



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 253 331  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: HAUGERUDHAGAN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anette Bryn Hansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		17 726 404	13 490 895
<b>Sum inntekter</b>		<b>17 726 404</b>	<b>13 490 895</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		297 230	285 250
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		160 517	40 129
Annen driftskostnad		5 070 657	5 848 184
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 528 404</b>	<b>6 173 564</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>12 198 000</b>	<b>7 317 331</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		31 533	12 086
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>31 533</b>	<b>12 086</b>
Annen finanskostnad		3 321 577	2 166 067
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 321 577</b>	<b>2 166 067</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 290 044</b>	<b>-2 153 980</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>8 907 956</b>	<b>5 163 351</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>8 907 956</b>	<b>5 163 351</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>8 907 956</b>	<b>5 163 351</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>8 907 956</b>	<b>5 163 351</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		8 907 956	5 163 351
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>8 907 956</b>	<b>5 163 351</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		318 490 000	318 490 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 404 522	1 565 038
Sum varige driftsmidler		319 894 522	320 055 038
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		668 604	663 053
Sum finansielle anleggsmidler		668 604	663 053
Sum anleggsmidler		320 563 126	320 718 091
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		588 860	208 253
Sum fordringer		588 860	208 253
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 382 573	1 542 265
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 382 573	1 542 265
Sum omløpsmidler		1 971 433	1 750 518
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>322 534 559</b>	<b>322 468 609</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		805 000	805 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>805 000</b>	<b>805 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		125 234 988	116 327 032
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>125 234 988</b>	<b>116 327 032</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>126 039 988</b>	<b>117 132 032</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		132 121 738	140 953 144
Øvrig langsiktig gjeld		63 698 000	63 698 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>195 819 738</b>	<b>204 651 144</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>195 819 738</b>	<b>204 651 144</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		27 076	13 053
Leverandørgjeld		423 167	274 483
Annen kortsiktig gjeld		224 589	397 897
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>674 832</b>	<b>685 433</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>196 494 570</b>	<b>205 336 577</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>322 534 559</b>	<b>322 468 609</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 418245

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 990 253 331  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: HAUGERUDHAGAN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Anette Bryn Hansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.05.2023

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.06.2023



Organisasjonsnr: 990 253 331  
HAUGERUDHAGAN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		17 726 404	13 490 895
<b>Sum inntekter</b>		<b>17 726 404</b>	<b>13 490 895</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		297 230	285 250
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		160 517	40 129
Annen driftskostnad		5 070 657	5 848 184
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 528 404</b>	<b>6 173 564</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>12 198 000</b>	<b>7 317 331</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		31 533	12 086
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>31 533</b>	<b>12 086</b>
Annen finanskostnad		3 321 577	2 166 067
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 321 577</b>	<b>2 166 067</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 290 044</b>	<b>-2 153 980</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>8 907 956</b>	<b>5 163 351</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>8 907 956</b>	<b>5 163 351</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>8 907 956</b>	<b>5 163 351</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>8 907 956</b>	<b>5 163 351</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		8 907 956	5 163 351
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>8 907 956</b>	<b>5 163 351</b>



Organisasjonsnr: 990 253 331  
HAUGERUDHAGAN BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		318 490 000	318 490 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 404 522	1 565 038
Sum varige driftsmidler		319 894 522	320 055 038
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		668 604	663 053
Sum finansielle anleggsmidler		668 604	663 053
Sum anleggsmidler		320 563 126	320 718 091
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		588 860	208 253
Sum fordringer		588 860	208 253
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 382 573	1 542 265
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 382 573	1 542 265
Sum omløpsmidler		1 971 433	1 750 518
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>322 534 559</b>	<b>322 468 609</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		805 000	805 000



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>805 000</b>	<b>805 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	125 234 988	116 327 032
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>125 234 988</b>	<b>116 327 032</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>126 039 988</b>	<b>117 132 032</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	132 121 738	140 953 144
Øvrig langsiktig gjeld	63 698 000	63 698 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>195 819 738</b>	<b>204 651 144</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>195 819 738</b>	<b>204 651 144</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	27 076	13 053
Leverandørgjeld	423 167	274 483
Annen kortsiktig gjeld	224 589	397 897
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>674 832</b>	<b>685 433</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>196 494 570</b>	<b>205 336 577</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>322 534 559</b>	<b>322 468 609</b>



Organisasjonsnr: 990 253 331  
HAUGERUDHAGAN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2023

