



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 127 848
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HAUGSTEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Jeanette Hermansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 21.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		11 999 120	11 604 080
Sum inntekter		11 999 120	11 604 080
Kostnader			
Lønnskostnad		948 443	1 116 355
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		203 999	203 957
Annen driftskostnad		8 318 891	8 605 225
Sum kostnader		9 471 334	9 925 537
Driftsresultat		2 527 786	1 678 543
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		54 848	53 369
Sum finansinntekter		54 848	53 369
Annen finanskostnad		369 599	518 013
Sum finanskostnader		369 599	518 013
Netto finans		-314 751	-464 644
Ordinært resultat før skattekostnad		2 213 035	1 213 899
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 213 035	1 213 899
Årsresultat		2 213 035	1 213 899
Totalresultat		2 213 035	1 213 899
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 213 035	1 213 899
Sum overføringer og disponeringer		2 213 035	1 213 899



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		60 523 649	60 523 649
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		251 162	455 161
Sum varige driftsmidler		60 774 810	60 978 809
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		8 940	19 428
Sum finansielle anleggsmidler		8 940	19 428
Sum anleggsmidler		60 783 750	60 998 237
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		352 342	292 861
Sum fordringer		352 342	292 861
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 531 582	3 198 971
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 531 582	3 198 971
Sum omløpsmidler		3 883 925	3 491 832
SUM EIENDELER		64 667 675	64 490 069



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		21 000	21 000
Sum innskutt egenkapital		21 000	21 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		37 205 514	34 992 478
Sum opptjent egenkapital		37 205 514	34 992 478
Sum egenkapital		37 226 514	35 013 478
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		22 992 603	25 551 325
Øvrig langsiktig gjeld		2 836 000	2 836 000
Sum annen langsiktig gjeld		25 828 603	28 387 325
Sum langsiktig gjeld		25 828 603	28 387 325
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		751 359	763 864
Leverandørgjeld		658 835	212 720
Skyldige offentlige avgifter		30 325	47 610
Annen kortsiktig gjeld		172 039	65 071
Sum kortsiktig gjeld		1 612 558	1 089 266
Sum gjeld		27 441 161	29 476 591
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		64 667 675	64 490 069



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 224860

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 127 848
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HAUGSTEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Jeanette Hermansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 950 127 848
HAUGSTEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		11 999 120	11 604 080
Sum inntekter		11 999 120	11 604 080
Kostnader			
Lønnskostnad		948 443	1 116 355
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		203 999	203 957
Annen driftskostnad		8 318 891	8 605 225
Sum kostnader		9 471 334	9 925 537
Driftsresultat		2 527 786	1 678 543
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		54 848	53 369
Sum finansinntekter		54 848	53 369
Annen finanskostnad		369 599	518 013
Sum finanskostnader		369 599	518 013
Netto finans		-314 751	-464 644
Ordinært resultat før skattekostnad		2 213 035	1 213 899
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 213 035	1 213 899
Årsresultat		2 213 035	1 213 899
Totalresultat		2 213 035	1 213 899
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 213 035	1 213 899
Sum overføringer og disponeringer		2 213 035	1 213 899



Organisasjonsnr: 950 127 848
HAUGSTEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		60 523 649	60 523 649
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		251 162	455 161
Sum varige driftsmidler		60 774 810	60 978 809
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		8 940	19 428
Sum finansielle anleggsmidler		8 940	19 428
Sum anleggsmidler		60 783 750	60 998 237
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		352 342	292 861
Sum fordringer		352 342	292 861
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 531 582	3 198 971
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 531 582	3 198 971
Sum omløpsmidler		3 883 925	3 491 832
SUM EIENDELER		64 667 675	64 490 069

