



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 428 287
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HØGDAVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2022

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, 28.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 609 912	2 489 508
Sum inntekter		2 609 912	2 489 508
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		228 982	233 230
Annen driftskostnad		2 097 964	1 909 696
Sum kostnader		2 418 227	2 234 205
Driftsresultat		191 685	255 303
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		28 884	27 293
Sum finansinntekter		28 884	27 293
Annen finanskostnad		191 927	235 628
Sum finanskostnader		191 927	235 628
Netto finans		-163 043	-208 335
Ordinært resultat før skattekostnad		28 642	46 968
Ordinært resultat etter skattekostnad		28 642	46 968
Årsresultat		28 642	46 968
Totalresultat		28 642	46 968
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		28 642	46 968
Sum overføringer og disponeringer		28 642	46 968



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		6 044 129	6 044 129
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		575 368	804 350
Sum varige driftsmidler		6 619 497	6 848 480
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 619 497	6 848 480
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		79 665	76 828
Sum fordringer		79 665	76 828
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		424 266	479 388
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		424 266	479 388
Sum omløpsmidler		503 931	556 216
SUM EIENDELER		7 123 428	7 404 695

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 800	5 800
Sum innskutt egenkapital		5 800	5 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 691 372	4 720 014
Sum opptjent egenkapital		-4 691 372	-4 720 014
Sum egenkapital		-4 685 572	-4 714 214
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 281 345	10 561 960
Øvrig langsiktig gjeld		1 523 200	1 523 200
Sum annen langsiktig gjeld		11 804 545	12 085 160
Sum langsiktig gjeld		11 804 545	12 085 160
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 127	1 067
Leverandørgjeld		3 328	18 342
Annen kortsiktig gjeld			14 341
Sum kortsiktig gjeld		4 455	33 749
Sum gjeld		11 809 000	12 118 909
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 123 428	7 404 695



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 336156

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 428 287
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HØGDAVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2022

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, 07.06.2022



Organisasjonsnr: 950 428 287
HØGDAVEIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 609 912	2 489 508
Sum inntekter		2 609 912	2 489 508
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		228 982	233 230
Annen driftskostnad		2 097 964	1 909 696
Sum kostnader		2 418 227	2 234 205
Driftsresultat		191 685	255 303
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		28 884	27 293
Sum finansinntekter		28 884	27 293
Annen finanskostnad		191 927	235 628
Sum finanskostnader		191 927	235 628
Netto finans		-163 043	-208 335
Ordinært resultat før skattekostnad		28 642	46 968
Ordinært resultat etter skattekostnad		28 642	46 968
Årsresultat		28 642	46 968
Totalresultat		28 642	46 968
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		28 642	46 968
Sum overføringer og disponeringer		28 642	46 968



Organisasjonsnr: 950 428 287
HØGDAVEIEN 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	6 044 129	6 044 129
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	575 368	804 350
Sum varige driftsmidler	6 619 497	6 848 480
Finansielle anleggsmidler		
Sum finansielle anleggsmidler	0	0
Sum anleggsmidler	6 619 497	6 848 480
Omløpsmidler		
Varer		
Sum varer	0	0
Fordringer		
Andre fordringer	79 665	76 828
Sum fordringer	79 665	76 828
Investeringer		
Sum investeringer	0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	424 266	479 388
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	424 266	479 388
Sum omløpsmidler	503 931	556 216
SUM EIENDELER	7 123 428	7 404 695

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	5 800	5 800
Sum innskutt egenkapital	5 800	5 800



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	4 691 372	4 720 014
Sum opptjent egenkapital	-4 691 372	-4 720 014
Sum egenkapital	-4 685 572	-4 714 214
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 281 345	10 561 960
Øvrig langsiktig gjeld	1 523 200	1 523 200
Sum annen langsiktig gjeld	11 804 545	12 085 160
Sum langsiktig gjeld	11 804 545	12 085 160
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 127	1 067
Leverandørgjeld	3 328	18 342
Annen kortsiktig gjeld		14 341
Sum kortsiktig gjeld	4 455	33 749
Sum gjeld	11 809 000	12 118 909
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	7 123 428	7 404 695



Organisasjonsnr: 950 428 287
HØGDAVEIEN 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

Høgdaiveien Borettslag

19. mai 2022

Selskapsnummer: 254





Velkommen til årsmøte i Høgdaveien Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

19. mai 2022 kl. 18:00, Abildsø Gård.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Innkomne forslag: Ballspill
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Høgdaveien Borettslag



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2021.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 80 000.

