



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 850 056 072
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HAUKTJERN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 656 346	6 297 098
Sum inntekter		6 656 346	6 297 098
Kostnader			
Lønnskostnad		216 790	216 790
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 145	9 146
Annen driftskostnad		4 322 834	11 154 800
Sum kostnader		4 548 769	11 380 736
Driftsresultat		2 107 577	-5 083 638
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		41 463	31 384
Sum finansinntekter		41 463	31 384
Annen finanskostnad		539 782	287 485
Sum finanskostnader		539 782	287 485
Netto finans		-498 319	-256 101
Ordinært resultat før skattekostnad		1 609 258	-5 339 739
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 609 258	-5 339 739
Årsresultat		1 609 258	-5 339 739
Totalresultat		1 609 258	-5 339 739
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 609 258	-5 339 739
Sum overføringer og disponeringer		1 609 258	-5 339 739



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		18 839 343	18 842 457
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	9 146
Sum varige driftsmidler		18 839 344	18 851 603
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		200	200
Andre fordringer		127 139	
Sum finansielle anleggsmidler		127 339	200
Sum anleggsmidler		18 966 683	18 851 803
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		297 773	271 746
Sum fordringer		297 773	271 746
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 074 674	2 923 147
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 074 674	2 923 147
Sum omløpsmidler		2 372 447	3 194 893
SUM EIENDELER		21 339 129	22 046 696



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		11 800	11 800
Sum innskutt egenkapital		11 800	11 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 184 958	
Udekket tap			424 300
Sum opptjent egenkapital		1 184 958	-424 300
Sum egenkapital		1 196 758	-412 500
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		18 336 059	19 645 917
Øvrig langsiktig gjeld		1 295 206	1 168 700
Sum annen langsiktig gjeld		19 631 265	20 814 617
Sum langsiktig gjeld		19 631 265	20 814 617
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		77 092	69 764
Leverandørgjeld		434 015	1 574 815
Sum kortsiktig gjeld		511 107	1 644 579
Sum gjeld		20 142 372	22 459 196
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 339 129	22 046 696



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 378983

Enheten

Organisasjonsnummer: 850 056 072
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HAUKTJERN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.05.2023



Organisasjonsnr: 850 056 072
HAUKTJERN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 656 346	6 297 098
Sum inntekter		6 656 346	6 297 098
Kostnader			
Lønnskostnad		216 790	216 790
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 145	9 146
Annen driftskostnad		4 322 834	11 154 800
Sum kostnader		4 548 769	11 380 736
Driftsresultat		2 107 577	-5 083 638
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		41 463	31 384
Sum finansinntekter		41 463	31 384
Annen finanskostnad		539 782	287 485
Sum finanskostnader		539 782	287 485
Netto finans		-498 319	-256 101
Ordinært resultat før skattekostnad		1 609 258	-5 339 739
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 609 258	-5 339 739
Årsresultat		1 609 258	-5 339 739
Totalresultat		1 609 258	-5 339 739
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 609 258	-5 339 739
Sum overføringer og disponeringer		1 609 258	-5 339 739



Organisasjonsnr: 850 056 072
HAUKTJERN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		18 839 343	18 842 457
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	9 146
Sum varige driftsmidler		18 839 344	18 851 603
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		200	200
Andre fordringer		127 139	
Sum finansielle anleggsmidler		127 339	200
Sum anleggsmidler		18 966 683	18 851 803
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		297 773	271 746
Sum fordringer		297 773	271 746
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 074 674	2 923 147
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 074 674	2 923 147
Sum omløpsmidler		2 372 447	3 194 893
SUM EIENDELER		21 339 129	22 046 696

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	11 800	11 800
Sum innskutt egenkapital	11 800	11 800
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	1 184 958	
Udekket tap		424 300
Sum opptjent egenkapital	1 184 958	-424 300
Sum egenkapital	1 196 758	-412 500
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	18 336 059	19 645 917
Øvrig langsiktig gjeld	1 295 206	1 168 700
Sum annen langsiktig gjeld	19 631 265	20 814 617
Sum langsiktig gjeld	19 631 265	20 814 617
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	77 092	69 764
Leverandørgjeld	434 015	1 574 815
Sum kortsiktig gjeld	511 107	1 644 579
Sum gjeld	20 142 372	22 459 196
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	21 339 129	22 046 696