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		21 000	21 000



Sum innskutt egenkapital	21 000	21 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	37 205 514	34 992 478
Sum opptjent egenkapital	37 205 514	34 992 478
Sum egenkapital	37 226 514	35 013 478
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	22 992 603	25 551 325
Øvrig langsiktig gjeld	2 836 000	2 836 000
Sum annen langsiktig gjeld	25 828 603	28 387 325
Sum langsiktig gjeld	25 828 603	28 387 325
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	751 359	763 864
Leverandørgjeld	658 835	212 720
Skyldige offentlige avgifter	30 325	47 610
Annen kortsiktig gjeld	172 039	65 071
Sum kortsiktig gjeld	1 612 558	1 089 266
Sum gjeld	27 441 161	29 476 591
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	64 667 675	64 490 069



Organisasjonsnr: 950 127 848
HAUGSTEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Haugsten Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 24. mars - 29. mars 2022

Selskapsnummer: 3537





Velkommen til årsmøte i Haugsten Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 24. mars kl. 09:00 og lukker 29. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3537>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Forslag til Generalforsamling 2022, felling av trær
6. Oppdatert reglement for garasjeleie i Haugsten Borettslag
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valgkomite
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Haugsten Borettslag



Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Willy Haakafoss og Terje Knutsen foreslås

Forslag til vedtak

Willy Haakafoss og Terje Knutsen er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling

Vedtas

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital



Vedlegg

1. 3537 Årsrapport og regnskap 2021 vedlegg.pdf

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 288 750,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 288 750,-

Sak 5

Forslag til Generalforsamling 2022, felling av trær

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Haugsten borettslag har mange trær på sin tomt som til stadighet blir kappet ned. Hvilken grunn de kapper ned trærne, kommer sjelden eller ikke frem ovenfor andelseierne i borettslaget.

Mitt forslag: At styret kun kan kappe trær hvis de kan bevise at det er dødt eller er i ferd med å råtne. Det skal være et forbud mot bare be vaktmester å kappe helt vil som i den senere tid har skjedd som det skjedde her oppe ved inngangen til 21a i tidlig høst.

Det kan løses på denne måte: Styret skal legge fram på Vibbo/info at nå er det et sykt tre på eiendommen som må kappes med et bilde av treets tilstand.

Fakta om trær: Vanlig stort tre med de Haugsten brl har en del drikker ca 3-400 ltr vann i døgnet. Å hva sliter borettslaget med? Jo mye overflate vann, og ettersom tomte er flat så renner vannet inn i kjellerne isteden.

Dette forslag skal legges inn som forslag til endring av styrets avgjørelse om eiendommens forvaltning.

Forslag fremsetter:

Rune Lunner

Theodor Kollervei 21a

Forslag til vedtak:

At styret kun kan kappe trær hvis de kan bevise at det er dødt eller er i ferd med å råtne.

Det skal være et forbud mot bare be vaktmester å kappe helt vil som i den senere tid har



skjedd som det skjedde her oppe ved inngangen til 21a i tidlig høst.
Det kan løses på denne måte: Styret skal legge fram på Vibbo/info at nå er det et sykt tre på eiendommen som må kappes med et bilde av treets tilstand.

Styrets innstilling

Styrets innstilling vil være å fortsatt forvalte vår eiendom, iht til det ansvaret vi har, for å felle trær der fellingsbehovet er å anses nødvendig, og også i henhold til vår HMS plikt i borettslaget, uten å måtte fremvise dette for andelseierne.

