



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Hilde Sofie Stalheim  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2023

### 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, 18.06.2024



### Resultatregnskap

| Beløp i: NOK   | Note | 2022             | 2021             |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |      |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>   |      |                  |                  |
| Annen driftsinntekt  |      | 2 702 212        | 2 609 912        |
| <b>Sum inntekter</b>   |      | <b>2 702 212</b> | <b>2 609 912</b> |
| <b>Kostnader</b>   |      |                  |                  |
| Lønnskostnad   |      | 91 280           | 91 280           |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler |      | 228 982          | 228 982          |
| Annen driftskostnad  |      | 2 181 239        | 2 097 964        |
| <b>Sum kostnader</b>   |      | <b>2 501 502</b> | <b>2 418 227</b> |
| <b>Driftsresultat</b>  |      | <b>200 710</b>   | <b>191 685</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |      |                  |                  |
| Annen renteinntekt   |      | 32 014           | 28 884           |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |      | <b>32 014</b>    | <b>28 884</b>    |
| Annen finanskostnad  |      | 291 817          | 191 927          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |      | <b>291 817</b>   | <b>191 927</b>   |
| <b>Netto finans</b>  |      | <b>-259 803</b>  | <b>-163 043</b>  |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>                   |      | <b>-59 093</b>   | <b>28 642</b>    |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>                 |      | <b>-59 093</b>   | <b>28 642</b>    |
| <b>Årsresultat</b>   |      | <b>-59 093</b>   | <b>28 642</b>    |
| <b>Totalresultat</b>   |      | <b>-59 093</b>   | <b>28 642</b>    |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |      |                  |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital                       |      | -59 093          | 28 642           |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                     |      | <b>-59 093</b>   | <b>28 642</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                     |      | 6 044 129        | 6 044 129        |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende |      | 346 386          | 575 368          |
| Sum varige driftsmidler                                     |      | 6 390 514        | 6 619 497        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                            |      |                  |                  |
| Andre fordringer  |      | 62 492           |                  |
| Sum finansielle anleggsmidler                               |      | 62 492           | 0                |
| Sum anleggsmidler   |      | 6 453 006        | 6 619 497        |
| <b>Omløpsmidler</b>   |      |                  |                  |
| <b>Varer</b>  |      |                  |                  |
| Sum varer   |      | 0                | 0                |
| <b>Fordringer</b>   |      |                  |                  |
| Andre fordringer  |      | 185 374          | 79 665           |
| Sum fordringer  |      | 185 374          | 79 665           |
| <b>Investeringer</b>  |      |                  |                  |
| Sum investeringer   |      | 0                | 0                |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>                  |      |                  |                  |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende                         |      | 312 757          | 424 266          |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende                     |      | 312 757          | 424 266          |
| Sum omløpsmidler  |      | 498 131          | 503 931          |
| <b>SUM EIENDELER</b>  |      | <b>6 951 138</b> | <b>7 123 428</b> |



### Balanse

| Beløp i: NOK                             | Note | 2022              | 2021              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>    |      |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                       |      |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>              |      |                   |                   |
| Annen innskutt egenkapital               |      | 5 800             | 5 800             |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>          |      | <b>5 800</b>      | <b>5 800</b>      |
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |      |                   |                   |
| Udekket tap                              |      | 4 750 465         | 4 691 372         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |      | <b>-4 750 465</b> | <b>-4 691 372</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |      | <b>-4 744 665</b> | <b>-4 685 572</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           |      | 10 028 090        | 10 281 345        |
| Øvrig langsiktig gjeld                   |      | 1 585 381         | 1 523 200         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |      | <b>11 613 471</b> | <b>11 804 545</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |      | <b>11 613 471</b> | <b>11 804 545</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           |      | 2 281             | 1 127             |
| Leverandørgjeld                          |      | 80 051            | 3 328             |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |      | <b>82 332</b>     | <b>4 455</b>      |
| <b>Sum gjeld</b>                         |      | <b>11 695 802</b> | <b>11 809 000</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      | <b>6 951 138</b>  | <b>7 123 428</b>  |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 407473