Haugerudhagan Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 13. mai - 16. mai 2023

Selskapsnummer: 5735





## Velkommen til årsmøte i Haugerudhagan 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 13. mai kl. 14:00 og lukker 16. mai kl. 14:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5735>

### 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.

### Zoom møte 9 mai

<https://us06web.zoom.us/j/88248942512?pwd=ZUpXUjJiRkw2RkFOcHJVTKlzUHFXUT09>

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Varmtvannsberedere
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Haugerudhagan Borettslag**



Sak 1

## Valg av møteleder

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Sondre K. Steigen er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

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

Sak 3

## Valg av protokollvitner

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Morten Jørgensen og Marius Møller er valgt.



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

**Vedlegg**

1. årsrapport.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Sakens flertallskrav:**

Alminnelig (50%)

**Forslagenes flertallskrav:**

Alminnelig (50%)

Fastsettelse av styrehonorar



a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Fastsettelse av honorarer
- Mot Fastsettelse av honorarer

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styrets godtgjørelse settes 274 000,-. Denne summen er medregnet økning etter konsumprisindeksen.
2. Styrets godtgjørelse holdes lik som fjoråret på 260 500,-.

Sak 7

## Varmtvannsberedere

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Under fjorårets generalforsamling ble det vedtatt at vi benytter 500.000,- av vårt vedlikeholdsfond til nye varmtvannsberedere og dekker det resterende med et låneopptak på maks 1.500.000,-.

Prisen på utskiftning av varmtvannsberedere viser seg å være høyere enn først antatt og vi trenger derfor et nytt vedtak på høyere belåning enn 1.500.000,-.

Ny estimert pris vil være ca. 3.000.000 totalt. Vi ønsker derfor et nytt generalforsamlingsvedtak som godkjenner låneopptak opp til 3.000.000,- til dette prosjektet.

Vi må be om forbehold om at prosjektet kan gå noe over estimert pris.

### Forslag til vedtak

Låneopptak til utskiftning av varmtvannsberedere opp til 3.000.000,-. Vi benytter 500 000,- av vårt vedlikeholdsfond og lånefinansierer resten av prosjektet.



Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen oppfatter at både styret og beboere er fornøyd med arbeidet til styret de siste årene.

Bent Hvale ønsker å fratre som styreleder og trer helt ut av styret. Styremedlem Morten Jørgensen stiller som kandidat som ny styreleder. Dette synes valgkomiteen er en veldig god løsning som ivaretar styrets behov for kontinuitet og erfaring.

Både Marius og Shazad stiller til valg for en ny runde som styremedlemmer, og Sven Adrian nå varamedlem stiller til valg som styremedlem.

Det har ikke vært andre interessenter til styreverv enn de som i dag allerede sitter i styret.

Borettslaget ønsket en styresammensetning som er blandet mellom eiere i fra blokkene og rekkehusene, samt tilnærmet lik fordeling av kvinner og menn. Historisk sett har dette vært vanskelig å få til i praksis grunnet manglene interesse fra noen av de nevnte grupperingene. Samtidig kan det være fordelaktig med en gradvis rotasjon av styresammensetning for å sikre friske og nye tanker inn til styret, men ikke så drastiske at styret plutselig bare står med nye medlemmer i hensyn til opplæring. Det kunne gjerne vært flere kvinnelige interessenter til styreverv også i år, men fordelingen av blokk- og rekkehuseiere er bra.

Siden eksisterende styre har fungert godt de siste årene ønsker valgkomiteen å beholde dagens styresammensetning og har kommet frem til følgende innstilling:

Styreleder Morten Jørgensen (Stiller til valg)

Styremedlemmer:

- Marius Møller (stiller til gjenvalg for 2 år )
- Shahzad Ashraf (stiller til gjenvalg for 2 år)
- Svein Adrian Høyen-Lyngstad (nåværende vara, stiller til valg for 2 år)

Varamedlemmer:

- Jorun Løndal (Stiller til gjenvalg for 1 år)
- Bent Hvale (Nåværende styreleder, stiller til valg for 1 år)

Mvh. valgkomiteen v/ Trine Berglie Spjeldnæs



### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Morten Jørgensen

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Marius Møller
- Shahzad Ashraf
- Svein Adrian Høien-Lyngstad

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bent Hvale
- Jorun Løndal



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Bent Hvale	Haugerudhagan 71
Nestleder	Marius Møller	Haugerudhagan 80 B
Styremedlem	Shahzad Ashraf	Haugerudhagan 101
Styremedlem	Karoline Hegna	Haugerudhagan 80
Styremedlem	Morten Jørgensen	Haugerudhagan 135
Varamedlem	Svein Adrian Høyen-Lyngstad	Haugerudhagan 80 A
Varamedlem	Jorun Løndal	Haugerudhagan 82 B

### 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.

### Generelle opplysninger om Haugerudhagan Borettslag

Borettslaget består av 161 andelsleiligheter.

