått avtaler om brøyting og grusing er videreført med dagens ihendehaver*
- *Informasjon til andelseiere om å følge vedtektene til borettslaget*
- *Partielt dugnadsarbeid*
- *Informert om trafikk- og parkeringsregler i borettslaget*
- *Etablert informasjons-deling gjennom bulleting som kommer ut med jevne mellomrom, samt benyttet Facebook gruppe for deling av informasjon*
- *Fakturering av kommunen for manglende vedlikehold*
- *Vedlikeholdsplan er etablert jfr. tilstandsrapport fra Opak med hensyn tatt til borettslagets økonomi, herunder;*
 - *Vedlikehold av enkelte utvendige vannkraner*
 - *Vedlikehold av dører/vinduer/beslag*
 - *Utbedring av takshingel/undertak/isolering eneboliger i rekker på Haugan Syd*

Styret er ikke involvert i rettslige tvister som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.



5. REGNSKAPET FOR 2022

Regnskapet for 2022 viser driftsresultat på kr -544.740 og årsresultat på kr -941.873.

Omløpsmidler (likviditet) til disposisjon etter fradrag for kortsiktig gjeld var ved årsskiftet kr 553 399. Beløpet står på borettslagets konto.

Styret foreslår at det årsresultatet tillegges som negativt opptjent egenkapital.

Det er gjennomført vedlikehold i henhold til den langsiktige vedlikeholdsplan som etter styrets oppfatning er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Enkelte av takene i borettslaget var i såvidt dårlig stand at mer omfattende arbeider var nødvendig. Arbeidene ble følgelig mer kostbare enn budsjettert, samtidig som noe av de mindre kritiske arbeidene er utsatt av hensyn til borettslagets økonomi.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2022 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2022 og frem til styrets årsberetning er avgitt.

6. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2022

Felleskostnader

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.

Vedlikehold

Borettslaget har følgende planer for vedlikehold:

Utbedre bygningsmassen i.h.t den prioriteringen som styret mener er den beste basert på innspill fra Opak. For 2023-24 er det planlagt å spare opp midler tilstrekkelig til at det kan utbedres tak på 4-5 eneboliger i rekke på Haugan Syd, og dessuten til generelt vedlikehold i borettslaget.

Forsikringer

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er vedtatt at borettslaget skal betale egenandel for de skader som åpenbart ikke har oppstått som følge av andelseiers ansvar. Vinteren 2022-23 har vært variabel og flere forsikringsaker enn normalt er meldt inn. Samtidig har



inflasjonen indeksregulert prisen på forsikringene mer enn antatt. Av den grunn kan kostnaden komme til å stige videre under 2023.

Kommunale avgifter

Endringer i de kommunale avgiftene har variert de siste årene. Med kraftig stigende inflasjon er det lagt til grunn økte utgifter i 2023 jfr. 2022. Med kraftig inflasjon kan disse kostnadene forventes å stige ytterligere.

Finanskostnader

For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2022 lagt til grunn ved budsjetteringen, samt økninger i renten frem til 4. kvartal 2023. Borettslagets økonomi er planlagt å kunne håndtere de renteendringer som er kommunisert, men dette må vurderes løpende ettersom rentebanen til Norges Bank og bankene utlånspraksis må hensyntas løpende.

For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2023 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

7. FORSIKRINGER

Felleskostnader

Borettslaget er forsikret mot tap ved manglende innbetaling av felleskostnader i skadeforsikringselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Bygninger

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Fremtind Forsikring AS, polise nr 20874998. Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikrings sak i seg selv.

Følgende gjelder kun for selskap med heldekningsavtale gjennom BORI i Gjensidige, Fremtind eller Protector.

Egenandel er for tiden kr 10.000,-. «Heldekning for boligsammenslutning» dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

Skadedyr

«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr. Forsikringen dekker bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Forsikringen dekker også skade voldt av ulike insekter, se utfyllende liste i vilkårene. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

Ved skade

For å melde skade til Fremtind benyttes skademeldingsskjema på www.bori.no. Ved akutt skade kan Fremtinds vakttelefon 915 02300 benyttes.