Forslag til vedtak

Forslaget fra Rune Lunner avvises og nåværende praksis opprettholdes

Sak 6

Oppdatert reglement for garasjeleie i Haugsten Borettslag

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

1. Det er kun registrerte andelseiere i Haugsten Borettslag som kan søke om garasjeplass
2. Søknad om garasjeplass sendes skriftlig til styret v/ garasjeansvarlig via haugsten@styrerommet.no, VIBBO eller legges i styrets postkasse ved vaktmesterverksted.
3. Betingelsen for å søke om tildeling av garasje er at andelseieren eller annet medlem i samme husstand eier bil og at garasjen skal brukes til bilparkering. Dersom leieren ikke lengre eier slikt kjøretøy og dette ikke er av midlertidig karakter (3 mnd.) kreves oppsigelse av garasjeplass.
4. Ved salg av leilighet må garasjeoppsigelse leveres i henhold til oppsigelsestid. Garasje og nøkler må være overlevert garasjeansvarlig før overtakelsesdato av leilighet.
5. Dersom leiligheten fremleies må garasjeplass sies opp.
6. Garasjen skal kun brukes til registrerte kjøretøy, fortrinnsvis bil. Det skal ikke oppbevares møbler, varer eller annet materiell over en periode lengre enn 1 mnd.
7. Lading på borettslagets eiendom, skal kun foregå i monterte ladebokser fra vår leverandør, ønsker du en slik ladeboks i garasjen fås mer informasjon fra garasjeansvarlig.
8. Det skal ikke under noen omstendigheter foregå lading i fra borettslagets stikkontakter da disse ikke er dimensjonert for dette forbruket og kan medføre brannfare!



9. Overtredelser av dette reglementet kan føre til at leieforholdet blir brakt til opphør.

Styret 2022

Styrets innstilling

Oppdatert og revidert garasjereglement vedtas

Forslag til vedtak

Oppdatert og revidert garasjereglement vedtas

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Se vedlagte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Karianne Aasen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gry Sissel Åsen
- Roger Nesøen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anette Lundby-Karlsson
- Martin Grønberg

Vedlegg

1. Valgkomitèens innstilling - våren 2022 (002).pdf



Sak 8

Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem :

- Anne Kari Johansen
- Gunvor Andersen
- Lisbeth Froberg

Sak 9

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 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Karianne Aasen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Fred Sagar



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Karianne Aasen	Theodor Kollers Vei 15 B
Nestleder	Fred Sagar	Theodor Kollers Vei 9 A
Styremedlem	Mona Hasselgård	Theodor Kollers Vei 17 C
Styremedlem	Morten Lønning	Theodor Kollers Vei 7 C
Styremedlem	Camilla Paulsen	Theodor Kollers Vei 15 B
Varamedlem	Thor Bjørnfeldt Andersen	Theodor Kollers Vei 21 C

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Karianne Aasen		Theodor Kollers Vei 15 B
Varadelegert		
Morten Lønning		Theodor Kollers Vei 7 C

Valgkomiteen

Gunvor Andersen	Theodor Kollers Vei 13 B
Lisbeth Froberg	Theodor Kollers Vei 17 C
Anne Kari Johansen	Theodor Kollers Vei 13 B

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner.

Generelle opplysninger om Haugsten Borettslag

Borettslaget består av 210 andelsleiligheter.

Haugsten Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950127848, og ligger i FREDRIKSTAD kommune med følgende adresse:

Theodor Kollers Vei 7-21
(a-C)

Gårds- og bruksnummer:
303 1315

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.

Haugsten Borettslag har en ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PWC Østfold.



Styrets arbeid

Styret har avholdt 14 møter i løpet av året og en ekstraordinær generalforsamling i forbindelse med at styreleder trakk seg fra vervet.

Styret legger ned en betydelig arbeidsinnsats for borettslaget som kommer alle beboere til gode.

Styret har jobbet med følgende saker i løpet av 2021:

- Rotteplager – det er satt opp feller og de følges opp gjennom en avtale med Anticimex. Dette er også grunnen til at en del Tujahekker er fjernet.
- Mediepakke – Vi innhenter tilbud fra flere leverandører ifbm. At dagens avtale med Telenor går ut i november 2022.
- Ekstraordinær generalforsamling ble avholdt i september da styreleder trakk seg fra vervet.
- Velferdrommet – utleie har foregått i de periodene det har vært mulig ifht. Covid 19. Styremøter har også vært avholdt i disse lokalene i de periodene dette har vært smittevernfraglig mulig, de andre styremøtene ble foretatt digitalt på teams.
- Vernerunder tas i henhold til HMS-modulen. Kontroller og oppfølging gjennomføres.
- Gatebelysning – vi har fått satt opp nye gatelys i samme standard som Fredrikstad kommune. De er med ledlys og montert av nettpartner.
- HMS – jobbes det med systematisk med og er alltid et tema på styremøter og jevnlig i mange av informasjonsbrevene. Vi har også merket opp 2 nye parkeringsplasser for de med funksjonsnedsettelse mellom blokk 7 og 13.
- Vaktmestertjenesten – Vi har ansatt ny vaktmester som startet opp september 21. Han har utført en del vedlikehold i tillegg til de vanlige vaktmesteroppgavene. Vi hadde også en sommervikar som klippet gress og tok andre forefallende oppgaver i vaktmesters ferieuker.
- Økonomistyring er en fast behandlingspost på styremøtene.
- Brannforebyggende tiltak – Slutføring av prosjektet med å installere brannalarmer med tilknytning til faggodkjent sentral. Vi har også direkte oppkobling til Fredrikstad brannvesen. Vi har også kjøpt inn og utlevert pulverapparater til hver boenhet. De har 5 års varighet og har erstattet de gamle husbrannslangene som del av en oppdatert brannsikring.
- Styrets tiltaksplan for vedlikehold er revidert for perioden 2022-2026 i samsvar med vår nye Vedlikeholdsnyttel utarbeidet av Obos prosjekt AS på oppdrag fra styret. Ifølge denne planen står fasader og VVS i fokus og prosjektering pågår ifht. VVS som er vår høyeste prioritering.

f

Forts neste side



- Oppussing av leiligheter må skje etter regelverk og våre husordensregler.
- Skadesaker – Innrapporterte bygningsmessige skader følges opp gjennom Obos forsikring.
- IKT-avtale for elektrokontroll
- Alle skriftlige klagesaker fra beboere styrebehandles.
- Vi sender ut månedlige informasjonsbrev.
- Vibbo – vi bruker denne kanalen til kommunikasjon med beboere og ser at flere og flere benytter seg av denne plattformen, det setter vi pris på.
- 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.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr **11 999 120,-**.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr **9 471 334,-**.

Resultat

Årets resultat på kr **2 213 035,-** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr **2 271 367,-** 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 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Budsjettert med en økning på 4%, men ingen endring av eiendomsskatten.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 56 288,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Haugsten Borettslag.

Lån

Haugsten Borettslag har lån i Husbanken og OBOS banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 20 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret er budsjettert med 2 % økning grunnet generell lønns og prisvekst

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 9 % i felleskostnader og 10 % for garasjer fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Haugsten Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Haugsten Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

3537 Årsrapport og regnskap 2021 vedlegg.pdf

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Haugsten Borettslag

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 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>.

Sarpsborg, 3. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

(2)



HAUGSTEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 127 848, KUNDENR. 3537

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	2 402 566	695 373	2 402 566	2 271 366
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	2 213 035	1 213 899	2 831 400	3 139 419
Tilbakeføring av avskrivning	17 203 999	203 957	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	20 0	18 653 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	20 -2 558 722	-18 365 140	-2 561 222	-2 564 000
Reduksjon langsiktig fordring	10 488	1 477	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-131 200	1 707 193	270 178	575 419
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 271 367	2 402 566	2 672 744	2 846 785

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 883 925	3 491 832
Kortsiktig gjeld	-1 612 558	-1 089 266
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 271 367	2 402 566



HAUGSTEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 127 848, KUNDENR. 3537