Haugerudhagan Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990253331, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

141 36

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.

Haugerudhagan Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.

## Styrets arbeid

I tillegg til å forvalte borettslagets økonomi og foreta nødvendig vedlikehold, har styret i året som gikk jobbet med en rekke saker, de to sakskompleksene vi kanskje har brukt mest tid på er:

1. Sprengningsarbeidene, rapporter om skader som kan være forårsaket av disse og dialog med utbygger, Vann- og avløpsetaten
2. Installasjon av fiberoptisk kabel

### Rystelser fra sprengningsarbeidene

På forsommeren 2022 startet Oslo kommune arbeidet med å sprengre ut et underjordisk vannreservoar ved Lutvann.

Det er mange som har vært plaget av rystelsene fra de pågående sprengningsarbeidene. Styret har hele tiden vært i løpende dialog med de ansvarlige og ved hver anledning bedt om at entreprenør går over til mindre salver for å redusere rystelsene og faren for skade på borettslagets bygninger. Dessverre fikk vi aldri gehør for dette, utbygger har hver gang svart at de målte rystelsene ligger godt innenfor grenseverdien som er satt for vårt område.

Grenseverdiene varierer fra sted til sted og fastsettes blant annet ved å ta hensyn til grunnforholdene på stedet. Vårt borettslag er bygget på fjell og skal derfor etter sigende tåle en del. Styret var ikke helt fornøyd med dette svaret og er heller ikke fornøyd med at man har fortsatt å sprengre helt til kl. 23 om kvelden, noe vi har gjentatt i alle våre siste henvendelser, men vi har altså ikke nådd frem. Vi har heller ikke fått vite nøyaktig hvor traseen går, men den delen av anlegget som ligger under borettslaget skal være en tunell for utskipning av fjellmasse til en åpning ved Stubberud. Den er etter sigende ca. 7 meter i diameter, og det er ikke bredere enn en vanlig biltunell med ett kjørefelt i hver vei, så det er heldigvis ikke selve fjellhallen for vannreservoaret vi har under oss.

Kort tid etter at sprengningsarbeidene startet opp kom det inn meldinger fra beboere som opplevde at dører plutselig var blitt tunge å åpne eller lukke. Styret ba alle beboerne som hadde opplevd tilsvarende eller andre endringer *etter* at sprengningsarbeidene startet, om å melde styret med dokumentasjon i form av bilder og video og anslag for omtrent når endringen oppstod. Vi var nøye med å påpeke at det bare var helt ferske endringer som var av interesse i denne omgang da planen var å følge opp overfor utbygger og vi ikke ønsket å svekke vår sak ved å få blandet inn skader som hadde oppstått forut for rystelsene fra sprengningene.

Da vi meldte skadene til vårt forsikringselskap IF, sendte de en takstmann, og takstmannen mente at alle de titalls beboerne som hadde rapportert endringer hadde feildatert når skaden oppstod, ifølge IFs takstmann var dørene som nå satt skjevt i dørkarmen bare et resultat av tidens tann, en langsom og gradvis endring som måtte ha foregått over mange år. Dette stemte dårlig med rapportene som kom inn der dette ble beskrevet som plutselige endringer og rapporter om bilder som falt ned fra vegger, pyntegenstander som forskjøv seg på hyller og et helt TV-apparat som forflyttet seg på bordet det stod på.

Styret meldte IF at vi ikke uten videre fant å kunne stole på takstmannens rapport da den så åpenbart var i strid med et titalls beboers rapportering om når endringen oppstod. Vi meldte allerede da – både til IF og til utbygger Vann- og avløpsetaten – at vi, når sprengningsarbeidene var kommet så langt forbi vårt område at vi ikke lenger risikerte nye

skader, ville hyre inn uavhengig byggeteknisk ekspertise for å undersøke om borettslagets bygg er påført skade av de daglige rystelsene.