For Fremtindkunder:

Skadedyrsdekningen ivaretas av Avarn Security (gamle Nokas), men alle skader meldes inn til Fremtind på vanlig måte gjennom skjema på BORIs hjemmesider. Tlf. 915 02580 (vakttelefon) eller 333 10 000.



8. BRUKSOVERLATING (Utleie mv.)

Søknad om bruksoverlating kan sendes fra Min side på www.styret.com når andelseier er logget inn. Søknadsskjema kan også lastes ned fra www.styret.com eller fås tilsendt ved henvendelse til BORI. Søknader behandles av borettslagets styre. Eier må sørge for at styre og forretningsfører har oppdatert kontaktinformasjon på både eier og beboer.

9. FORKJØPSRETT

Andelseierne i borettslaget og medlemmer av BORI har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. Som andelseier i borettslaget har man anledning til å tre inn i høyeste bud, foran de med lengst ansiennitet i BORI. Ansienniteten regnes fra den dagen BORI har mottatt innbetaling på medlemskapet.

Forkjøpsrett utlyses på BORIs nettsider www.styret.com. Andelseierne må selv følge med og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI.

Når boligen selges betyr det at det medlemmet som har lengst ansiennitet kun trenger å melde sin interesse for vedkommende bolig, men ikke trenger å delta aktivt i budgivningen. Hvis boligen er solgt, kan medlemmer av BORI tre inn i den fastsatte kjøpesum.

BORI registrerer faktiske omsetningspriser for alle overdragelser og kan på bestilling anslå markedspris.

10. KABEL TV OG BREDBÅND

Tjenesten(e) leveres av TELIA. Chat med Telia hverdager mellom kl. 08 – 20, lørdag 09 – 17 eller søndag 10 – 15. Telefon til kundeservice: 924 05 050.

Chat med Otelia, Telias chattende robot, døgnet rundt. Se <https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/> for mer informasjon.

11. KJØRING, PARKERING OG LADING AV EL-BIL

Borettslaget har stikkvei inn til boligområdet. **Kjøring i boligområdet skal imidlertid begrenses til nyttetraffic og på- og avlastinger.** Det skal vises hensyn under kjøringen, og farten må tilpasses at det leker barn og befinner seg gamle i boligområdet. Det skal ikke kjøres i boligområdet mellom kl. **23.00 og kl. 05.00.**

Borettslaget leier ut garasjeplass til alle andelseiere. I tillegg finnes et antall utdørs parkeringsplasser som er tilgjengelig for alle samt besøkende.

Inne på boligområdet finnes kun én stopp-plass på Haugan Syd for av- og på-lastning av varer. Denne skal ikke parkeres på lenger enn én time av gangen, og aldri over natten. Biler skal ikke parkeres på plen eller i veiskulder i borettslaget.

Enhver andelseier med garasje kan sette inn ladeboks til el-bil med hjelp av legitimert installatør. Styret har fast avtale en aktør. Andelseierne kan ikke velge alternativ leverandør. Andelseier betaler installasjon og strøm selv. Det er ikke tillatt å lade el-bil i vanlig stikkontakt pga faren for brann.



12. DRIFTEN AV BORETTSLAGET

Borettslaget har ikke vaktmestertjeneste.

Styret har imidlertid avtale med utvalgte håndverkertjenester for:

- Vedlikehold av tak (under endring)
- Vedlikehold av VVS
- Vedlikehold av låser og dører
- Vedlikehold av takrenner
- Vedlikehold av garasjer
- Måking og strøing med grus
- Gressklipping av fellesarealer

Erstatning for tapte og ødelagte nøkler og fjernstyringer må andelseier bekoste selv. Men låsesmed og vedlikeholdsavtale på garasjer kan bistå med å løse problemet.

Strøing, måking, bekjæring av trær og gressklipping foran og rundt husene står andelseierne selv for. Det samme gjelder vedlikehold av gjerder. Det skal være ryddig og klippet langs utearealer i borettslaget. Dette gjelder særskilt hekker som stikker ut i vei. **Gjerder skal være i god stand.**

Borettslaget har felles henger som kan lånes med varsel på sms til ansvarlig på ukedager mellom kl. 08-18.