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	11 728 320	11 337 480	12 003 000	11 996 000
Garasjer	10	260 800	261 400	0	0
Andre inntekter	3	10 000	5 200	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		11 999 120	11 604 080	12 003 000	11 996 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-659 693	-827 605	-878 000	-782 500
Styrehonorar	5	-288 750	-288 750	-289 000	-289 000
Avskrivninger	17	-203 999	-203 957	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 500	-8 375	-8 500	-8 500
Forretningsførerhonorar		-409 225	-430 765	-435 000	-419 455
Konsulenthonorar	7	-123 528	-100 702	-42 000	-100 000
Kontingenter		-42 000	-42 000	-42 000	-42 000
Drift og vedlikehold	8	-869 505	-3 264 951	-1 540 000	-655 000
Forsikringer		-439 546	-379 220	-390 000	-463 243
Kommunale avgifter	9	-2 046 476	-1 894 705	-1 942 000	-2 013 060
Garasjer	10	-31 473	-22 075	0	0
Energi/fyring	11	-2 919 867	-1 183 007	-1 895 000	-2 300 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 066 413	-971 636	-1 000 000	-1 109 323
Andre driftskostnader	12	-362 358	-307 789	-299 100	-309 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 471 334	-9 925 537	-8 760 600	-8 491 081
DRIFTSRESULTAT		2 527 787	1 678 543	3 242 400	3 504 919
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	54 848	53 369	4 000	55 000
Finanskostnader	14	-369 599	-518 013	-415 000	-420 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-314 751	-464 644	-411 000	-365 500
ÅRSRESULTAT		2 213 035	1 213 899	2 831 400	3 139 419
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 213 035	1 213 899		



HAUGSTEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 127 848, KUNDENR. 3537

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	54 347 657	54 347 657
Tomt		5 659 941	5 659 941
Leiligheter/lokaler	16	516 051	516 051
Andre varige driftsmidler	17	251 162	455 161
Langsiktige fordringer	18	8 940	19 428
SUM ANLEGGSMIDLER		60 783 750	60 998 237
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		321 574	266 881
Andre kortsiktige fordringer	19	30 768	25 980
Driftskonto OBOS-banken		2 438 087	1 167 852
Sparekonto OBOS-banken		1 071 906	2 003 582
Innestående i andre banker		21 589	27 537
SUM OMLØPSMIDLER		3 883 925	3 491 832
SUM EIENDELER		64 667 675	64 490 069
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 210 * 100		21 000	21 000
Opptjent egenkapital		37 205 514	34 992 478
SUM EGENKAPITAL		37 226 514	35 013 478

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	20	22 992 603	25 551 325
Borettsinnskudd	21	2 836 000	2 836 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		25 828 603	28 387 325

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		658 835	212 720
Skyldige offentlige avgifter	22	30 325	47 610
Påløpte renter		27 326	46 361
Påløpte avdrag		724 033	717 503
Annen kortsiktig gjeld	23	172 039	65 071
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 612 558	1 089 266

SUM EGENKAPITAL OG GJELD **64 667 675** **64 490 069**

Pantstillelse	24	58 036 000	58 536 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 10.02.2022
Styret i Haugsten Borettslag

Karianne Aasen/s/ Mona Hasselgård/s/ Morten Lønning/s/

Camilla Paulsen/s/ Fred Sagar/s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	10 745 520
Mediaprodukter	982 800
Garasje(tomme leieobjekter)	3 600
Blkonglån	1 818
Balkonglån	-1 818
Garasje(tomme leieobjekter)	-3 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 728 320

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Refusjon Egenandel Gjensidige	10 000
SUM ANDRE INNETEKTER	10 000

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-482 793
Overtid	-15 508
Påløpte feriepenge	-50 827
Fri bil, tlf etc.	-216
Arbeidsgiveravgift	-115 082
Pensjonskostnader innskudd	-37 321
AFP-pensjon	-6 758
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-414
Yrkesskadeforsikring	-2 469
Personalforsikring	-1 409
Refusjon sykepenge	66 054
Arbeidsklær	-12 951

SUM PERSONALKOSTNADER -659 693

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1,2 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 288 750.