Organisasjonsnr: 850 056 072
HAUKTJERN 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

Hauktjern Borettslag

26. april 2023

Selskapsnummer: 220





Velkommen til årsmøte i Hauktjern 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:

26. april 2023 kl. 18:00, Nøkleveien 2 (styrerrommet).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valg av delegater til Oppsal vaktmestersentral
10. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Hauktjern Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

OBOS representant 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble OBOS representant foreslått. Protokollvitner velges i salen.



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. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 190 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 190 000.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Dan William Klamas

Valg av 3 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Arne Aarum
- Elisabeth K. Dogan
- Ina Marie Ausland

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anders Bråthen
- Elise Jahren



Sak 8

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:

- Dan William Klamas

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Ina MARie Ausland

Sak 9

Valg av delegater til Oppsal vaktmestersentral

Roller og kandidater

Valg av 1 delegert Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegert:

- Dan William Klamas

Valg av 1 varadelegert Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegert:

- Arne Aarum

Sak 10

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 1 medlem Velges for 1 år



Følgende stiller til valg som medlem:

- Marit Kamsvåg



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Dan William Klamas	Nøkleveien 10
Nestleder	Arne Aarum	Nøkleveien 10
Styremedlem	Ina Marie Ausland	Nøkleveien 14
Styremedlem	Yuanjie Ding	Bølerskogen 20
Styremedlem	Anja Ellingsgård	Nøkleveien 6
Varamedlem	Elise Jahren	Bølerskogen 22
Varamedlem	Stein Morten Lier	Bølerskogen 22

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Dan William Klamas Nøkleveien 10

Varadelegert

Arne Aarum Nøkleveien 10

Delegert til Oppsal Vaktmestersentral

Delegert

Dan William Klamas Nøkleveien 10

Varadelegert

Anja Ellingsgård Nøkleveien 6



Generelle opplysninger om Hauktjern Borettslag

Borettslaget består av 118 andelsleiligheter.

Hauktjern Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 850056072, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

163 25

Første innflytting skjedde i 1959. Tomten ble kjøpt i 1986.

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.

Hauktjern 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 PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

I perioden er det omsatt 7 garasjer og en parkeringsplass. Se eget avsnitt lengre bak for antall leiligheter og prisutvikling.

Det er salg av vaskekort og nøkler en gang per måned. (unntak gjøres ved akutte behov). Styret har fast møtedag sammen med vaskesalg, eller ved behov. Arbeid foregår kontinuerlig digitalt utenom møtene.

Samarbeidet med Oppsal vaktmestersentral fungerer godt.

Det er utført to runder med komprimatorbil, en på våren, en på høsten. Ett beboermøte ble holdt på vårparten. Ellers brukes Vibbo som kommunikasjonskanal. Det er behandlet omtrent 155 individuelle meldinger i tillegg e-post og direkte kontakt. Fordelen med Vibbo er at informasjon raskt kan oppdateres og nå ut ved hjelp av e-post og sms varslings. Av sosiale aktiviteter har det vært julegrantenning med skolekorps.

Både forefallende og forebyggende vedlikehold er utført gjennom året. Alle utendørs stoppekraner er lokalisert og inspisert. Innvendige stoppekraner er byttet og nytt partikkelfilter montert.

Avløpsrørene i kjeller har blitt inspisert med kamera. Tilstanden er brukbar med tanke på alder. Data fra inspeksjonen kan brukes til å forberede en fremtidig rørfornyning. Som et resultat av kamerainspeksjon ble det bestilt spyling av alle rør.

Etter en plagsom vår med hekkende måker er det montert fugleskremsel på pipehattene. Året har vært preget av kraftige prisstigninger på alt av varer og tjenester. Borettslaget har en trygg økonomi. Slik ønsker vi å holde det. Vi har nedjustert ambisjonsnivået noe for å ikke gape over for mye på en gang. Planlegging av nye garasjer med lading settes på vent inntil videre. Vi ønsker ikke å ta opp nye lån i øyeblikket. To eksisterende garasjerekker kan elektrifiseres på kort sikt. Det vil betinge frivillig flytting av noen eiere. En undersøkelse for å kartlegge behov og ønsker utføres.