Borettslagets styre har felles email for alle henvendelser og søknader: styret.haugan@gmail.com.

Det er etablert en egen Facebook profil for borettslaget med mål om å dele erfaringer og bistå hverandre. Profilen skal ikke benyttes til å skape dårlig stemning i borettslaget, til klager eller til å diskriminere eller skjelle ut annen person. Slike innlegg kan bli slettet. **Alle klager eller henvendelser til styret skal sendes på email.** Styret fører ikke dialog på Facebook, men kan sende ut meldinger som omfatter samtlige andelseiere.

13. UTNYTTELSESGRAD I BORETTSLAGET

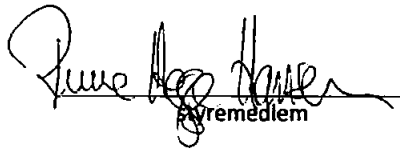
Gjeldende regulering tilsier at utnyttelsesgraden av de samlede tomtene i borettslaget kan utnyttes til 30%. Dersom garasjer/fellessareal bidrar til at denne grensen overskrides vil det tillates under forutsetning av godkjent byggemelding til kommunen.

Styret gjennomførte i 2021/22 oppmåling av bygningsmassen fordelt på boligareal, boder og garasjer. Boligareal med boder utnytter 28% garasjene 4% av arealet. Samlet utgjør dette 32%. Det er derfor ikke rom for ytterligere tilbygg på tomtene til Haugan Borettslag under gjeldene regulering.

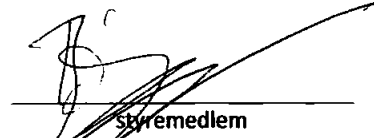
Det minnes samtidig om at alle endringer på og utenfor fasaden på husene er søknadspliktige. Det er utarbeidet egne **vedtekter og husordensregler** for borettslaget. Det er meget viktig at alle andelseiere leser og følger disse. Vedtektene finnes tilgjengelig på www.bori.no

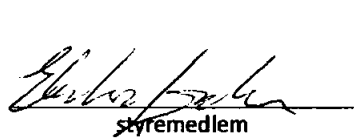
Jessheim, 31.12.2022 / 11.04.2023

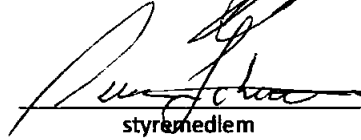



styremedlem


Styreleder


styremedlem


styremedlem


styremedlem



Haugan Borettslag

Årsoppgjør 2022

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Haugan Borettslag org.nr. 859455832



Balanse 31.12.2022

Hangan Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 14	31 059 035	31 059 035
Tomt	9, 14	1 194 358	1 194 358
Sum varige driftsmidler		32 253 393	32 253 393
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		32 253 393	32 253 393
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		304 279	275 808
Kundefordringer		50 828	8 124
Andre fordringer		61 121	0
Sum fordringer		416 228	283 932
Bankinnskudd, kasse o.l.		386 219	1 677 867
Sum omløpsmidler		802 447	1 961 499
SUM EIENDELER		33 055 840	34 214 892

