



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 512 823
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HAUGERUD BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 09.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		41 500 274	36 057 475
Sum inntekter		41 500 274	36 057 475
Kostnader			
Lønnskostnad		1 580 738	1 639 549
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		233 146	362 137
Annen driftskostnad		24 314 723	33 563 874
Sum kostnader		26 128 606	35 565 560
Driftsresultat		15 371 668	491 915
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		464 644	185 923
Sum finansinntekter		464 644	185 923
Annen finanskostnad		2 337 027	1 718 465
Sum finanskostnader		2 337 027	1 718 465
Netto finans		-1 872 383	-1 532 542
Resultat før skattekostnad		13 499 284	-1 040 627
Årsresultat		13 499 284	-1 040 627
Totalresultat		13 499 284	-1 040 627
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		13 499 284	-1 040 627
Sum overføringer og disponeringer		13 499 284	-1 040 627



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		134 806 415	134 806 415
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		183 511	416 657
Sum varige driftsmidler		134 989 926	135 223 072
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler			49 000
Andre fordringer		729 392	502 520
Sum finansielle anleggsmidler		729 392	551 520
Sum anleggsmidler		135 719 318	135 774 592
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		40 376	30 492
Andre fordringer		221 019	94 051
Sum fordringer		261 395	124 543
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		17 162 335	8 568 829
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		17 162 335	8 568 829
Sum omløpsmidler		17 423 730	8 693 371
SUM EIENDELER		153 143 048	144 467 964



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		57 800	57 800
Sum innskutt egenkapital		57 800	57 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		76 562 063	63 062 778
Sum opptjent egenkapital		76 562 063	63 062 778
Sum egenkapital		76 619 863	63 120 578
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		58 918 835	63 063 261
Øvrig langsiktig gjeld		12 464 835	12 216 961
Sum annen langsiktig gjeld		71 383 670	75 280 222
Sum langsiktig gjeld		71 383 670	75 280 222
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 095 825	1 073 809
Leverandørgjeld		2 570 351	4 827 395
Skyldige offentlige avgifter		59 317	72 100
Annen kortsiktig gjeld		1 414 022	93 859
Sum kortsiktig gjeld		5 139 515	6 067 163
Sum gjeld		76 523 186	81 347 385
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		153 143 048	144 467 964



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 446166

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 512 823
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HAUGERUD BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 948 512 823
HAUGERUD BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		41 500 274	36 057 475
Sum inntekter		41 500 274	36 057 475
Kostnader			
Lønnskostnad		1 580 738	1 639 549
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		233 146	362 137
Annen driftskostnad		24 314 723	33 563 874
Sum kostnader		26 128 606	35 565 560
Driftsresultat		15 371 668	491 915
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		464 644	185 923
Sum finansinntekter		464 644	185 923
Annen finanskostnad		2 337 027	1 718 465
Sum finanskostnader		2 337 027	1 718 465
Netto finans		-1 872 383	-1 532 542
Resultat før skattekostnad		13 499 284	-1 040 627
Årsresultat		13 499 284	-1 040 627
Totalresultat		13 499 284	-1 040 627
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		13 499 284	-1 040 627
Sum overføringer og disponeringer		13 499 284	-1 040 627



Organisasjonsnr: 948 512 823
HAUGERUD BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		134 806 415	134 806 415
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		183 511	416 657
Sum varige driftsmidler		134 989 926	135 223 072
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler			49 000
Andre fordringer		729 392	502 520
Sum finansielle anleggsmidler		729 392	551 520
Sum anleggsmidler		135 719 318	135 774 592
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		40 376	30 492
Andre fordringer		221 019	94 051
Sum fordringer		261 395	124 543
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		17 162 335	8 568 829
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		17 162 335	8 568 829
Sum omløpsmidler		17 423 730	8 693 371
SUM EIENDELER		153 143 048	144 467 964
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	57 800	57 800
Sum innskutt egenkapital	57 800	57 800
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	76 562 063	63 062 778
Sum opptjent egenkapital	76 562 063	63 062 778
Sum egenkapital	76 619 863	63 120 578
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	58 918 835	63 063 261
Øvrig langsiktig gjeld	12 464 835	12 216 961
Sum annen langsiktig gjeld	71 383 670	75 280 222
Sum langsiktig gjeld	71 383 670	75 280 222
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 095 825	1 073 809
Leverandørgjeld	2 570 351	4 827 395
Skyldige offentlige avgifter	59 317	72 100
Annen kortsiktig gjeld	1 414 022	93 859
Sum kortsiktig gjeld	5 139 515	6 067 163
Sum gjeld	76 523 186	81 347 385
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	153 143 048	144 467 964