Sprengningsarbeidene skulle etter planen fortsette ut året, etter at man har beveget seg forbi borettslaget ble vi forespeilet at rystelsene skulle avta i styrke. Dessverre har daglige rystelser med stor intensitet vart mye lenger enn vi ble forespeilet, og vi har derfor måtte vente med å hyre inn ekstern byggeteknisk hjelp. Vi har likevel vært i kontakt med et par aktuelle konsultentselskap og har fått tilbud på en løsning som innebærer at de først vil undersøke området bygninger og så eventuelt utarbeide en rapport om det skulle vise seg at byggene faktisk er påført skade som med stor sannsynlighet skyldes rystelser fra sprengningsarbeidene.

#### **Fiberoptisk kabel fra OBOS OpenNet**

På årsmøtet i 2022 ble det vedtatt å bytte ut det gamle bredbåndsnettet med fiberoptisk kabel lagt av OBOS OpenNet. Dette innebærer mye raskere nett til en svært gunstig pris. TV-pakken bestilles heretter separat, og man kan velge mellom mange ulike pakker slik det ble beskrevet da saken var oppe til votering på årsmøtet i 2022. OBOS OpenNet var på første befaring på sommeren 2022, og de hadde da ca. 9 måneder på seg før vår bindingstid med Telenor utløp 1. april. De planla å gjøre det som måtte gjøres av gravearbeider før telen la seg på senhøsten, for så å gjøre hovedjobben med å legge fiber innvendig og til hver boenhet på ettermøtet. Styret sa seg tilfreds med denne planen under forutsetning at arbeidet på ettermøtet ble startet så tidlig at man ikke ville komme i tidsnød, men ha god tid til å velge de beste løsningene uten å risikere at noen ville være uten internett 1. april 23.

Avtalen var at OBOS OpenNet og deres innleide installatører fra Fibber skulle legge kabel på en mest mulig diskret måte, gjenbruke eksisterende rør der det var mulig og ellers legge stor vekt på å velge den beste estetiske løsningen både utvendig og innvendig. Ingen kunne på forhånd garantere at alle rør lot seg gjenbruke, og noe av problematikken var at eksisterende kabel ikke kunne trekkes ut av røret uten at man eventuelt ville miste TV og internett som frem til overgangen 1. april ble levert av Telenor. Styret pushet likevel på for å få OBOS OpenNet med på å la de eiere i blokkene som var villig til å være uten internett en periode, få anledning til å prøve å få lagt fiberkabelen i eksisterende rør. Fibber kunne ikke garantere at røret lot seg gjenbruke selv om Telenor-kabelen ble dratt ut, men den som meldte sin interesse og var villig til å ta sjansen kunne prøve denne løsningen. Det var noen som meldte seg, andre valgte å la kabelen legges på vegg, men der det var mulig legges kabelen under list.

I rekkehusene kom OBOS OpenNet/Fibber, etter å ha undersøkt noen tilfeldige valgte rekkehus, til at det ikke ville være mulig å gjenbruke rør som går ned ved pipen, og på bakgrunn av denne vurderingen gikk man for en løsning der kabelen blir trukket ned fra tak på hage/terrassesiden og inn i hus ved siden av terrassedøren. Det kom senere frem at to beboere som selv sjekket rørene fant at deres rør kunne gjenbrukes, og styret finner ikke at OBOS OpenNets begrunnelse for å velge en utvendig løsning og ikke sjekke muligheten for gjenbruk av rør i hvert rekkehus var god nok. Begrunnelsen OBOS OpenNet ga er at man risikerte forsinkelser i prosjektet og at man nødvendigvis ville kreve tilgang til rekkehus en ekstra dag til slik tilfellet ville bli for rekkehus der man eventuelt måtte velge en annen løsning enn utvendig. Slik styret ser det var det OBOS OpenNets ansvar å starte opp arbeidet så tidlig på året at man ville ha tid til å gjøre de valg og tilpasninger som måtte være nødvendig.

#### **Tetting av garasjene i 80 og 82**

På årsmøtet i 2022 kom det også inn et forslag om å tette vinduene i garasjene under 80 og 82 for å gjøre det lunere og hindre at det blåser inn løv og snø. Årsmøtet ga styret i



oppdrag å utrede hvilke muligheter som foreligger, og det har styret jobbet litt med. Hvis man tetter slik at vinduene ikke lenger gir fri flyt av luft til og fra garasjen, vil man trenge et lufteanlegg for å hindre at det blir rått og fuktig. Det vil koste en god del, og om denne løsningen skulle velges på et senere tidspunkt bør nok dette fremmes som forslag på årsmøtet. Styret anser ikke at det er noe vi per i dag vil foreslå å prioritere. Et mulig alternativ er å sette inn stivt finmasket gitter i vinduene, et slikt gitter vil kunne hindre at det blåser inn snø og løv.