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 950 428 287  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: HØGDAVEIEN 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: Hilde Sofie Stalheim  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2023

**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, 27.05.2023



Organisasjonsnr: 950 428 287  
HØGDAVEIEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>  | <b>Note</b> | <b>2022</b>      | <b>2021</b>      |
|--|-------------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |             |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>   |             |                  |                  |
| Annen driftsinntekt  |             | 2 702 212        | 2 609 912        |
| <b>Sum inntekter</b>   |             | <b>2 702 212</b> | <b>2 609 912</b> |
| <b>Kostnader</b>   |             |                  |                  |
| Lønnskostnad   |             | 91 280           | 91 280           |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler |             | 228 982          | 228 982          |
| Annen driftskostnad  |             | 2 181 239        | 2 097 964        |
| <b>Sum kostnader</b>   |             | <b>2 501 502</b> | <b>2 418 227</b> |
| <b>Driftsresultat</b>  |             | <b>200 710</b>   | <b>191 685</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |             |                  |                  |
| Annen renteinntekt   |             | 32 014           | 28 884           |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |             | <b>32 014</b>    | <b>28 884</b>    |
| Annen finanskostnad  |             | 291 817          | 191 927          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |             | <b>291 817</b>   | <b>191 927</b>   |
| <b>Netto finans</b>  |             | <b>-259 803</b>  | <b>-163 043</b>  |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>                   |             | <b>-59 093</b>   | <b>28 642</b>    |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>                 |             | <b>-59 093</b>   | <b>28 642</b>    |
| <b>Årsresultat</b>   |             | <b>-59 093</b>   | <b>28 642</b>    |
| <b>Totalresultat</b>   |             | <b>-59 093</b>   | <b>28 642</b>    |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |             |                  |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital                       |             | -59 093          | 28 642           |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                     |             | <b>-59 093</b>   | <b>28 642</b>    |



Organisasjonsnr: 950 428 287  
HØGDAVEIEN BORETTSLAG

## BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--------------|------|------|------|
|--------------|------|------|------|

### BALANSE - EIENDELER

|   |  |                  |                  |
|---|--|------------------|------------------|
| <b>Anleggsmidler</b>  |  |                  |                  |
| Immaterielle eiendeler                                      |  |                  |                  |
| Sum immaterielle eiendeler                                  |  | 0                | 0                |
| <b>Varige driftsmidler</b>                                  |  |                  |                  |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom                     |  | 6 044 129        | 6 044 129        |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende |  | 346 386          | 575 368          |
| Sum varige driftsmidler                                     |  | 6 390 514        | 6 619 497        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                            |  |                  |                  |
| Andre fordringer  |  | 62 492           |                  |
| Sum finansielle anleggsmidler                               |  | 62 492           | 0                |
| Sum anleggsmidler   |  | 6 453 006        | 6 619 497        |
| <b>Omløpsmidler</b>   |  |                  |                  |
| Varer   |  |                  |                  |
| Sum varer   |  | 0                | 0                |
| <b>Fordringer</b>   |  |                  |                  |
| Andre fordringer  |  | 185 374          | 79 665           |
| Sum fordringer  |  | 185 374          | 79 665           |
| <b>Investeringer</b>  |  |                  |                  |
| Sum investeringer   |  | 0                | 0                |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>                  |  |                  |                  |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende                         |  | 312 757          | 424 266          |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende                     |  | 312 757          | 424 266          |
| Sum omløpsmidler  |  | 498 131          | 503 931          |
| <b>SUM EIENDELER</b>  |  | <b>6 951 138</b> | <b>7 123 428</b> |