Organisasjonsnr: 948 512 823
HAUGERUD BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
2.00

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 351

Haugerud Borettslag



Velkommen til årsmøte i Haugerud Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 21. mai kl. 09:00 og lukker 24. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/351>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Manuelle (analoge) stemmesedler

Manuelle stemmesedler finner du bakerst i innkallingen. Disse kan leveres på beboermøtet tirsdag 21. mai på Trosterud skole

eller

legges i styrets postkasse utenfor Haugerudvn. 22 (på balkongsiden) innen avstemningen lukkes fredag 24. mai kl. 09:00.

Vi ønsker at flest mulig stemmer digitalt via Vibbo, som gjør det enklere å telle opp når møtet skal avsluttes.

Beboermøte

Vi avholder et beboermøte tirsdag 21. mai kl. 18:00 på Trosterud skole.

Her vil vi gjennomgå årsrapporten og det er mulighet for å stille spørsmål til årsrapport og regnskap, samt diskutere sakene som det skal stemmes over.

Avstemningen skjer ikke på beboermøtet, men på Vibbo eller ved hjelp av stemmesedler bakerst i innkallingen.



Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag om gjeninnføring av containerdag
7. Forslag om ny rutine for manglende varme og varmtvann i leilighetene
8. Forslag om isolering av kjeller
9. Forslag om energieffektivisering
10. Forslag om utredning av solceller
11. Forslag om bomber
12. Forslag om montering av ladestasjoner
13. Valg av tillitsvalgte
14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
15. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Haugerud 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. I utgangspunktet er det styreleder som skal være møteleder, med mindre generalforsamlingen velger en annen.

Forslag til vedtak

Styreleder Jon-Erik Berger er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Mehmet Kacar og Tom Trondsen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Innkalling til generalforsamling er sendt ut pr. e-post 9. mai.

Årsmeldingshefte legges i alle postkasser senest onsdag 15. mai (som er 9 dager før møtet avsluttes og siste frist for å avgi stemme).

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til opptjent egenkapital i balansen.

Vedlegg

1. 0351 Årsm 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 550 000 eller 525 000.

Forslag til vedtak 1

Styrets godtgjørelse settes til 550 000

Forslag til vedtak 2

Styrets godtgjørelse settes til 525 000

Sak 6

Forslag om gjeninnføring av containerdag

Forslag fremmet av:

Bilal Aslam, Christian Hellum, Fatima El Nachati, Nuh Yuceyurt og Veronica Marielle Wang.

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

5 andelseiere fremmer forslag om gjeninnføring av containerdag i borettslaget.



Styrets innstilling

Styret overlater til generalforsamlingen å avgjøre om det skal være containerdag (komprimatorbil) og i så fall hvor mange ganger pr år.

Kostnaden anslås til et sted mellom kr 100 000 og 200 000 pr. containerdag.

a)

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

- For Forslag om gjeninnføring av containerdag
- Mot Forslag om gjeninnføring av containerdag

b)

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

1. Det innføres 1 årlig containerdag i Haugerud Borettslag
2. Det innføres 2 årlige containerdager i Haugerud Borettslag
3. Det innføres 3 årlige containerdager i Haugerud Borettslag

Sak 7

Forslag om ny rutine for manglende varme og varmtvann i leilighetene

Forslag fremmet av:

Bilal Aslam

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønsker å fremme forslag om at styret utarbeider ny og bedre rutine for hvordan manglende varme og varmtvann skal håndteres. Det bør oppnevnes en kontaktperson som er tilgjengelig i hverdager og helger og som raskt kan rykke ut, finne feilen, og bestille hjelp fra riktig part. Rørlegger Larsen, som borettslaget benytter seg av, kunne for eksempel vært en slik potensiell kontaktperson.