Planer fremover:

- Fasadevask. I løpet av våren planlegges fasadevask. Det har grodd mye siden sist. Må utføres når det er frostfritt.
- Profesjonelle blomsterbed. Det planlegges skikkelige blomsterbed ved hver inngang. Entreprenør antyder oppstart i slutten av mai.
- Beskjære og/eller felle trær som skygger for beboer ei Nøkleveien 6-8
- Inspeksjon av tak. Det er omtrent 25 år siden taket ble byttet. Det må planlegges for inspeksjon og deretter et fremtidig bytte.
- Rørfornyng. På sikt må det planlegges å fornye avløpsrørene i kjeller ut til offentlig nett.
- Innregulering av varmeanlegg – Regulering av strømningshastighet, temperatur mm. Det skal ikke bli kaldere, men varmen skal brukes der den gir mest nytte. Befaring utført mars - 23. Tilbud og forutsetninger vurderes. Antas utført neste vinter
- Ventilasjon. Forbedre ventilasjon for bedre inn klima. Nye vifter som reguleres bedre. I løpet av 1 til 2 år frem i tid.

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.

Driftsinntektene var til sammen kr. 6 611 438 i 2022.

Driftskostnadene var til sammen kr. -4 548 769 i 2022.

Finanskostnader var til sammen kr. -539 782 i 2022.

Resultat

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

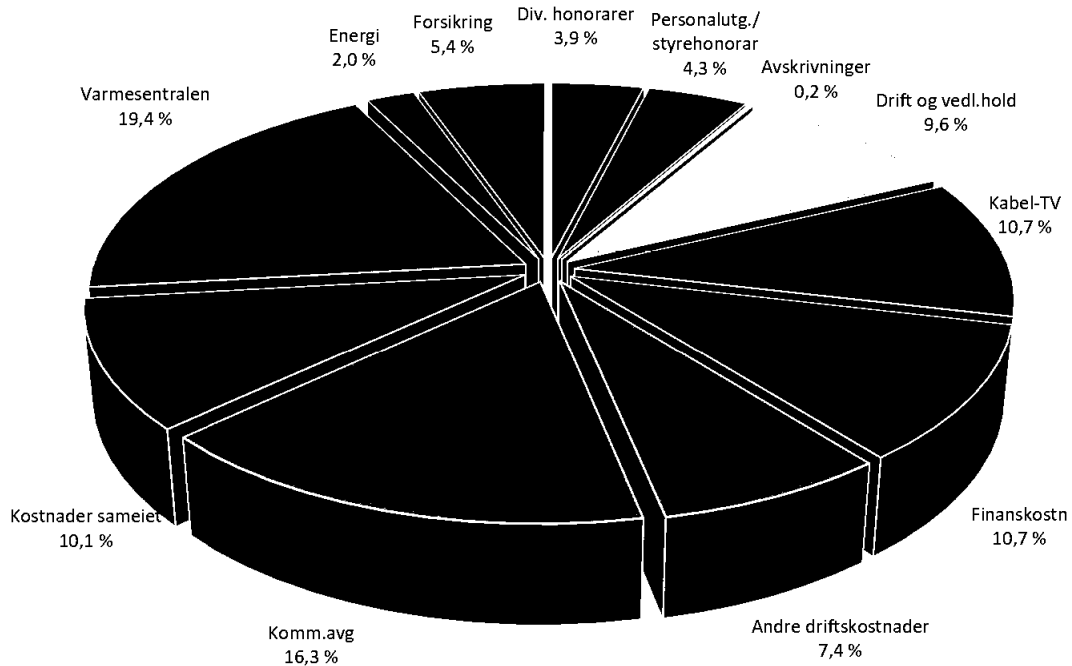
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

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.

Kostnadsdiagram



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 674 000 til vanlig vedlikehold.