### **Sykkelparkering**

Sykkelskurene som ble stående igjen etter at søppelskurene ble byttet ut med nedgravde avfallsbrønner, ble revet høsten 2022, og styret fikk montert sykkelstativer på plasser borettslaget disponerer i garasjene i Haugerudhagan 80 og 82. Vi har også plass til å supplere med flere stativer på disse plassene om vi etter hvert skulle se behov for det.

### **Nye brannsentraler**

Styret har jobbet med å finne det beste alternativ til dagens brannsentraler. Dagens system er så gammelt at det ikke lenger lar seg gjøre å finne deler. Varsel om feil vil være et vedvarende problem inntil nye sentraler er på plass, men feilmeldingene skal ikke utgjøre noen akutt fare, så ifølge Siemens (som har levert de nåværende brannsentralene) ligger det ikke noen dramatik i dette. Styret har fått inn flere tilbud og har bedt om faglig råd fra OBOS Prosjekt for å vurdere disse.

### **Bytte av varmtvannsberedere**

På årsmøtet 2022 ble det vedtatt å gi styret en ramme på 2 millioner - en del av dette lån - for å gjøre innkjøp av nye varmtvannsberedere. Dessverre er vi en i tid med voldsom prisvekst, så det har ikke lenger vært mulig å få nye varmtvannsberedere til hele borettslaget innenfor den gitte rammen. Styret vil derfor foreslå en ny ramme på dette årsmøtet slik at vi kan gå videre med prosjektet.

### **Elektronisk registrering ved gjesteparkering erstattet gult gjestekort i papir**

Fra juli gikk vi over til elektronisk registrering ved gjesteparkering. I en overgangsperiode på to måneder var det mulig å velge mellom det nye elektroniske gjesteparkeringssystemet og det gamle gule gjestekortet. Fra 1. september er det bare elektronisk registrering som gjelder. Styret vil heretter også registrere kjøretøy som skal ha spesiell tillatelse til å stå lenger enn tre døgn elektronisk, så også det blå kortet som styret utsteder i spesielle tilfeller, utgår.

### **Forslag til ny ladeavtale**

Styret har undersøkt og innhentet tilbud fra ny ladeleverandør der borettslaget kan få alt i en løsning og styret slipper å forholde seg til til 4-5 ulike aktører for å nøste i hvor feilen ligger hver gang det er noe som ikke fungerer. Selskapet som tilbyr en pakkeløsning, kjøper ut alle eksisterende ladebokser og installerer ladeinfrastruktur på alle resterende plasser og tilbyr ladning til en svært konkurransedyktig pris. Om borettslaget ikke er fornøyd kan vi etter et år avslutte samarbeidet ved å betale en nær symbolsk sum (under 20 000 for hele borettslaget).

### **Henteboks fra PostNord**

Vi har for noen måneder siden inngått en avtale med PostNord om plassering av boks for henting av pakker ved snuplassen. Det viste seg at PostNord hadde glemt å aktivere boksen, men etter at vi purret er den nå aktivert, så vi kan heretter velge å hente PostNord-pakker i boksen ved snuplassen.

**Høst- og vårdugnad**

Styret har tradisjonen tro arrangert to dugnader i siste periode, en på høst og en på vår. Containere bestilles i forkant. Vi anser dette som en fin anledning for at vi som beboere kan sosialisere og bli kjent med flere av naboene, og vi i styret har også glede av å snakke med flere på en gang. Vi er jo tilgjengelige på telefon og e-post og snakker også daglig med folk vi støter på når vi går til og fra, men dugnadene gir anledning til å være sammen over litt tid. En periode prøvde vi oss med kontortid der minst en fra styret var til stede på styrerommet på et fast tidspunkt en gang annenhver uke, men det viste seg i praksis at det var få og ingen som møtte, så vi har mer tro på at vi kan møtes ved dugnader og ellers være tilgjengelig på telefon og epost.