Sak 4

Innkomne forslag: Ballspill

Forslag fremmet av:

Anders Aas

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ballspill på lekeplassen (basketball) oppleves som særdeles forstyrrende på kveldstid. Det er en monoton og høy lyd og spillingen medfører også mye skrik, skrål og forsøpling.

En rekke enheter har soveromsvindu mot lekeplassen og dette forstyrrer nattesøvnen for både store og små.

Jeg foreslår derfor at det henges opp et skilt med inspirasjon fra skiltet som er vedlagt denne mailen, og at tidspunktet det er åpent for ballspill begrenses til kl 22:00.

Forslag til vedtak 1

Styret går til innkjøp av skilt, og ballspill begrenses til senest kl. 22:00 på borettslagets fellesområder

Forslag til vedtak 2

Ballspill på borettslagets områder begrenses mellom 22-07 på hverdager og 22-20 på lør/søn/helligdager.



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jannicke Ringstad Hansen

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Mari Helen Varøy

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 6

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:

- Jannicke Ringstad Hansen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Mari Helen Varøy



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jannicke Ringstad Hansen	Trygve Ryens Vei 14
Nestleder	Mari Helen Varøy	Trygve Ryens Vei 13
Styremedlem	Mattis Søimer	Høgdaiveien 5 C
Styremedlem	Ole Jørgen Eijerstam Widerøe	Høgdaiveien 1 C
Styremedlem	Kai Zander	Trygve Ryens Vei 32
Varamedlem	Anders Aas	Høgdaiveien 5 A
Varamedlem	Trym Kjær Hansen	Høgdaiveien 1 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Jannicke Ringstad Hansen Trygve Ryens Vei 14

Varadelegert

Mari Helen Varøy Trygve Ryens Vei 13

Valgkomiteen

Styret

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

Generelle opplysninger om Høgdaiveien Borettslag

Borettslaget består av 58 andelsleiligheter.

Høgdaiveien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950428287, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune med følgende adresse:

Høgdaiveien 1-5
Trygve Ryens Vei 1-35 2-44

Gårds- og bruksnummer:
149 598

Første innflytting skjedde i 1964. Tomten, kjøpt i 1986 er på 30 200 m².

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

Høgdaiveien Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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



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.

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

Inntekter²

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 609 912.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 418 227.

Resultat

Årets resultat på kr 28 642 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 499 476 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2022. Budsjettet innebærer en økning av felleskostnader på 1,3%. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 450 000 til diverse vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med høyere energikostnader for 2022.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er på kr 293 086 mot kr 267 089 i 2021. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Høgdaveien Borettslag.

Lån

Høgdaveien Borettslag har lån i OBOS Banken.

Det er et annuitetslån med månedlige forfall og en flytende effektiv rente på 2,54%.

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2022 er på kr 110 340. Dette er en økning på kr 2695 fra 2021.

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 1,3% fra 01.01.2022.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Høgdaiveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Høgdaiveien 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, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo, Årsrapport 2021.pdf
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Høgdaiveien 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>.