Balanserapport 2022 for Hangan Borettslag



Resultatregnskap 2022

Haugan Borettslag

Alle beløp i NOK

		Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
	Note				
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 733 500	2 587 320	2 587 320	2 929 400
Annen driftsinntekt	2	0	5 625	0	0
Sum driftsinntekter		2 733 500	2 592 945	2 587 320	2 929 400
Kostnader					
Lønnskostnad	3	190 319	200 542	187 930	185 690
Konsulenttjenester	4	141 508	133 177	138 000	149 000
Kontingenter		23 259	22 891	26 600	26 600
Rep og vedlikehold	5	1 807 763	1 434 853	1 165 000	520 000
Forsikringer		234 479	214 985	193 500	212 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		591 524	323 205	312 000	700 000
Energi og fyring	6	12 601	12 409	20 000	20 000
Kabel-TV og telefoni		188 948	169 290	175 000	187 000
Driftskostnader	7	41 331	39 085	45 000	10 000
Leiekostnader		0	0	1 000	0
Andre driftskostnader	8	46 508	59 460	35 000	19 000
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		0	0	3 000	3 000
Sum driftskostnader		3 278 240	2 609 897	2 302 030	2 032 290
Driftsresultat før finansposter		-544 740	-16 952	285 290	897 110
Finansielle poster					
Finansinntekt		353	1 295	24 500	16 500
Finanskostnad		397 486	256 057	345 000	660 570
Sum finansposter		-397 133	-254 762	-320 500	-644 070
Årsresultat		-941 873	-271 714	-35 210	253 040
Overført til annen egenkapital	11	-941 873	-271 714	0	0
Sum disponering		-941 873	-271 714	0	0

Resultatrapport 2022 for Haugan Borettslag




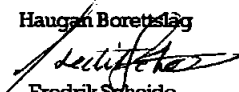
Balanse 31.12.2022


Haugan Borettslag
Alle beløp i NOK


	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	10	5 700	5 700
Armen egenkapital	11	9 171 747	10 113 620
Sum egenkapital		9 177 447	10 119 320
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	13 414 345	13 857 346
Borettsinnskudd	13	10 215 000	10 215 000
Sum langsiktig gjeld		23 629 345	24 072 346
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		245 448	5 878
Armen kortsiktig gjeld		3 600	17 349
Sum kortsiktig gjeld		249 048	23 226
Sum gjeld		23 878 393	24 095 572
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 055 840	34 214 892


Haugan Borettslag


Louis William Harten
Styrets leder


Fredrik Scheide
Styremedlem


Benjamin Aizinger
Styremedlem


Rune Heggø Hansen
Styremedlem


Ekaterina Londono
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Haugan Borettslag



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Garasjer	317 000	342 000	342 000	342 000
Generelle felleskostnader	1 596 420	1 473 408	1 425 320	1 557 125
Stipulerte avdrag	475 128	499 824	475 000	369 705
Stipulerte rentekostnader	344 952	272 088	345 000	660 570
Sum felleskostnader	2 733 500	2 587 320	2 587 320	2 929 400

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Andre inntekter	0	5 625	0	0
Sum andre driftsinntekter	0	5 625	0	0



Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Lønn til ansatte	15 000	23 000	14 000	12 000
Feriepenger	1 800	2 760	1 680	1 440
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	150 000	150 000	150 000	150 000
Arbeidsgiveravgift	23 265	24 393	22 000	22 000
Arbeidsgiveravgift av andre påløpte lønnskost	254	389	250	250
Sum lønnskostnader	190 319	200 542	187 930	185 690

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2021/2022. Styret har også fått dekket kr 1 044 til servering i styremøte. Borettslaget har 1 ansatt.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Forretningsførsel	131 764	128 052	132 000	138 000
Revisjon	5 125	5 125	6 000	6 000
Tilleggstjenester	4 619	0	0	5 000
Sum konsulenttjenester	141 508	133 177	138 000	149 000

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.



Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Brannsikring	0	0	5 000	5 000
Bygninger	1 709 720	1 355 947	1 110 000	470 000
Eiendom	0	0	10 000	5 000
Elektro	14 074	0	10 000	10 000
Garasjer	2 094	43 600	10 000	10 000
Utvendig anlegg	56 698	26 065	10 000	10 000
VVS	25 177	9 240	10 000	10 000
Sum vedlikeholdskostnader	1 807 763	1 434 853	1 165 000	520 000

Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Ladeanlegg	220	0	0	0
Strøm	12 381	12 409	20 000	20 000
Sum energi og fyring	12 601	12 409	20 000	20 000

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Brøyting/stroing/feing	51 331	39 085	0	0
Gressklipping	-10 000	0	0	0
Sum driftskostnader	41 331	39 085	45 000	10 000



Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Nøkler, låser, skilt	37 981	27 464	5 000	10 000
Renhold	0	119	0	0
Verktøy og redskaper	0	5 179	3 000	1 000
Sum driftsmateriale	37 981	32 762	8 000	11 000
Aviser, bøker, tidsskrift	0	913	0	0
Generalforsamling	4 436	1 482	5 000	5 000
Kostnader tillitsvalgte	1 044	2 598	2 500	0
Rekvisita	0	651	0	0
Velferd	0	17 704	16 000	0
Sum kontorkostnader	5 480	23 348	23 500	5 000
Gave, ikke	0	310	500	0
Bank og kortgebyrer	3 047	3 040	3 000	3 000
Sum andre kontorkostnader	3 047	3 350	3 500	3 000
Sum andre driftskostnader	46 508	59 460	35 000	19 000

Note 9 Anleggsmidler

	Garasjer	Bygning	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01	7 561 477	23 497 558	1 194 358
Anskaffelseskost pr.31.12	7 561 477	23 497 558	1 194 358
Bokført verdi pr.31.12	7 561 477	23 497 558	1 194 358
Anskaffelsesår	2016	1982	1982

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd.

Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.



Note 10 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 5 700 fordelt på 57 à kr.100.

Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	10 113 620	10 385 334
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-941 873	-271 714
Sum opptjent egenkapital 31.12	9 171 747	10 113 620

Note 12 Pantelån

Nordea Bank ABP

Renter 31.12.22: 4,20%, løpetid 30 år

Opprinnelig lånebeløp 2014

12 000 000

Nedbetalt tidligere

2 388 327

Nedbetalt i år

309 757

Lånesaldo 31.12

9 301 916

Beregnet innfrielsesdato: 05.01.2044

Nordea Bank ABP

Renter 31.12.22: 4,20%, løpetid 28 år

Opprinnelig lånebeløp 2016

5 000 000

Nedbetalt tidligere

754 327

Nedbetalt i år

133 244

Lånesaldo 31.12

4 112 429

Beregnet innfrielsesdato: 06.07.2044

Sum langsiktig gjeld

13 414 345

Note 13 Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.



Note 14 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	23 629 345	24 072 346
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	32 253 393	32 253 393
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	27 215 000	27 215 000

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 15 Disponible midler

	2022	2021
A. Disponible midler 01.01	1 938 273	2 711 854
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-941 873	-271 714
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-443 001	-801 867
B. Årets endring i disponible midler	-1 384 874	-773 581
C. Disponible midler 31.12	553 399	1 938 273
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	802 447	1 961 499
- Kortsiktig gjeld	249 048	23 226
= Disponible midler 31.12	553 399	1 938 273



Til generalforsamlingen i Haugan Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Haugan Borettslag som viser et underskudd på NOK 941 873. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 31. mars 2023
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD
Norwegian Bypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

31.03.2023 18.07.40

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



Forslag til vedtektsendringer/husordensregler

Pkt. -2 (1) Forretningskontor ligger i Lillestrøm kommune (ikke i Skedsmo) – dette må endres. En fakta opplysning som ikke trenger vedtektsendring.

Forslag 1

Pkt 3.3 Nærmere om forkjøpsrett

(Oppdateres til gjeldende rutiner)

Nåværende tekst:

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte

Foreslås endret til:

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres på boligbyggelagets nettsider.

Litt historikk for forslag 2, 3 og 4: Ved ekstraordinær generalforsamling 13.09.2016 var det forslag fra styret til endring av vedtektene i forbindelse med oppføring av garasjer. På møte ble det innlevert motforslag til styrets forslag av Inger Albrigtsen og Lisbeth Smedbråten. Styrets forslag ble trukket og motforslag med punkter som nevnt i forslag 2,3 og 4 ble vedtatt. Det har blitt opplyst fra det tidligere styre at det ikke er ført/funnet protokoll fra dette ekstra ordinære GF og endringene har heller ikke blitt tatt inn i vedtekter.

Forslag 2

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

Nåværende tekst:

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig bruk til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Foreslås endret til:

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig med tilhørende garasje i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Forslag 3:

Nåværende tekst:

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

Foreslås endret til med tillegg:

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke. Garasje skal kun benyttes som en tjenestefunksjon for boligen, og kan ikke nyttes til bruk i næring.