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 vi 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 Hauktjern Borettslag.

**Lån**

OBOS-banken lån 1 (Fyrhuset)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 4,15%. Løpetiden er 12 år.

OBOS-banken lån 2 (Drenering og branndører)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 4,15%. Løpetiden er 25 år.

OBOS-banken lån 3 (Vinduer / Balkongdører)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 4,15%. Løpetiden er 30 år.

OBOS Boligkreditt AS, tidligere OBOS-banken (IN-lån våtrom)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 4,15%. Løpetiden er 25 år.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar justeres opp med ca. 4,2%

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 7 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET OPPSAL VAKTMESTERSENTRAL

Borettslaget er medeier i sameiet Oppsal Vaktmestersentral. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2022 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap



Til generalforsamlingen i Hauktjern Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hauktjern Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Oslo, 23. februar 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



HAUKTJERN BORETTSLAG 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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 550 314	833 296	1 550 314	1 861 340
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 609 258	-5 339 739	1 610 288	635 250
Tilbakeføring av avskrivning	14 9 145	9 146	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18 0	7 200 000	0	0
Fradrag for avdrag langs. lån	18 -1 264 950	-1 160 071	-1 320 000	-1 191 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17 -44 908	0	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-633	0	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg	3 114	7 682	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	311 026	717 018	290 288	-555 750
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 861 340	1 550 314	1 840 602	1 305 590
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	2 372 447	3 194 893		
Kortsiktig gjeld	-511 107	-1 644 579		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 861 340	1 550 314		



HAUKTJERN BORETTSLAG ORG.NR. 850 056 072, KUNDENR. 220

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		858 817	809 933	807 012	834 180
Innkrevde felleskostnader	2	5 685 500	5 411 161	5 687 988	6 040 820
Andre inntekter	3	67 121	76 004	52 188	53 900
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 611 438	6 297 098	6 547 188	6 928 900
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-26 790	-26 790	-26 000	-26 800
Styrehonorar	5	-190 000	-190 000	-190 000	-190 000
Avskrivninger	14	-9 145	-9 146	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 000	-7 950	-8 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-152 125	-148 415	-152 100	-157 600
Konsulenthonorar	7	-36 648	-80 989	-55 000	-20 000
Kontingenter		-23 600	-23 600	-23 600	-23 600
Drift og vedlikehold	8	-484 322	-6 930 287	-454 000	-674 000
Forsikringer		-272 610	-246 482	-274 000	-296 000
Kommunale avgifter	9	-827 778	-750 299	-772 200	-990 150
Varmesentralen		-980 512	-1 513 056	-1 200 000	-1 500 000
Kostnader sameie	22	-512 772	-534 853	-521 000	-521 000
Energi/fyring		-103 827	-77 516	-65 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-542 979	-497 115	-500 000	-575 000
Andre driftskostnader	10	-375 662	-344 239	-319 000	-317 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 548 769	-11 380 736	-4 559 900	-5 401 650
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 062 669	-5 083 638	1 987 288	1 527 250
Innbetalt andel fellesgjeld		44 908	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		2 107 577	-5 083 638	1 987 288	1 527 250
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	41 463	31 384	0	0
Finanskostnader	12	-539 782	-287 485	-377 000	-892 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-498 319	-256 101	-377 000	-892 000
ÅRSRESULTAT		1 609 258	-5 339 739	1 610 288	635 250
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-5 339 739		
Til annen egenkapital		1 609 258	0		