I tillegg har styret fått dekket styremat for kr 3 774, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-65 072
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 219
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS Teknisk service avtale	-40 238

SUM KONSULENTHONORAR -123 528**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-104 945
Drift/vedlikehold VVS	-391 225
Drift/vedlikehold elektro	-21 916
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-197 812
Drift/vedlikehold brannsikring	-143 608
Egenandel forsikring	-10 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -869 505

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-689 458
Kommunale avgifter	-1 357 018
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 046 476

NOTE: 10**GARASJER**

INNGÅENDE SALDO 01.01.21	-824 841
---------------------------------	-----------------

INNTEKTER GARASJER

Leieinntekter	260 800
---------------	---------

SUM INNTEKTER GARASJER	260 800
-------------------------------	----------------

KOSTNADER GARASJER

Drift/vedl.hold	-4 167
-----------------	--------

Brikker, adgangskontroll	-1 197
--------------------------	--------

Forsikring	-6 109
------------	--------

Strøm og/eller nettleie	-20 000
-------------------------	---------

SUM KOSTNADER GARASJER	-31 473
-------------------------------	----------------

SUM GARASJER	229 327
---------------------	----------------

Poster som kommer i tillegg til garasjeregnskap 2021 :

Lønnskostnader inkl. feriepenger og arbeidsgiveravgift.	Inkl i Note 4	-40 983
---	---------------	---------

OBOS - banken Renter/gebyr lån	Inkl i Note 14	-22 384
--------------------------------	----------------	---------

OBOS - banken Avdrag lån	Inkl i Note 20	-79 338
--------------------------	----------------	---------

SUM under andre poster.		-142 705
--------------------------------	--	-----------------

Sum GARASJER 2021		86 622
--------------------------	--	---------------

TOTAL SUM GARASJER 31.12.21		-738 219
------------------------------------	--	-----------------

Garasjeregnskap f.o.m 2015

NOTE: 11**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-79 472
------------------	---------

Fjernvarme	-2 840 395
------------	------------

SUM ENERGI / FYRING	-2 919 867
----------------------------	-------------------

**NOTE: 12****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-12 589
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 731
Diverse leiekostnader/leasing	-7 524
Verktøy og redskaper	-28 047
Driftsmateriell	-3 822
Lyspærer og sikringer	-3 705
Renhold ved firmaer	-149 352
Andre fremmede tjenester	-17 797
Kontor- og datarekvisita	-11 673
Kopieringsmaterieill	-6 258
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-45
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 900
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 774
Andre kontorkostnader	-13 173
Porto	-2 545
Drivstoff biler, maskiner osv.	-18 196
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-56 008
Bilgodtgjørelse	-1 454
Reisekostnader	-1 020
Gaver	-3 773
Bank- og kortgebyr	-2 974
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-362 358

NOTE: 13**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 270
Kundeutbytte fra Gjensidige	52 373
Andre renteinntekter	205
SUM FINANSINNTEKTER	54 848

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Husbanken	-114
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-55 079
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-311 175
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-2 231
SUM FINANSKOSTNADER	-369 599

**NOTE: 15****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1973	17 649 638
Rehabilitering	34 531 776
Kjøkkenutskifting	1 480 200
Balkonginnglassing	686 043
SUM BYGNINGER	54 347 657

Tomten ble kjøpt i 2015

Gnr.303/bnr.1315

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

NOTE: 16**LEILIGHETER**

Lokaler-Velferdsrom	516 051
SUM LEILIGHETER	516 051

**NOTE: 17****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Avfukter

Tilgang 2019	67 444	
Avskrevet tidligere	-17 985	
Avskrevet i år	-13 489	

35 970

Feiemaskin

Tilgang 2019	18 375	
Avskrevet tidligere	-6 155	
Avskrevet i år	-3 675	

8 545

Sandspreder

Tilgang 2019	39 375	
Avskrevet tidligere	-13 125	
Avskrevet i år	-7 875	

18 375

Gressklipper nr. 2

Kostpris	64 281	
Avskrevet tidligere	-54 638	
Avskrevet i år	-6 428	

3 215

Gressklipper nr. 3

Tilgang 2014	131 600	
Avskrevet tidligere	-78 960	
Avskrevet i år	-13 160	

39 480

Møbler

Tilgang 2017	165 366	
Avskrevet tidligere	-57 803	
Avskrevet i år	-16 536	

91 027

Traktor nr. 1

Tilgang 2017	577 663	
Avskrevet tidligere	-462 096	
Avskrevet i år	-115 566	

1

Garasjeanlegg

Kostpris	1 363 524	
Avskrevet tidligere	-1 281 705	
Avskrevet i år	-27 270	

54 549

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER**251 162****SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-203 999**