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

|                            |  |       |       |
|----------------------------|--|-------|-------|
| <b>Egenkapital</b>         |  |       |       |
| Innskutt egenkapital       |  |       |       |
| Annen innskutt egenkapital |  | 5 800 | 5 800 |



|                                   |                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   | <b>5 800</b>      | <b>5 800</b>      |
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |                   |                   |
| Udekket tap                       | 4 750 465         | 4 691 372         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   | <b>-4 750 465</b> | <b>-4 691 372</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>            | <b>-4 744 665</b> | <b>-4 685 572</b> |
| <b>Gjeld</b>                      |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |                   |                   |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0                 | 0                 |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 10 028 090        | 10 281 345        |
| Øvrig langsiktig gjeld            | 1 585 381         | 1 523 200         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> | <b>11 613 471</b> | <b>11 804 545</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       | <b>11 613 471</b> | <b>11 804 545</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 2 281             | 1 127             |
| Leverandørgjeld                   | 80 051            | 3 328             |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       | <b>82 332</b>     | <b>4 455</b>      |
| <b>Sum gjeld</b>                  | <b>11 695 802</b> | <b>11 809 000</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   | <b>6 951 138</b>  | <b>7 123 428</b>  |



Organisasjonsnr: 950 428 287  
HØGDAVEIEN 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

Høgdeveien Borettslag

11. mai 2023

Selskapsnummer: 254





## Velkommen til årsmøte i Høgda veien 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:

11. mai 2023 kl. 18:00, Abildsø Gård.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem 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.

### Beboermøte

I etterkant av generalforsamlingen vil det bli avholdt et beboermøte.

### 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

Med vennlig hilsen,

**Styret i Høgda veien 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

Mari Helen Varøy 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 Bjørnar Sollie foreslått. Protokollvitner velges i det fysiske møtet.



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 at årets underskudd føres mot egenkapitalen.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

### Vedlegg

1. Årsrapport 2022.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 85 000.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 85 000.



Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Fornavn Etternavn  
Velges på fysisk møte.

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Fornavn Etternavn vara 1  
Velges på fysisk møte
- Fornavn Etternavn Vara 2  
Velges på fysisk møte

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

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Fornavn Etternavn Valg 1  
Velges på fysisk møte
- Fornavn Etternavn Valg 2  
Velges på fysisk møte



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:

- Jannicke Ringstad Hansen  
Valgkomiteens innstilling

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Mari Helen Varøy  
Valgkomiteens innstilling



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

|             |                              |                     |
|-------------|------------------------------|---------------------|
| Leder       | Jannicke Ringstad Hansen     | Trygve Ryens Vei 14 |
| Nestleder   | Mari Helen Varøy             | Trygve Ryens Vei 13 |
| Styremedlem | Anita Wold Ackerman          | Trygve Ryens Vei 21 |
| Styremedlem | Kris Alexander Horntvedt     | Trygve Ryens Vei 10 |
| Styremedlem | Kai Zander                   | Trygve Ryens Vei 32 |
| Varamedlem  | Mattis Sømmer                | Lørenveien 64 A     |
| Varamedlem  | Ole Jørgen Eijerstam Widerøe | Høgdaeveien 1 C     |

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Jannicke Ringstad Hansen Trygve Ryens Vei 14

#### Varadelegert

Mari Helen Varøy Trygve Ryens Vei 13

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [hogdaveien@styrerommet.no](mailto:hogdaveien@styrerommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Høgdaeveien Borettslag

Borettslaget består av 58 andelsleiligheter.

Høgdaeveien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950428287, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

149 598

Første innflytting skjedde i 1964. Tomten ble kjøpt i 1986.

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

Høgdaeveien 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**

- Plantet 4 nye epletrær på lekeplassen, epletrærne er kjøpt fra Abildsø gård
- Julegrantenning på lekeplassen
- gjennomført vår- og høstdugnad, bra oppmøte.
- Fulgt opp HMS-rutiner og planer.
- Inngått avtale med Vestpark med oppstart fra mars 2023 for å møte utfordringer med parkeringsplassene til borettslaget.
- Leid inn lift august 2022 for å enklere male yttervegger og arker. Endel rekker organiserte felles maling, mens det på noen rekker kun ble malt noen hus. Svært mange arker ble også malt. Oppfordrer til at de som ikke malte i fjor maler i år.
- Installerte nye utelys på garasjene og endevegger.
- I februar 2023 skiftet vi forsikringsselskap fra Gjensidige til If.
- Fulgt opp Telia, og arbeid knyttet til graving i borettslaget, utfordringer med at dette har tatt tid fra Telia sin side å skaffe entreprenør til arbeidet. Arbeidet hadde oppstart i mars 2023.
- Igangsatt garasjeprosjekt, Skaara arkitekter har utført mulighetsstudiet og sett på alternativer for borettslaget. Mer informasjon kommer på beboermøtet.
- Utfordringer med flere vannlekkasjer på takene i borettslaget, og utfordringer med det elektriske anlegget i garasjen.