De som har bodd noen år i borettslaget vet at det er problemer med varme og varmtvann i vintersesongen hvert år. Man kan dessverre aldri sikre seg mot slike problemer, men man kan utarbeide bedre rutiner for hvordan varmetap skal håndteres raskest og best mulig.

Slik rutinen er i dag så ringer beboerne rundt omkring til både styreleder/daglig leder, vaktmester, ISS, Hafslund Celcio/Fortum osv. Stort sett er det kun ISS og Hafslund som tar telefonen, og de sier at dersom henvendelsen ikke kommer direkte fra styret så må beboer selv dekke regningen for utsending av mannskap. Dette takker beboer selvfølgelig nei til og så sitter alle med kalde leiligheter over helga og enda lengre før tiltak eventuelt settes i gang.

Et eksempel fra noen mnd tilbake er da flere beboere hadde kun 16 grader i leilighetene over flere dager. Undertegnede ringte inn til Hafslund og fikk beskjed om at borettslagets system var offline, antageligvis grunnet en sikring i sentralen som har røket. De kunne sende mannskap for å fikse dette men da måtte regningen dekkes av innringer fordi styret ikke hadde bestilt reparasjon.



Undertegnede ringte vaktmester noen dager senere for å spørre om sikringen var ordnet, vaktmester svarte at han ikke hadde fått noe beskjed fra verken styret eller Hafslund om sikringen.

Poenget med eksempelet ovenfor er at det er et ekstremt rotete og knotete system med mange parter involvert og dårlig kommunikasjon. Dette fører til at beboere ikke kan få hjelp før styret bestiller reparasjon. Styret er også veldig vanskelig å få tak i. På kvelder/helger får man ikke tak i vaktmester heller.

Jeg sender derfor inn dette forslaget om at det utarbeides ny rutine for manglende varme og varmtvann. Det bør oppnevnes en kontaktperson. Kontaktperson bør være en person som har både kompetanse, kapasitet og fullmakt fra styret til å innkalle ekstern hjelp der det er behov.

Dette tiltaket vil sikre at beboere raskt og effektivt får hjelp ved uønskede hendelser som varme- og varmtvannstap.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget om at det lages en rutine når det oppstår problemer med varme eller varmtvannet. Det oppnevnes en kontaktperson (vaktmester innenfor ordinær arbeidstid og ISS m/vaktttelefon utenom ordinær arbeidstid). ISS må kunne avgjøre om problemet er akutt eller om det kan vente til neste arbeidsdag. Det er kostbart med utrykning kveld, natt, helg eller helligdager.

Forslag til vedtak

Det utarbeides ny rutine for manglende varme og varmtvann. Det bør oppnevnes en kontaktperson. Kontaktperson bør være en person som har både kompetanse, kapasitet og fullmakt fra styret til å innkalle ekstern hjelp der det er behov.

Sak 8

Forslag om isolering av kjeller

Forslag fremmet av:

Bilal Aslam

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønsker å fremme forslag om at kjellerne skal isoleres for å få bedre temperatur i leilighetene.

Rørlegger Larsen, som er rørleggeren borettslaget bruker, har flere ganger påpekt problemet med at kalde kjellere sender kulden videre gjennom betongen til leilighetene og gir kalde gulv/vegger. Dette merkes spesielt i første etasje- og underetasje med kalde leiligheter og kalde gulv/vegger som ligger inntil kjellerene.