Forslag 4:

4.2 Bruksoverlating

Nytt punkt inn i vedteker:

(5) Bolig og garasje er å anse som en enhet og kan ikke selges separat. Garasjen kan imidlertid leies ut til andelseiere i borettslaget.

Forslag 5:

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

Nåværende tekst i første avsnitt:

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og andre rom og annet areal som hører boligen til i forsvarlig stand, og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utsyr inklusiv vannklosett, varmvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Foreslås endre til:

(Foreslåtte endringer er understreket)

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, ytterdør, verandadør, utvendige kraner, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utsyr inklusiv vannklosett, varmvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Forslag 6:

Nåværende tekst i 5-1 punkt 2

- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntak sikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Foreslås endret til:

(Foreslåtte endringer er understreket)

- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som låser til vinduer, lås til verandadør, lås til ytterdør, utvendige kraner, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntak sikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.



Forslag 7:

Det er flere som nå har fått satt opp ladepunkter og det bør derfor inn et punkt om dette i vedtektene.

6. ENDRINGER AV BYGNING ELLER TOMT

Forslag til nytt punkt i vedtekter under 6-4 Tillatelser

1-8 Andelseier har rett til å sette opp ladepunkt for elbil i garasje. Installasjon skal utføres av godkjent installatør. Andelseier skal til enhver tid benytte avtale som er inngått for borettslaget og skal selv kontakte kontraktspart. Andelseier betaler selv for installasjon og strøm.

Det er ikke tillatt å lade elbil fra vanlig stikkontakt eller skjøteledning.

Oppsatt stikkontakt skal heller ikke benyttes til varmeapparat for bil eller andre apparater som står på over lengre tid.

Forslag til endringer av husordensregler

Forslag 8:

5 Bilordning/parkering - Dagens tekst i sin helhet:

Borettslaget ønsker et bilfritt bomiljø. Kun nødvendig kjøring til boligene er tillatt. Ved kjøring inne i boligområdet er største tillatte hastighet 10 km/t, men farten skal uansett tilpasses forholdene og den største aktsomhet må utvises.

Parkering inne i boligområdet er ikke tillatt. De som har garasjeplass oppfordres til å benytte denne til parkering av bilen, og garasjene bør holdes låst. Parkering av biler for øvrig må ikke være til hinder for ut- og innkjøring fra garasjene. Den enkelte bilist oppfordres til å vise hensyn i forbindelse med snørydding og eventuelle andre arbeider som kan få konsekvenser for parkeringsmulighetene.

Lagets parkeringsområder for øvrig skal ikke benyttes til hensetting eller fast parkering av private hengere, båter eller andre gjenstander.

Foreslås endret til (endringer er understreket):

5 Bilordning/parkering/garasje

Borettslaget ønsker et bilfritt bomiljø. Kun nødvendig kjøring til boligene er tillatt. Ved kjøring inne i boligområdet er største tillatte hastighet 10 km/t, men farten skal uansett tilpasses forholdene og den største aktsomhet må utvises.

Parkering inne i boligområdet er ikke tillatt. Garasjene skal benyttes til parkering av bilen og dørene skal være låst. Parkering av biler for øvrig må ikke være til hinder for ut- og innkjøring fra garasjene. Den enkelte bilist oppfordres til å vise hensyn i forbindelse med snørydding og eventuelle andre arbeider som kan få konsekvenser for parkeringsmulighetene.

Lagets parkeringsområder for øvrig skal ikke benyttes til hensetting eller fast parkering av private hengere, båter eller andre gjenstander.

Nye punkter:

Tap av fjernåpner dekkes av andelseier. Det er ikke tillatt å oppbevare eksplosiver, gass, drivstoff, i garasjene.

Andelseier skal vedlikeholde gummilister rundt garasjedør ved å smøre på silikon som egnet for utendørsbruk (vår og høst).

Andelseier skal også smøre skinner med olje som er egnet for utendørsbruk (vår og høst).



Forslag 9:

8 FELLESREDSKAP/TILHENDER

Dagens tekst:

Fellesredskap som brukes skal rengjøres og settes på plass i borettslagets garasje etter bruk.