## 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.

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

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes at eiendomsskatten kommer som en inntekt, men budsjetteres ikke med. Det samme gjelder på kostnadssiden hvor eiendomsskatten kommer som en kostnad, men det er altså et null regnestykke.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteoppgang.

### Resultat

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

### 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 Høgdaveien Borettslag.

### Lån

Høgdaveien Borettslag har lån i OBOS Banken. Det er et annuitetslån med månedlige forfall og en flytende effektiv rente på 4,76%. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2023 er på kroner 114 970. Dette er en økning på kroner 4630 fra 2022. 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 15% økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Høgdaeveien Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Høgdaeveien 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](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførersekke  
Årsrapport 2022.pdf



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, 2. mai 2023

**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

| Note                                 | Regnskap<br>2022 | Regnskap<br>2021 | Budsjett<br>2022 | Budsjett<br>2023 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>    | <b>499 476</b>   | <b>522 466</b>   | <b>499 476</b>   | <b>415 800</b>   |
| <b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>    |                  |                  |                  |                  |
| Årets resultat (se res.regnskapet)   | -59 093          | 28 642           | -40 600          | 33 900           |
| Tilbakeføring av avskrivning 13      | 228 983          | 228 983          | 0                | 0                |
| Fradrag for avdrag på langs. lån 15  | -253 255         | -280 615         | -279 000         | -208 000         |
| Innsk. øremerk. bankkto              | -311             | 0                | 0                | 0                |
| <b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b> | <b>-83 676</b>   | <b>-22 991</b>   | <b>-319 600</b>  | <b>-174 100</b>  |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>    | <b>415 799</b>   | <b>499 476</b>   | <b>179 876</b>   | <b>241 700</b>   |

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

|                                   |                |                |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Omløpsmidler                      | 498 131        | 503 931        |
| Kortsiktig gjeld                  | -82 332        | -4 455         |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b> | <b>415 799</b> | <b>499 476</b> |



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

### RESULTATREGNSKAP

|                                    | Note | Regnskap<br>2022  | Regnskap<br>2021  | Budsjett<br>2022  | Budsjett<br>2023  |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINTEKTER:</b>             |      |                   |                   |                   |                   |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 2 702 212         | 2 609 912         | 2 508 000         | 2 887 000         |
| <b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>          |      | <b>2 702 212</b>  | <b>2 609 912</b>  | <b>2 508 000</b>  | <b>2 887 000</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Personalkostnader                  | 3    | -11 280           | -11 280           | -13 000           | -15 000           |
| Styrehonorar                       | 4    | -80 000           | -80 000           | -80 000           | -85 000           |
| Avskrivninger                      | 13   | -228 983          | -228 983          | 0                 | 0                 |
| Revisjonshonorar                   | 5    | -8 125            | -5 750            | -10 000           | -8 000            |
| Forretningsførerhonorar            |      | -110 340          | -107 645          | -110 000          | -113 000          |
| Konsulenthonorar                   | 6    | -123 122          | -12 661           | -20 000           | -60 000           |
| Kontingenter                       |      | -11 600           | -11 600           | -11 600           | -11 600           |
| Drift og vedlikehold               | 7    | -180 920          | -316 509          | -450 000          | -258 000          |
| Forsikringer                       |      | -293 085          | -267 089          | -285 000          | -330 000          |
| Kommunale avgifter                 | 8    | -893 888          | -839 061          | -718 000          | -864 500          |
| Energi/fyring                      |      | -15 782           | -14 805           | -20 000           | -30 000           |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -349 292          | -285 228          | -333 000          | -385 000          |
| Andre driftskostnader              | 9    | -195 086          | -237 616          | -293 000          | -319 000          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-2 501 502</b> | <b>-2 418 227</b> | <b>-2 343 600</b> | <b>-2 479 100</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>200 710</b>    | <b>191 685</b>    | <b>164 400</b>    | <b>407 900</b>    |
| <b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>  |      |                   |                   |                   |                   |
| Finansinntekter                    | 10   | 32 014            | 28 884            | 0                 | 15 000            |
| Finanskostnader                    | 11   | -291 817          | -191 927          | -205 000          | -389 000          |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>-259 803</b>   | <b>-163 043</b>   | <b>-205 000</b>   | <b>-374 000</b>   |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>-59 093</b>    | <b>28 642</b>     | <b>-40 600</b>    | <b>33 900</b>     |
| Overføringer:                      |      |                   |                   |                   |                   |
| Udekket tap                        |      | -59 093           | 0                 |                   |                   |
| Reduksjon udekket tap              |      | 0                 | 28 642            |                   |                   |