**Dialogmøter i bydelen**

Det har vært enkelte negative episoder med hærverk og bråk i området rundt Haugerud senter og T-banestasjonen. Styret har deltatt på et par dialogmøter der målet er å forebygge en negativ utvikling i visse ungdomsmiljøer. Vi ser på dette som viktig for trivselen for alle.

**Vann fra dreneringsrør på avveie**

Det er noen leiligheter som er berørt av en lekkasje fra et innvendig dreneringsrør som tar smeltevann og regnvann fra taket i 82. Røret ligger litt kronglete til inne i veggen mellom leilighetene, og det er to leiligheter i hver etasje som er berørt. Dette er bare ett av alle de små og store forsikringssakene styret er borti hvert år.

**Problemer med lunefull heis**

Vi har hatt litt problemer med heisen, særlig i 82. Det hender døren ikke vil lukkes, og da står naturlig nok heisen. Servicetekniker fra Schindler har ikke funnet noen feil, så det kan være de hyppige heisstoppene skyldes uheldig bruk. Vi oppfordrer alle til å passe på at man ikke drar inn småstein som kan falle av støvlene og lage krøll i sporet for heisdøren. Det er også viktig å aldri bruke makt på heisdøren.

**Skadet bom**

Vi har nylig opplevd at bommen ble påkjørt og ødelagt. Når man åpner bommen må man passe på at den er satt 100 % opp, settes den bare 95 % opp vil den ikke bli stående så lenge som normalt, men vil begynne å lukke seg ganske umiddelbart. Det var dette som skjedde for en gjest, og siden gjesten trodde bommen var helt oppe så han ikke etter og oppdaget ikke at bommen var i ferd med å lukke seg når han startet opp bilen. Dermed ble både bilen og bommen skadet.

**Problemer med støy, hundeavføring og fuglemat på avveie**

Noe som også tar litt tid er oppfølging når beboere ikke er klar over hvor lytt det er mellom leilighetene, særlig for de som bor rett under. Det er sjelden noe problem når man bare får snakket med folk, det hører til sjeldenhetene at noen faktisk ønsker å skape ubehag for naboer, som regel handler det om at man ikke tenker over lytt det er og hvordan det oppleves for andre.

Det har også vært en del styr med beboere eller gjester som ikke har registrert at hunden har skvettet i trappoppgang og heis, og rett som det er kommer det klager på at folk luffer hunden og lar hundebæsj bli liggende igjen på borettslagets områder. Det hender også godhjertede mennesker ønsker å mate fuglene og ender opp med å mate smågnagere i tillegg. Alle slike forhold krever at styret er på ballen og snakker med folk.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%.

Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i

Haugerudhagan Borettslag.

### Lån

Haugerudhagan Borettslag har 2 lån i Handelsbanken.

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



**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 2023.

Budsjettet er basert på 6% økning av felleskostnadene fra 01.04.23

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til generalforsamlingen i Haugerudhagan Borettslag

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Haugerudhagan Borettslag.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

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

#### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### Grunnlag for konklusjonen

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

#### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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.

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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 5KDPO-F5TEW-C3FB6-BY6F7-W70GY-OEDWQ



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Sven Mozart Aarvold

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-25 08:01:11 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 5KDPO-F5TEW-C3FB6-BY6F7-W70GY-OEDWQ

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 1

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

årsrapport.pdf



## HAUGERUDHAGAN BORETTSLAG ORG.NR. 990 253 331, KUNDENR. 5735

### 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>1 065 085</b>	<b>3 647 324</b>	<b>1 065 085</b>	<b>1 296 601</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	8 907 956	5 163 351	4 304 750	3 896 000
Tilbakeføring av avskrivning	15 160 517	40 129	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-1 605 168		
Fradrag for avdrag på langs. lån	18 -4 213 424	-4 611 252	-4 742 000	-3 899 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17 -4 617 982	-1 450 000	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-5 551	-119 299	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>231 516</b>	<b>-2 582 239</b>	<b>-437 250</b>	<b>-3 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 296 601</b>	<b>1 065 085</b>	<b>627 835</b>	<b>1 293 601</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 971 433	1 750 518
Kortsiktig gjeld	-674 832	-685 433
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 296 601</b>	<b>1 065 085</b>