**NOTE: 18****LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode hos eierne	8 940
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	8 940

NOTE: 19**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	788
Sykepenger	25 980
Uttak kontanter	4 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	30 768

NOTE: 20**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2002	-600 000	
Nedbetalt tidligere	580 572	
Nedbetalt i år	10 488	
		-8 940

Husbanken (Lånenr: 11411561 10 ikke 20)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1996	-29 450 000	
Nedbetalt tidligere	22 121 572	
Nedbetalt i år	1 443 174	
		-5 885 254

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2020	-18 653 000	
Nedbetalt tidligere	449 532	
Nedbetalt i år	1 105 060	
		-17 098 408

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-22 992 602
------------------------------------	--------------------

NOTE: 21**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1972	-2 836 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-2 836 000

**NOTE: 22****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-21 381
Skyldig arbeidsgiveravgift	-8 944
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-30 325

NOTE: 23**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-17 835
Balkonglån akkumulert avregning pr 31.12.21	-1 661
Påløpte kostnader	-152 543
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-172 039

NOTE: 24**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 836 000
Pantelån	22 992 603
Påløpte avdrag	724 033
TOTALT	26 552 636

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	54 347 657
Tomt	5 659 941
TOTALT	60 007 598



Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Vaktmester Finn Erik Akselsen ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmester er tilgjengelig mellom kl. 07 og kl. 15. Vaktmester kan også kontaktes på telefon [46 86 41 46](tel:46864146), e-post vaktmester.hbrl@gmail.com. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

Parkering

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

Nøkler/skilt

[Nøkler/rekvisisjon] kan [kjøpes/bestilles] hos OBOS
Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos vaktmester

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78963210. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Forkjøpsrett

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

Energimerking

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

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2021 - 2021	Byttet grunnvannspumper	Skifter ut alle grunnvannspumper, 7 stk. da disse er nesten opprustet og overmodne for utskifting. Utføres av Bravida i løpet av mars 2021
2020 - 2020	Drenering	Støpt gulv i 7A og 9A Lagt nye rør m/varmekabel fra grunnvannskummene i 7 A og ut i kummene på utsiden av blokka og vi er nå bedre sikret ved store nedbørsmengder.
2020 - 2020	Ladestasjoner	Etablert lademulighet i alle garasjer + 6 ladeplasser v/fyrhuset i nr. Gjort i samarbeid med firmaet Ladeklar som står for all infrastruktur i anlegget. Ingen kostnader belastes HBL.
2020 - 2021	Brannsikkerhet	Installert branndetektorer i alle leiligheter, oppganger og alle fellesrom i kjeller. Arbeidet utført av Bravida
2020 - 2020	Pipehatter	Avsluttet en reklamasjonssak m/Lemtun og forbedret pipehattene slik at vi er bedre sikret ved ekstermvær. Arbeidet utført av Lemtun.
2018 - 2018	Fasaderehabilitering	Reparasjon av fasader og vegger utført av Backe Østfold AS
2017 - 2017	Rehabilitering av tak; fyrrom og 2 garas	Rehabilitering av tak ved firmaet Lemtun AS. Prosjekt i regi av styret.
2017 - 2017	Rømningsvei og brannsikring i velferdsro	Rømningsvei og brannsikring i velferdsrom 7B, Fase 1: Oppgradering i henhold til kommunalt krav. Prosjektet i regi av styret. Velferdsrommet er ferdigstillt sommer 2017.
2017 - 2017	Rehabilitering av fasadefelt innganger.	Rehabilitering av fasadefelt innganger med ny belysning. Prosjektadministrasjon ØPAS AS.
2017 - 2018	Vedlikeholdsarbeid teglvegger og fasader	Prosjekt i regi av styret. Backe Østfold var entreprenør.
2017 - 2017	Oppgradering av velferdsrom	Velferdsrommet i 7B ble oppgradert i 2017. Dette leies ut gratis til andelseierne.
2017 - 2017	Omtrekking av tak fyrrom	Det ble i 2017 foretatt omtrekking av taket på fyrrommet og 2 garasjetak. (utført av Lemtun AS)
2016 - 2016	Byttet 111 garasjeporter	Det er vinteren 2016 byttet 111 garasjeporter.
2015 - 2015	Takrehabilitering	Rehabilitering av tak foretatt 2015 i regi av firmaet Lemtun AS.
2015 - 2016	Elektro	Samtlige hovedtavler og sikringsskap til leilighetene er byttet ut.
2013 - 2013	Ny lekeplass	Ny lekeplass ble etablert august 2013