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

**BALANSE**

|                                 | Note | 2022              | 2021              |
|---------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>EIENDELER</b>                |      |                   |                   |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>            |      |                   |                   |
| Bygninger                       | 12   | 4 957 700         | 4 957 700         |
| Tomt                            |      | 1 086 429         | 1 086 429         |
| Andre varige driftsmidler       | 13   | 346 386           | 575 368           |
| Miljøbankkonto, øremerket       |      | 62 492            | 0                 |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>        |      | <b>6 453 006</b>  | <b>6 619 497</b>  |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>             |      |                   |                   |
| Forskuddsbetalte kostnader      |      | 105 012           | 79 665            |
| Andre kortsiktige fordringer    | 14   | 80 362            |                   |
| Driftskonto OBOS-banken         |      | 306 032           | 417 597           |
| Sparekonto OBOS-banken          |      | 6 725             | 6 669             |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>         |      | <b>498 131</b>    | <b>503 931</b>    |
| <b>SUM EIENDELER</b>            |      | <b>6 951 138</b>  | <b>7 123 428</b>  |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |      |                   |                   |
| <b>EGENKAPITAL</b>              |      |                   |                   |
| Innskutt egenkapital 100 * 58   |      | 5 800             | 5 800             |
| Udekket tap                     | 15   | -4 750 465        | -4 691 372        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>          |      | <b>-4 744 665</b> | <b>-4 685 572</b> |
| <b>GJELD</b>                    |      |                   |                   |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>         |      |                   |                   |
| Pante- og gjeldsbrevlån         | 16   | 10 028 090        | 10 281 345        |
| Borettsinnskudd                 | 17   | 1 523 200         | 1 523 200         |
| Avsetning bomiljøtiltak         |      | 62 181            | 0                 |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>     |      | <b>11 613 471</b> | <b>11 804 545</b> |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>         |      |                   |                   |
| Leverandørgjeld                 |      | 80 051            | 3 328             |
| Påløpte renter                  |      | 2 281             | 1 127             |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>     |      | <b>82 332</b>     | <b>4 455</b>      |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |      | <b>6 951 138</b>  | <b>7 123 428</b>  |



10

Høgdaveien Borettslag

|               |    |            |            |
|---------------|----|------------|------------|
| Pantstillelse | 18 | 12 523 200 | 12 523 200 |
| Garantiansvar |    | 0          | 0          |

Oslo, 18.04.2023  
Styret i Høgdaveien Borettslag

Jannicke Ringstad Hansen /s/    Anita Wold Ackerman /s/    Kris Alexander Hornthvedt /s/

Kai Zander /s/    Mari Helen Varøy /s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**SKATTETREKKS KONTO**

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

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

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader                      | 2 113 236        |
| Tv/Internett                         | 304 964          |
| Eiendomsskatt                        | 165 512          |
| Garasje                              | 102 600          |
| Leietillegg påbygg                   | 15 900           |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>2 702 212</b> |

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift           | -11 280        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-11 280</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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 80 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 125.