Oslo, 21. april 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



HØGDAVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 428 287, KUNDENR. 254

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	522 466	500 963	522 466	499 476
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	28 642	46 968	31 300	-40 600
Tilbakeføring av avskrivning 13	228 983	233 230	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-280 615	-258 694	-280 000	-279 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-22 991	21 503	-248 700	-319 600
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	499 476	522 467	273 766	179 876
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	503 931	556 216		
Kortsiktig gjeld	-4 455	-33 749		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	499 476	522 467		



HØGDAVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 428 287, KUNDENR. 254

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 609 912	2 489 508	2 477 000	2 508 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 609 912	2 489 508	2 477 000	2 508 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-11 280	-11 280	-12 000	-13 000
Styrehonorar	4	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Avskrivninger	13	-228 983	-233 230	0	0
Revisjonshonorar	5	-5 750	-5 295	-6 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-107 645	-105 020	-110 000	-110 000
Konsulenthonorar	6	-12 661	-3 762	-15 000	-20 000
Kontingenter		-11 600	-11 600	-11 600	-11 600
Drift og vedlikehold	7	-316 509	-283 818	-370 000	-450 000
Forsikringer		-267 089	-222 217	-253 000	-285 000
Kommunale avgifter	8	-839 061	-810 901	-713 000	-718 000
Energi/fyring		-14 805	-9 682	-20 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-285 228	-280 460	-300 000	-333 000
Andre driftskostnader	9	-237 616	-176 941	-361 100	-293 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 418 227	-2 234 205	-2 251 700	-2 343 600
DRIFTSRESULTAT		191 685	255 303	225 300	164 400
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	28 884	27 293	0	0
Finanskostnader	11	-191 927	-235 628	-194 000	-205 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-163 043	-208 335	-194 000	-205 000
ÅRSRESULTAT		28 642	46 968	31 300	-40 600
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		28 642	46 968		



HØGDAVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 428 287, KUNDENR. 254

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	4 957 700	4 957 700
Tomt		1 086 429	1 086 429
Andre varige driftsmidler	13	575 368	804 351
SUM ANLEGGSMIDLER		6 619 497	6 848 480
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		79 665	76 828
Driftskonto OBOS-banken		417 597	472 733
Sparekonto OBOS-banken		6 669	6 654
SUM OMLØPSMIDLER		503 931	556 216
SUM EIENDELER		7 123 428	7 404 695
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 100 * 58		5 800	5 800
Udekket tap	14	-4 691 372	-4 720 014
SUM EGENKAPITAL		-4 685 572	-4 714 214
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	10 281 345	10 561 960
Borettsinnskudd	16	1 523 200	1 523 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 804 545	12 085 160
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		3 328	18 342
Påløpte renter		1 127	1 067
Annen kortsiktig gjeld		0	14 341
SUM KORTSIKTIG GJELD		4 455	33 749
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 123 428	7 404 695



8

Høgdaveien Borettslag

Pantstillelse	17	12 523 200	12 523 200
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.04.2022
Styret i Høgdaveien Borettslag

Jannicke Ringstad Hansen

Mattis Sømmer

Ole J. Eijerstam Widerøe

Kai Zander

Mari Helen Varøy

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 349 068
Eiendomsskatt	142 344
Garasje	102 600
Leietillegg påbygg	15 900
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 609 912

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 80 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 750.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-7 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 161
SUM KONSULENTHONORAR	-12 661

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-33 252
Drift/vedlikehold VVS	-20 780
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-181 526
Drift/vedlikehold brannsikring	-38 500
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-36 700
Kostnader dugnader	-5 751
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-316 509

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-141 920
Vann- og avløpsavgift	-394 602
Feieavgift	-5 558
Renovasjonsavgift	-296 982
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-839 061

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-21 277
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-42 002
Vaktmestertjenester	-162 669
Snørydding	-6 188
Andre fremmede tjenester	-845
Trykksaker	-1 935
Porto	-40
Bank- og kortgebyr	-2 441
Velferdskostnader	-220
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-237 616

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	15
Kundeutbytte fra Gjensidige	28 867
Andre renteinntekter	2
SUM FINANSINTEKTER	28 884

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-191 927
SUM FINANSKOSTNADER	-191 927

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1964	4 957 700
SUM BYGNINGER	4 957 700