3537 Haugsten Borettslag

Valgkomiteén innstiller følgende personer til valg ved generalforsamlingen våren 2022:

A. Som styreleder foreslås: Navn: Karianne Aasen (2 år)	Adresse: Theodor Kollersvei 15 B E-postadr: kariannesolli@yahoo.no
B. Som styremedlemmer som ikke er på valg: Navn: Mona Hasselgård Navn: Fred Sagar Som styremedlemmer foreslås: Navn: Roger Nesøen (2 år) Navn: Gry Sissel Åsen (2 år)	Adresse: Theodor Kollersvei 17 C E-postadr.: monahas@hotmail.com Adresse: Theodor Kollersvei 9A E-postadr.: sagar@online.no Adresse: Theodor Kollersvei 13A E-postadr.: rog-nes@online.no Adresse: Theodor Kollersvei 21 B E-postadr.: gry.aasen@gmail.com
C. Som varamedlemmer foreslås: 1. Navn: Martin Grønberg (1 år) 2. Navn: Anette Lundby-Karlsson (1 år)	Adresse: Theodor Kollersvei 21 B E-postadr.: ntv20@hotmail.com Adresse: Theodor Kollersvei 17A E-postadr.: anluka63@gmail.com
D. Som delegat til OBOS generalforsamling foreslås: Navn: Karianne Aasen Som varadelegat til OBOS generalforsamling foreslås: Navn: Fred Sagar	Adresse: Theodor Kollersvei 15 B E-postadr: kariannesolli@yahoo.no Adresse: Theodor Kollersvei 9A E-postadr.: sagar@online.no
E. Som valgkomité foreslås: Navn: Anne Kari Johansen Navn: Lisbeth Froberg Gunvor Andersen	Adresse: Theodor Kollersvei 13 B E-postadr.: annehein@frisurf.no Adresse: Theodor Kollersvei 17 C E-postadr.: lifrob@online.no Adresse: Theodor Kollersvei 13 B E-postadr.: gunvor@andersen.net

Dato:18.02.2022. Valgkomiteen for Haugsten Borettslag ved

Lisbeth Froberg, Anne Kari Johansen og Gunvor Andersen.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 24.03.22 og er åpent for avstemning i 5 dager
Siste dato for avstemning er 29.03.22

Selskapsnummer: 3537 **Selskapsnavn:** Haugsten Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Willy Haakafoss og Terje Knutsen.er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 288 750,-

For

Mot

Sak 5 Forslag til Generalforsamling 2022, felling av trær

Forslaget fra Rune Lunner avvises og nåværende praksis opprettholdes

For

Mot

Sak 6 Oppdatert reglement for garasjeleie i Haugsten Borettslag

Oppdatert og revidert garasjereglement vedtas

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Karianne Aasen

Styremedlem (2 skal velges)

Gry Sissel Åsen

Roger Nesøen

Varamedlem (2 skal velges)

Anette Lundby-Karlsson

Martin Grønberg

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Fortsetter på neste side



Sak 8 Valgkomite

Medlem (3 skal velges)

- Anne Kari Johansen
- Gunvor Andersen
- Lisbeth Froberg

Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (1 skal velges)

- Karianne Aasen

Varadelegat (1 skal velges)

- Fred Sagar

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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