HAUKTJERN BORETTSLAG
BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	18 147 990	18 147 990
Tomt		500 487	500 487
Andel egenkapital i fellesanlegg	22	190 866	193 980
Andre varige driftsmidler	14	1	9 146
Aksjer og andeler	15	200	200
Miljøbankkonto, øremerket		127 139	0
SUM ANLEGGSMIDLER		18 966 683	18 851 803
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	16	297 773	271 746
Driftskonto OBOS-banken		563 716	121 559
Sparekonto OBOS-banken		1 510 958	2 801 588
SUM OMLØPSMIDLER		2 372 447	3 194 893
SUM EIENDELER		21 339 129	22 046 696
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 118 * 100		11 800	11 800
Annen egenkapital	17	1 184 958	-424 300
SUM EGENKAPITAL		1 196 758	-412 500
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	18 336 059	19 645 917
Borettsinnskudd	19	1 168 700	1 168 700
Avsetning bomiljøtiltak	20	126 506	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		19 631 265	20 814 617
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		434 015	1 574 815
Påløpte renter		23 306	12 273
Påløpte avdrag		53 786	57 491
SUM KORTSIKTIG GJELD		511 107	1 644 579
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 339 129	22 046 696
Pantstillelse	21	31 568 700	31 568 700
Garantiansvar	22	2 496 465	2 117 710

Oslo, 21.02.2023
Styret i Hauktjern Borettslag

Dan William Klamas Arne Aarum Ina Marie Ausland Anja Ellingsgård Yuanjie Ding

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat 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 andelseierne 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	5 049 420
Kabel-tv	497 016
Garasje	124 700
Parkering	16 260
Eiendomsskatt	304
Kapitalkostnader på IN-lån	829 642
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	29 175
Overført til kapitalkostnader	-858 817
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 687 700

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-1 200
Garasje	-1 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 685 500

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Lokale-/lagerleie	23 914
Automatpenger	42 282
Nøkkelsalg	925
SUM ANDRE INNTEKTER	67 121

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-26 790
SUM PERSONALKOSTNADER	-26 790

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 190 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS	-21 648
OBOS Prosjekt AS	-15 000
SUM KONSULENTHONORAR	-36 648

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

Drift/vedlikehold bygninger	-176 842
Drift/vedlikehold VVS	-201 895
Drift/vedlikehold elektro	-24 708
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-23 955
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 794
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-3 631
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-4 625
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-35 872
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-484 322

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-307
Vann- og avløpsavgift	-535 880
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-291 377
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-827 778

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-43 318
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-71 121
Verktøy og redskaper	-5 903
Lyspærer og sikringer	-4 427
Renhold ved firmaer	-225 480
Andre fremmede tjenester	-3 697
Trykksaker	-2 619
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Andre kontorkostnader	-420
Telefon, annet	-6 106
Porto	-20
Kontingenter	-500
Bank- og kortgebyr	-2 951
Velferdskostnader	-8 309
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-375 662

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 646
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 003
Kundeutbytte fra Gjensidige	29 240
Andre renteinntekter	574
SUM FINANSINNTEKTER	41 463

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-170 187
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-60 752
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-109 041
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-199 802
SUM FINANSKOSTNADER	-539 782

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1961	5 914 400
Oppskrevet 1972	115 190
Kostpris/Bokf.verdi 1999	12 118 400
SUM BYGNINGER	18 147 990

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.163/bnr.25

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Møbler	
Tilgang 2020	27 438
Avskrevet tidligere	-18 292
Avskrevet i år	-9 145
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-9 145****NOTE: 15****AKSJER OG ANDELER**

2 andeler Bøler samfunnshus	200
SUM AKSJER OG ANDELER	200

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

Avregningskonto	990
Forskuddsbetalte kostnader	153 551
Trolltun borettslag	143 232
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	297 773

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	1 167 828
Egenkapital fra IN tidligere år	0
Egenkapital fra IN 2022	44 908
Reduksjon EK fra IN	-27 778
SUM ANNEN EGENKAPITAL	1 184 958

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**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 12 år.

Opprinnelig 2017	-3 344 435
Nedbetalt tidligere	1 064 584
Nedbetalt i år	271 579
	-2 008 272

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2017	-4 500 000
Nedbetalt tidligere	575 442
Nedbetalt i år	142 754
	-3 781 804

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-7 200 000
Nedbetalt tidligere	44 777
Nedbetalt i år	161 987
	-6 993 236

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2005	-14 601 716
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	8 315 431
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	688 630
Nedbetalt i år, IN	44 908
	-5 552 747

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-18 336 059
------------------------------------	--------------------

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

Opprinnelig 1961	-1 168 700
Nedbetalt tidligere	115 190
Oppskrevet 1972	-115 190
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 168 700

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-126 506
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-126 506

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 168 700
Pantelån	18 336 059
Påløpte avdrag	53 786
Beregnete IN-forpliktelseser	17 130
TOTALT	19 575 675

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

Bygninger	18 147 990
Tomt	500 487
TOTALT	18 648 477

NOTE: 22**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar

Selskapet eier 3,12 % av Oppsal vaktmestersentral.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sentralen. Garantiansvaret refererer seg til

den samlede gjelden i sentralen og utgjør kr 2 496 465.