## HAUGERUDHAGAN BORETTSLAG ORG.NR. 990 253 331, KUNDENR. 5735

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		7 535 001	6 772 908	6 736 296	7 487 760
Innkrevde felleskostnader	2	5 293 912	4 991 330	5 302 704	6 044 240
Ladeinntekter EL-bil		277 383	141 992	0	200 000
Andre inntekter	3	2 126	134 665	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>13 108 422</b>	<b>12 040 895</b>	<b>12 039 000</b>	<b>13 732 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-36 730	-35 250	-35 250	-40 000
Styrehonorar	5	-260 500	-250 000	-250 000	-274 000
Avskrivninger	15	-160 517	-40 129	0	0
Revisjonshonorar	6	-17 629	-15 493	-16 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-237 865	-231 158	-242 000	-254 000
Konsulenthonorar	7	-34 138	-32 204	-100 000	-60 000
Drift og vedlikehold	8	-721 655	-1 611 005	-1 455 000	-1 350 000
Forsikringer		-627 007	-634 813	-631 000	-720 000
Kommunale avgifter	9	-1 116 020	-1 012 160	-1 037 000	-1 201 000
Andre anlegg	10	-240 310	-305 565	0	0
Energi/fyring		-642 530	-505 403	-441 000	-660 000
TV-anlegg/bredbånd		-577 952	-810 917	-732 000	-450 000
Andre driftskostnader	11	-855 552	-689 467	-781 000	-820 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 528 404</b>	<b>-6 173 564</b>	<b>-5 720 250</b>	<b>-5 839 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>7 580 018</b>	<b>5 867 331</b>	<b>6 318 750</b>	<b>7 893 000</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		4 617 982	1 450 000	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>12 198 000</b>	<b>7 317 331</b>	<b>6 318 750</b>	<b>7 893 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	31 533	12 086	0	0
Finanskostnader	13	-3 321 577	-2 166 067	-2 014 000	-3 997 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-3 290 044</b>	<b>-2 153 980</b>	<b>-2 014 000</b>	<b>-3 997 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>8 907 956</b>	<b>5 163 351</b>	<b>4 304 750</b>	<b>3 896 000</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		8 907 956	5 163 351		

**HAUGERUDHAGAN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 990 253 331, KUNDENR. 5735****BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	298 490 000	298 490 000
Tomt		20 000 000	20 000 000
Andre varige driftsmidler	15	1 404 522	1 565 038
Øremerkede bankinnskudd		668 604	663 053
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>320 563 126</b>	<b>320 718 091</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		30 516	106 163
Forskuddsbetalte kostnader		498 445	0
Andre kortsiktige fordringer	16	59 899	102 090
Driftskonto OBOS-banken		566 377	19 287
Driftskonto OBOS-banken II		20 029	15 029
Sparekonto OBOS-banken		796 167	1 507 949
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 971 433</b>	<b>1 750 518</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>322 534 559</b>	<b>322 468 609</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 161 * 5 000		805 000	805 000
Annen egenkapital	17	125 234 988	116 327 032
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>126 039 988</b>	<b>117 132 032</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	132 121 738	140 953 144
Borettsinnskudd	19	63 698 000	63 698 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>195 819 738</b>	<b>204 651 144</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		224 715	162 320
Leverandørgjeld		423 167	274 483
Påløpte renter		27 076	13 053
Annen kortsiktig gjeld	20	-126	235 577
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>674 832</b>	<b>685 433</b>



<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>322 534 559 322 468 609</b>
Pantstillelse	21	323 698 000 323 698 000
Garantiansvar		0 0

Oslo, 17.04.2023

Styret i Haugerudhagan Borettslag

Bent Hvale/s/

Shahzad Ashraf/s/

Karoline Hegna/s/

Morten Jørgensen/s/

Marius Møller/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.

##### 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.

##### FORDRINGER

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

##### SKATTETREKSKONTO

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

##### INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra



andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 621 480
Kapitalkost. lån 2	3 444 064
Bredbånd	745 752
Garasje	452 760
Heis og renhold	300 048
Vedlikeholdsfond	117 972
Brannsikring	64 800
Nedbetaling elbil-lader	13 900
Kapitalkostnader på IN-lån	3 733 269
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	179 204
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	178 464
Overført til kapitalkostnader	-7 535 001
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 316 712</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-22 800
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 293 912</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

p-plasser	1 326
Skilt	800
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>2 126</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-36 730
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-36 730</b>

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: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 260 500.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 28 659, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 629.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-15 750
OBOS Prosjekt AS	-10 075
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 938
Andre konsulentonorarer	-4 375
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-34 138</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-59 075
Drift/vedlikehold elektro	-54 300
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-225 757
Drift/vedlikehold heisanlegg	-100 417
Drift/vedlikehold brannsikring	-163 305
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-51 359
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-10 474
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-26 969
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-721 655</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-613 791
Feieavgift	-3 634
Renovasjonsavgift	-498 595
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 116 020</b>