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.149/bnr.598

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Lekeapparat		
Tilgang 2015	31 860	
Avskrevet tidligere	-31 859	
		1
Avfallsanlegg		
Tilgang 2016	1 307 739	
Avskrevet tidligere	-840 690	
Avskrevet i år	-186 820	
		280 229
Garasjeanlegg		
Tilgang 2019	421 626	
Avskrevet tidligere	-84 325	
Avskrevet i år	-42 163	
		295 138
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		575 368
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-228 983

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,00 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-10 858 141
Nedbetalt tidligere	296 181
Nedbetalt i år	280 615
	<u>-10 281 345</u>
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-10 281 345

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1964	-1 283 200
Tilleggsinnskudd	-240 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 523 200

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 523 200
Pantelån	10 281 345
TOTALT	11 804 545

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

Bygninger	4 957 700
Tomt	1 086 429
TOTALT	6 044 129



Annens informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Styret har avholdt nettbaserte møter i store deler av denne perioden, men har fra februar 2022 kunnet avholde fysiske møter igjen - noe som har vært svært kjærkomment. Vi er også glade for at vi i år kan avholde et fysisk årsmøte.

Vi har avholdt jevnlig møter, ca 1 per mnd - mye arbeid/kontakt har i tillegg gått på mail.

- Årsmøte i 2021 ble avholdt digitalt, og dette fungerte greit.
- Fulgt opp HMS rutiner knyttet til brannvern og lekeplass. Det er satt opp HMS-planer for dette
- Avholdt kontroll på lekeplassen via Obos Prosjekt/Lekeplass Inspektøren AS
- Utbedret lekeplassen etter tilbakemeldinger fra kontrollen - huskestativet måtte erstattes, nye beskyttelsesmatter på bakken rundt apparater og en del arbeid med å forsterke klatrestativ. Til dette fikk vi svært god hjelp på både vår og høst-dugnaden 2021
- Ferdigstilt arbeidet i svingen ved Trygve Ryens vei 30/32
- Forsikringen vår inkluderer nå skader påført av skadedyr - ny avtale startet 29/11.2021
- Sept 21 Byttet vaktmesterfirma som utfører brøyting/klipping av gress på fellesområder - Vi er sålangt godt fornøyd med Karlsens Vaktmestertjenester AS, et lite familiedrevet firma som holder til på Bogerud
- Arrangert julegrantenning på lekeplassen
- Arbeidet frem ny avtale om TV/bredbånd med Telia - vi venter på at en entreprenør skal utbedre inntakene og kablene våre.

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.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 81806942. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Det er borettslagets ansvar å gjennomføre kontroll av utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden og dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

Energimerking

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



Kabel-TV

For å møte dagens og fremtidens behov for internetthastigheter har styret fremforhandlet en ny avtale med Telia i som vil sikre beboerne tilgang på bedre utstyr og hastigheter til en bedre pris.

Avtalen innebærer oppgradering av eksisterende infrastruktur (kobbernett) til Docsis 3.1 standarden. Dette innebærer blant annet utskiftning av hardware inn til hver enhet (utvendig) samt utskiftning av Bokser/utstyr innvendig.

Avtalen innebærer i korte trekk:

- Oppgradering av borettslagets nett til Docsis 3.1 (bedre ytelse/hastighet)
- Gratis TeliaBoX (med opptak og lagring) til de beboere som ønsker
- Telia Personal Service - Bistår hver enkelt beboer og sikrer at alt fungerer 100%
- Økt minimumshastighet: 100mbps (10mbps i dag)
- Kraftig reduserte priser på kjøp av økt hastighet (250/500/750/1250mbps)

Prosjektstatus:

Ny avtale med nye merkantile vilkår trådte i kraft fra 01.02.22

Utlevering av utstyr – Samtlige beboere som har besvart SMS, har fått nytt utstyr.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2021	Inngangsparti	Trygve Ryens vei 30 og 32 utbedret setningsskader mellom fortau og inngangsparti.
2021	Lekeplass	Nytt huskestativ etablert og gammelt huskestativ fjernet som følge av HMS-krav. Lekeplasskontroll gjennomført.
2019	Parkering	Nye parkeringsplasser og bedre innkjørsel Høgdaiveien.
2015 - 2016	Drenering	Ny fellesgarasje. Drenering av hele borettslaget, nye trapper inngangspartier, asfaltering av alle stikkveier og nytt nedgravd søppelanlegg.
2010 2009 2008	Ferdigstillelse takrehabilitering Takrehabilitering Drenering, trefelling samt malerarbeid.	Reparert drenering mot dalen, samt planert og sådd til. Beising vestvendt vegg i Høgdaiveien samt Trygve Ryens vei , ulike nummer og takvegger Trygve Ryens vei, like nummer. Trær felt mot sydlig naboeiendom. Fjernet lekeapparat av HMS -hensyn.
2007	Drenert i dalen, satt ned kum ved TRV 32	Fjernet trær ved dalen og planert ut i dalen. Gravet opp og lagt gress ved enden av garasjeanlegget. Fjernet hekk ved lekeplassen. Opprettet to nye parkeringsplasser ved rundkjøringen.
2006	Utbedret drenering mellom hus 9 og 10.	Fjernet trær i dalen samt planert ut og gjort i stand til friarealet. Ferdigstillelse av takene i Trygve Ryens vei, inkludert garasjeanlegget. Beiset i Trygve Ryens vei parallelle tall.
2005	Opprettet 2 nye parkeringsplasser	Opprettet 2 nye parkeringsplasser ved garasjeanlegg. Skiftet takbelegg, endevegger og møner i TRV partall (gjelder 22 leiligheter). Skiftet takbelegg, takrenner og reparert undertak på garasjeanlegget. Installert miljøstasjon ved Trygve Ryens vei 2.
2004	Laget mur ved garasjeanlegget	Skiftet huske på lekeplassen. Gravet på enden av TRV 2 pga lekkasje (sopp). Opprettet 4 søppelkasse stasjoner og satt opp søppelkassehus. Fjernet bingene og gammel asfalt der søppelkassene har stått tidligere.
2003	Drenert utenfor rekke 10	Fjernet mange trær og røtter ved garasjeanlegget og nederst i TRV. Skiftet en endevegg i Høgdaiveien 5(for



2002	Rehabiliterert garasjelegget	å sjekke tilstanden). Beising av garasjelegget og husveggene. Satt opp 2 nye vippebelysninger på lekeplassen. Byttet garasjeporter, oppdatert elektriske anlegget og montert nye utelys. Drenering utenfor rekke 7, fjernet en del trær på kollen og plantet gress. Skiftet postkassestativ
2001	Utelys mellom rekkene	Rensing av overvannsledning Høgdevæien 1 og Trygve Ryensvei 25.
2000	Beising av syd/vestvegger	Våtromsrapport om teknisk tilstand. Utskifting av tømmermannspanel ved søppelkasser/tørkebåser. Drenering utenfor 8 og 9.
1999	Asfaltert garasjebakke	Tilstandsrapport økonomi og teknisk tilstand.
1998	Tilstandsrapport på tak og beslag	
1997	Asfaltert alle gang- og kjøreveier	Utskifting av frontpanel å på husene 1-6. Avrette alle steintrapper.
1996	Fornyelse av lekeplassen	
1995	Utbedring/fornyelse av internt ledningsn	
1994	Beising av syd- og vestvegger	
1993	Utskifting av takrenner, stoppekraner.	Utarbeidet tilstandsrapport for husene. Denne danner grunnlag for borettslagets vedlikeholdsprogram.
1992	Rehabilitering av spillvannsledning	
1990	Omlagging av avløpsrør	
1988	Opprustning av uteområdet	asfaltering, beplantning og lekeapparater



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 19.05.22

Selskapsnummer: 254 **Selskapsnavn:** Høgdaveien Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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.