Selskapets andel i sentralen vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i sentralen er inntatt i resultatregnskapet

under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret har kontor i Nøkleveien 2.

Styret har mailadresse hauktjern@styrerommet.no

Det henger oppslag i alle oppgangene med telefonnumre og adresser til styret og andre sentrale aktører i borettslaget..

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Borettslaget er med i sameiet Oppsal vaktmestersentral og har vaktmestertjenester tilsvarende 50% stilling.

Det er ikke registrert skader eller ulykker i borettslaget i 2022.

Parkering

Borettslaget har 14 parkeringsplasser og 53 garasjer.

Vaskeri

Fellesvaskeriene er i Nøkleveien 18 og i Bølerskogen 18. Styret selger vaskekort ca. 1 gang i måneden

Renhold

Borettslaget har avtale med Gamle Oslo Servicesentral om vask av trappeopp ganger.

Kabel-TV

Telia er leverandør av bredbånd og digital-tv i borettslaget. Dette er inkludert i husleia. Dersom du ønsker en oppgradering av basispakken, har du mulighet til dette. Du vil da bli belastet for differansen mellom tilbudet borettslaget har inngått avtale om, og det tilbudet du benytter deg av.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 60071527. 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.

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

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 vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05 og 30.11** 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

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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



Forkjøpsrett

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Hauktjern 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.

Omsetning av boliger i 2022

Det har vært omsatt 9 boliger.

I gjennomsnittsprisen er andel fellesgjeld ikke tatt med.

Antall solgte boliger	Antall rom	Pris
0	1	
1	2	3 710 000
8	3	4 180 000



Oversikt over større vedlikehold

2023	Spyling av avløpsrør fra leiligheter og bunnledning.
2022	Inspeksjon av utvendige stoppekraner. Bytte av innvendige stoppekraner. Montering av partikkelfilter Kamerainspeksjon bunnledninger.
2021	Utskifting av vinduer og balkongdører Nye pulverapparater i leilighetene
2020	Rens av ventilasjonskanaler Oppgradert uteområde Bølerlia 52. Reparert nødvendige råteskader på garasjer Rengjort og inspisert oljetank ved fyrhuset
2018	Drenering rundt samtlige blokker. Nye brannmeldere i fellesområder (10 års batteritid)
2017	Nye brannløser loft og kjeller i samtlige oppganger Nye brannmeldere i samtlige leiligheter (10 år batteritid) Fasadevask
2016	Utskifting av elektrisk anlegg: Nye porttelefoner og utelys, nye LED lamper, nye sikringskap med automat og jordfeilvarsler (økt inntak fra 20A til 40A), nye stige kabler, nye hovedtavler og forsterket nettstasjon. Nye ventilasjonsvifter i alle blokker
2014	Totalreovering av fyrhuset. Overgang fra olje til pellets.
2011	Oppgradering av inngangspartier
2010	Bytte av 3 tversgående rør i Nøkleveien 10-18 pga. brudd.
2009	Installert termostat og ventiler på samtlige radiatorer
2008	Skiftet varmerør fra fyrhuset inn til blokkene
2007	Skiftet varmtvannsberedere i alle 4 blokkene
2004	Rehabilitering av VVS anlegg. Nye badrom og nye rør Nye inngangsdører og leilighetsdører
2002	Totalrehabilitering av vaskeriene i Bølerskogen 18 og Nøkleveien 18
2000	Skiftet oljetank utenfor fyrhuset Skiftet takpapp og beslag på inngangspartier
1998	Omlagging av tak