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

|  |                 |
|--|-----------------|
| Juridisk bistand                               | -6 750          |
| OPAK AS  | -21 637         |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -1 998          |
| Andre konsulentonorarer                        | -92 736         |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-123 122</b> |

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger       | -45 686         |
| Drift/vedlikehold elektro         | -59 488         |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -14 618         |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg   | -16 389         |
| Drift/vedlikehold søppelanlegg    | -28 000         |
| Egenandel forsikring              | -10 000         |
| Kostnader dugnader                | -6 739          |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>   | <b>-180 920</b> |

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Eiendomsskatt                 | -165 564        |
| Vann- og avløpsavgift         | -422 814        |
| Feieavgift                    | -5 558          |
| Renovasjonsavgift             | -299 952        |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-893 888</b> |

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Container                        | -4 150          |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll      | -6 419          |
| Driftsmateriell                  | -2 477          |
| Vaktmestertjenester              | -170 381        |
| Snørydding                       | -4 625          |
| Andre fremmede tjenester         | -1 148          |
| Trykksaker                       | -2 615          |
| Porto                            | -60             |
| Reisekostnader                   | -207            |
| Gaver                            | -200            |
| Bank- og kortgebyr               | -2 438          |
| Velferdskostnader                | -366            |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-195 086</b> |

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

|                                     |               |
|-------------------------------------|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 672           |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken  | 367           |
| Kundeutbytte fra Gjensidige         | 30 975        |
| <b>SUM FINANSINTEKTER</b>           | <b>32 014</b> |

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

|  |                 |
|--|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -291 817        |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b>                 | <b>-291 817</b> |

**NOTE: 12****BYGNINGER**

|                             |                  |
|-----------------------------|------------------|
| Kostpris/bokført verdi 1964 | 4 957 700        |
| <b>SUM BYGNINGER</b>        | <b>4 957 700</b> |

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.149/bnr.598

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

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Lekeapparat

Tilgang 2015 31 860

Avskrevet tidligere -31 859

1

Avfallsanlegg

Tilgang 2016 1 307 739

Avskrevet tidligere -1 027 510

Avskrevet i år -186 820

93 409

Garasjeanlegg

Tilgang 2019 421 626

Avskrevet tidligere -126 488

Avskrevet i år -42 163

252 976

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER****346 386****SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-228 983****NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Gjensidige forsikring 2023 80 362

**SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 80 362****NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2019 -10 858 141

Nedbetalt tidligere 576 796

Nedbetalt i år 253 255

-10 028 090

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-10 028 090**

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| Opprinnelig 1964           | -1 283 200        |
| Tilleggsinnskudd           | -240 000          |
| <b>SUM BORETTSINNSKUDD</b> | <b>-1 523 200</b> |

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Borettsinnskudd | 1 523 200         |
| Pantelån        | 10 028 090        |
| <b>TOTALT</b>   | <b>11 551 290</b> |

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

|               |                  |
|---------------|------------------|
| Bygninger     | 4 957 700        |
| Tomt          | 1 086 429        |
| <b>TOTALT</b> | <b>6 044 129</b> |



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING NUF (31431) med polisenummer 4836611. 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.