**NOTE: 10****ANDRE ANLEGG****KOSTNADER ANDRE ANLEGG**

Trappevask-matteskiift-renhold	-211 197
Dørtelefon	-29 113



---

<b>SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG</b>	<b>-240 310</b>
-----------------------------------	-----------------

---

<b>SUM ANDRE ANLEGG</b>	<b>-240 310</b>
-------------------------	-----------------

---

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

Container	-128 816
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 417
Driftsmateriell	-8 881
Vaktmestertjenester	-212 481
Renhold ved firmaer	-24 689
Snørydding	-301 986
Gressklipping	-84 328
Andre fremmede tjenester	-40 306
Trykksaker	-224
Andre kostnader tillitsvalgte	-28 659
Andre kontorkostnader	-1 253
Telefon, annet	-1 935
Porto	-540
Kontingenter	-2 650
Bank- og kortgebyr	-4 386
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-855 552</b>

---

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 181
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 769
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	16 583
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>31 533</b>

---

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 603 606
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 717 971
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-3 321 577</b>

---

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2006	59 120 000
Kostpris/Bokf.verdi 2007	176 210 000
Kostpris/Bokf.verdi 2008	63 160 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>298 490 000</b>

---

Tomten ble kjøpt i 2006/2007

Gnr.141/bnr.36

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

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

Avfallsanlegg	
Kostpris	1 605 168
Avskrevet tidligere	-40 129
Avskrevet i år	-160 517
	<u>1 404 522</u>
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>1 404 522</b>
<hr/>	
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-160 517</b>

**NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	59 899
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>59 899</b>

**NOTE: 17****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	61 673 581
Egenkapital fra IN tidligere år	78 179 053
Egenkapital fra IN 2022	4 617 982
Reduksjon EK fra IN	-19 235 628
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>125 234 988</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken HABA02, lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,74 %. Løpetiden er 35 år.

Opprinnelig 2012	-122 616 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	18 531 051
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 194 502
Nedbetalt tidligere, IN	31 462 475
Nedbetalt i år, IN	1 054 566
Restgjeld	-69 373 406

Handelsbanken HABA01, lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,74 %. Løpetiden er 35 år.

Opprinnelig 2012	-132 176 000
------------------	--------------



Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	17 128 752
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 018 922
Nedbetalt tidligere, IN	46 716 578
Nedbetalt i år, IN	3 563 416
Restgjeld	-62 748 332
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-132 121 738</b>

**NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2006	-11 824 000
Opprinnelig 2007	-35 242 000
Opprinnelig 2008	-16 632 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-63 698 000</b>

**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fakturagebyr	-49
Gebyrer	175
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>126</b>

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	63 698 000
Pantelån	132 121 738
Beregnete IN-forpliktelser	63 561 407
<b>TOTALT</b>	<b>259 381 145</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	298 490 000
Tomt	20 000 000
<b>TOTALT</b>	<b>318 490 000</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 807691. 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](mailto: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.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **20. mai og 20. november** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 13.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 16.05.23

**Selskapsnummer:** 5735 **Selskapsnavn:** Haugerudhagan Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Sondre K. Steigen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede</b></p> <p>Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Valg av protkollvitner</b></p> <p>Morten Jørgensen og Marius Møller er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



**Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes

- For  
 Mot

**Sak 5 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

- For  
 Mot

**Sak 6 Fastsettelse av honorarer**

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For fastsettelse av honorarer  
 Mot fastsettelse av honorarer

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Styrets godtgjørelse settes 274 000,-. Denne summen er medregnet økning etter konsumprisindeksen.  
 Styrets godtgjørelse holdes lik som fjoråret på 260 500,-.

**Sak 7 Varmtvannsberedere**

Låneopptak til utskiftning av varmtvannsberedere opp til 3.000.000,-. Vi benytter 500 000,- av vårt vedlikeholdsfond og lånefinansierer resten av prosjektet.

- For  
 Mot

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 8 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Morten Jørgensen

**Styremedlem** (kun 3 skal velges)

Marius Møller

Shahzad Ashraf

Svein Adrian Høien-Lyngstad

**Varamedlem** (kun 2 skal velges)

Bent Hvale

Jorun Løndal

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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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