OPPSAL VAKTMESTERSENTRAL
ORG.NR. 976 820 614, KUNDENR. 160

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	15 870 036	15 874 538	15 870 000	16 486 000
Salg anleggsmidler		26 521	198 010	0	0
Andre inntekter	3	1 849 235	1 928 812	900 000	900 000
SUM DRIFTSINNEKTER		17 745 792	18 001 361	16 770 000	17 386 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 432 556	-12 584 701	-13 700 000	-14 000 000
Styrehonorar	5	-417 000	-400 000	-417 000	-438 000
Avskrivninger	12	-1 071 603	-1 035 044	-1 020 000	-925 000
Revisjonshonorar	6	-51 950	-70 714	-50 000	-53 000
Andre honorarer		-21 000	-20 000	-21 000	-22 000
Forretningsførerhonorar		-173 405	-169 175	-174 000	-182 000
Konsulenthonorar	7	-206 642	-680 875	-250 000	-70 000
Drift og vedlikehold	8	-26 067	-66 460	-55 000	-55 000
Forsikringer		-125 572	-116 833	-130 000	-138 000
Energi/fyring		-147 285	-73 567	-60 000	-165 000
Andre driftskostnader	9	-3 288 084	-2 886 054	-3 020 000	-3 100 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-19 961 165	-18 103 424	-18 897 000	-19 148 000
DRIFTSRESULTAT		-2 215 374	-102 063	-2 127 000	-1 762 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	16 394	6 207	3 000	3 000
Finanskostnader	11	-1 804	-18	-3 000	-3 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		14 590	6 189	0	0
ÅRSRESULTAT		-2 200 783	-95 874	-2 127 000	-1 762 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-2 200 783	-95 874		



OPPSAL VAKTMESTERSENTRAL BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	3 567 860	4 385 473
Aksjer og andeler	13	2 000	2 000
Langsiktige fordringer		34 000	34 000
SUM ANLEGGSMIDLER		3 603 860	4 421 473
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		152	133
Kundefordringer		628 568	5 107
Forskuddsbetalte kostnader		76 497	48 703
Andre kortsiktige fordringer	14	826 163	4 685
Driftskonto OBOS-banken		359 471	1 457 444
Driftskonto OBOS-banken II		112 452	106 314
Skattetrekkskonto OBOS-banken		610 095	569 180
Sparekonto OBOS-banken		496 301	2 010 547
SUM OMLØPSMIDLER		3 109 698	4 202 113
SUM EIENDELER		6 713 558	8 623 586
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 926 337	6 127 120
SUM EGENKAPITAL		3 926 337	6 127 120
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	5 396
Leverandørgjeld		329 298	316 802
Skyldige offentlige avgifter	15	1 194 253	1 039 238
Annen kortsiktig gjeld	16	1 263 670	1 135 029
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 787 221	2 496 465
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 713 558	8 623 586
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.03.2023

Styret i Oppsal Vaktmestersentral

Anders Martin Pilgaard

Arne Aarum

Madeleine O. Fredriksen

Lars Hertaas

Edward Ingebrigtsen



**0220 Hauktjern Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

A. Som leder foreslås:

Navn: Dan William Klamas Adresse: Nøkleveien 10
E-postadresse:

B. Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Arne Aarum Adresse: Nøkleveien 10
E-postadresse:
Navn: Ina marie Ausland Adresse: Nøkleveien 14
E-postadresse:
Navn: Elisabeth Karsten Dogan Adresse: Nøkleveien 6

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Anders Bråthen Adresse: Bøleria 52 B
E-postadresse:
2. Navn: Elise Jahren Adresse: Bølerskogen 22
E-postadresse:
3. Navn: Adresse:
E-postadresse:

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Adresse:

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Adresse:

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Marit Kamsvåg Adresse: Bøleria 52 A
E-postadresse:
Navn: Adresse:
E-postadresse:

Dato: 8.mars 2023 | valgkomiteen for Hauktjern Borettslag

Styret, Hauktjern borettslag
.....



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 26.04.23

Selskapsnummer: 220 **Selskapsnavn:** Hauktjern 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.