### 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.

### 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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



## Større vedlikehold og rehabilitering

|                      |   |  |
|----------------------|---|--|
| 2022                 | Lys   | Satt opp nye utelys på endevegger og på garasjen.  |
| 2021                 | Inngangsparti   | Trygve Ryens vei 30 og 32 utbedret setnings-skader mellom fortau og inngangsparti.   |
| 2021                 | Lekeplass   | Nytt huskestativ etablert og gammelt huskestativ fjernet som følge av HMSkrav. Lekeplasskontroll gjennomført.  |
| 2019                 | Parkering   | Nye parkeringsplasser og bedre innkjørsel Høgdaveien.  |
| 2015 - 2016          | Drenering   | Ny fellesgarasje.<br>Drenering av hele borettslaget, nye trapper inngangspartier, asfaltering av alle stikkveier og nytt nedgravd søppelanlegg.  |
| 2010<br>2009<br>2008 | Ferdigstillelse takrehabilitering<br>Takrehabilitering<br>Drenering, trefelling samt malerarbeid. | Reparert drenering mot dalen, samt planert og sådd til.Beising vestvendt vegg i Høgdaveien samt Trygve Ryens vei , ulike nummer og takvegger Trygve Ryens vei, like nummer. Trær felt mot sydlig naboeiendom. Fjernet lekeapparat av HMS -hensyn.          |
| 2007                 | Drenert i dalen, satt ned kum ved TRV 32  | Fjernet trær ved dalen og planert ut i dalen. Gravet opp og lagt gress ved enden av garasjeanlegget. Fjernet hekk ved lekeplassen. Opprettet to nye parkeringsplasser ved rundkjøringen.   |
| 2006                 | Utbedret drenering mellom hus 9 og 10.  | Fjernet trær i dalen samt planert ut og gjort i stand til friarealet. Ferdigstillelse av takene i Trygve Ryens vei, inkludert garasjeanlegget. Beiset i Trygve Ryens vei parallelle tall.  |
| 2005                 | Opprettet 2 nye parkeringsplasser   | Opprettet 2 nye parkeringsplasser ved garasjeanlegg. Skiftet takbelegg, endevegger og møner i TRV partall (gjelder 22 leiligheter). Skiftet tak belegg, takrenner og reparert undertak på garasjeanlegget. Installert miljøstasjon ved Trygve Ryens vei 2. |
| 2004                 | Laget mur ved garasjeanlegget   | Skiftet huske på lekeplassen. Gravet på enden av TRV 2 pga lekkasje (sopp). Opprettet 4 søppelkasse stasjoner og satt opp søppelkassehus. Fjernet bingene og gammel asfalt der søppelkassene har stått tidligere.  |



|      |  |   |
|------|--|---|
| 2003 | Drenert utenfor rekke 10                 | Fjernet mange trær og røtter ved garasjeanlegget og nederst i TRV. Skiftet en endevegg i Høgdaiveien 5( for å sjekke tilstanden). Beising av garasjeanlegg og husveggene.   |
| 2002 | Rehabiliterert garasjeanlegget           | Satt opp 2 nye vippe dyr på lekeplassen Byttet garasjeporter, oppdatert elektriske anlegget og montert nye utelys. Drenering utenfor rekke 7, fjernet en del trær på kollen og plantet gress. Skiftet postkassestativ |
| 2001 | Utelys mellom rekkene                    | Rensing av overvannsledning Høgdaiveien 1 og Trygve Ryensvei 25.  |
| 2000 | Beising av syd/vestvegger                | Våtromsrapport om teknisk tilstand.Utskifting av tømmermannspanel ved søppelkasser/tørkebåser.Drenering utenfor 8 og 9.   |
| 1999 | Asfaltert garasjebakke                   | Tilstandsrapport økonomi og teknisk tilstand.   |
| 1998 | Tilstandsrapport på tak og beslag        |   |
| 1997 | Asfaltert alle gang- og kjøreveier       | Utskifting av frontpanel å på husene 1-6. Avrette alle steintrapper.  |
| 1996 | Fornyelse av lekeplassen                 |   |
| 1995 | Utbedring/fornyelse av internt ledningsn |   |
| 1994 | Beising av syd- og vestvegger            |   |
| 1993 | Utskifting av takrenner, stoppekraner.   | Utarbeidet tilstandsrapport for husene. Denne danner grunnlag for borettslagets vedlikeholdsprogram.  |
| 1992 | Rehabilitering av spillvannsledning      |   |
| 1990 | Omlagging av avløpsrør                   |   |
| 1988 | Opprustning av uteområdet                | asfaltering, beplantning og lekeapparater   |



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 11.05.23

**Selskapsnummer:** 254 **Selskapsnavn:** Høgdaveien Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

## Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](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.