Tilhenger kan leies til gunstig pris ved å kontakte styret. Tilhenger rengjøres, settes på plass og låses.

Foreslås endret til (endringer er understreket):

Fellesredskap som brukes skal rengjøres og settes på plass i borettslagets garasje etter bruk.

Borettslaget har tilhenger som kan lånes. Det sendes sms i god tid før ønsket lånetidspunkt, til dedikert person i styret. Meldinger skal kun sendes på ukedager mellom kl. 08-18.

Tilhenger rengjøres, settes på plass og låses.

Forslag 10:

Viser til protokoll fra generalforsamling datert 02.05.2022.

Punkt HMS/ANSATTE/ARBEIDSMILJØ siste avsnitt, siste setning: Dersom utstyret er defekt skal andelseier skaffe nytt

Dette samsvarer ikke med beretning og det som er ført i protokoll fra GF 2013 (punkt 6).

Foreslås å beholde vedtaket som ble godkjent i 2023, som angitt i tekst under.

10 Brannvarslere/brannslukningsutstyr

Borettslaget er ansvarlig for at slikt utstyr finnes i den enkelte bolig, selv om andelseiere har brannvarsler tilkoblet alarmsentral, plikter andelseier å sette opp brannvarsler som eies av borettslaget. Borettslaget skal føre en oversikt over når utstyr er skaffet og når utstyr skal til kontroll eller skiftes i henhold til internkontrollforskriften. 5 års kontroll og nytt innkjøp gjennomføres i regi av borettslaget.

Det er andelseier som har ansvar for vedlikeholdet av røykvarslerne. Som vedlikehold anses bl.a. testing av at batteriet virker, og at varsleren ellers virker tilfredsstillende.

Det er andelseier som har ansvar for vedlikeholdet. 5 års kontroll og nytt innkjøp gjennomføres i regi av borettslaget.

For pulverapparat:

- kontroll minst én gang i året, se at manometernålen står på grønt vende på apparatet minst én gang i året, slik at pulveret ikke klumper seg
- se til at splinten er på plass
- se til at det blir etterfylt etter bruk

Ved flytting skal brannvarsler og brannslukningsutstyr stå igjen.



Forslag 11:

Nåværende tekst:

11 Fellesantenneanlegg (kabelanlegg)

Fellesanlegget for tv, radio og internett må bare tilknyttes godkjente mottaker-apparater, og det skal kun benyttes for koblingsutstyr som er laget for dette formål. Inngrep i anlegget må derfor utføres av fagfolk tilknyttet Norby antenneleg.

Feil bruk/utstyr kan medføre forstyrrelser andre steder i borettslaget.

Ved feil skal styret kontaktes direkte. Det skal imidlertid først avklares med naboer for å finne ut om feilen er lokal eller gjelder hele anlegget.

Utføres inngrep i anlegg av andelseier og dette medfører feil i anlegg, skal andelseier stå ansvarlig. Alle påløpte kostnader som kommer til for utbedring skal dekkes av andelseier.

Foreslås endret til:

11. Fellesanlegg

Fellesanlegget for tv, radio og internett må bare tilknyttes godkjente mottaker-apparater, og det skal kun benyttes for koblingsutstyr som er laget for dette formål. Inngrep i anlegget skal utføres av fagpersoner tilknyttet den leverandør borettslaget har valgt for disse tjenestene.

Feil skal meldes direkte til leverandør. Alle påløpte kostnader som kommer til for utbedring skal dekkes av andelseier.

Forslag 12:

I nyhetsbrev fra styret er det gitt anledning til å male utgangsdører i andre farger enn opprinnelig farge.

Vi bor i et borettslag som tidligere hadde mange farger på husene, vi har nå endelig klart å standardisere på noen få farger. Synes det er uheldig at man nå kan få male i hvilken farge man ønsker.

Forslag:

Farger på dører og vinduer kan ikke males i andre farger enn opprinnelig farge.

Med hilsen

Inger Albrigtsen (sign)

Lisbeth Smedbråten