Vi kan ikke ha det slik at beboere og naboer har iskalde gulv og vegger hele vinteren. Det er også urettferdig at beboere i de lavere etasjene betaler like mye for varme og husleie som alle andre, men likevel har iskalde leiligheter hele vintersesongen.

Ifølge rørlegger Larsen har isolering av kjellere gitt godt resultat i andre borettslag. Et så enkelt tiltak kan gjøre bomiljøet så mye bedre og bør prioriteres før kommende vinter.

Styrets innstilling



Styret støtter ikke forslaget. Det har liten effekt å isolere kjelleren og vi vet heller ikke hva dette vil koste. Felleskostnadene må opp dersom forslaget vedtas.

Trekken (kalde gulv) skyldes kuldebro fra yttervegg, slik at isolering av kjeller ikke har noe for seg.

Etterisolering rundt vinduer eller gjøre tiltak der det trekker inn kulde, er enkle tiltak for å få bedre temperatur i leilighetene.

Forslag til vedtak

Kjellerne skal isoleres for å få bedre temperatur i leilighetene.

Sak 9

Forslag om energieffektivisering

Forslag fremmet av:

Casper og Christine Skautvedt

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

På grunn av den kalde vinteren og høye oppvarmingsutgifter, oppfordrer vi styret til å grundig undersøke kostnadene, eventuelle besparelser over tid og mulighetene knytta til energieffektivisering av borettslaget.

Dette kan omfatte tiltak som utskifting av vinduer som nærmer seg slutten av sin forventa levetid på 30 år, etterisolering, installasjon av solcelleanlegg og andre relevante tiltak.

Vi oppfordrer styret til å innhente informasjon om energieffektivisering fra energirådgivere eller lignende kilder for å forbedre inn klimaet i borettslaget, senke energibruken og være forberedt på eventuelle kommende krav om forbedring av energiklasse.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget om å se på mulighetene til energieffektivisering av borettslaget og bruk av energirådgiver til å vurdere ulike tiltak.

Forslag til vedtak

Styret oppfordres til å grundig undersøke kostnadene, eventuelle besparelser over tid og mulighetene knytta til energieffektivisering av borettslaget.



Sak 10

Forslag om utredning av solceller

Forslag fremmet av:

Jørn Ytterdal

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker at styret skal undersøke muligheten for å legge solpanel på taket på blokkene i borettslaget.

Hvilke muligheter har vi for å dekke deler av utgifter og hva vil dette koste? Kan dette skape fortjeneste over tid? Hva slags fortjeneste kan borettslaget kunne se over tid.

Styrets innstilling

Vurderes ifb. sak 9 om energieffektivisering.

Forslag til vedtak

Utredning av mulighet for å utbygging av solceller

Sak 11

Forslag om bommer

Forslag fremmet av:

Ali Battakh

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Nå i det siste har det vært mye unødvendig kjøring i borettslaget, også på natt tid.

Med betaling for å kjøre inn, vil det nok begrense unødvendig kjøring, samt gi midler til borettslaget. Dette har gitt effekt som jeg vet om andre borettslag på Furuset, Stovner, Romsås, Skullerud.

Styrets innstilling

Det vil koste minst 2 millioner til nye bommer + kostnader til vedlikehold, administrasjon og trekking av strøm.

Dette er en stor kostnad og vil betalingsbommer vil neppe hindre uønsket kjøring.

Forslag til vedtak

Innføring av betalings-bommer.



Sak 12

Forslag om montering av ladestasjoner

Forslag fremmet av:

Taoufik Elmousaoui

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Jeg referer til sist generalforsamling hvor vi ble lovet at styret skal legge en konkret plan i 2024 og at de skal selvfølgelig legge til rette for lade stasjoner.

Vi har dessverre ikke hørt så langt i dette året om noe planer for ladestasjoner i vårt borettslag, til tross for kommune støtte tilskudd som utløper ut året.

Håper at dette tas på alvor i det borettslaget er pliktig til å legge til rette for ladning til beboere.

Styrets innstilling

Styret ønsker å utsette saken til en ekstraordinær generalforsamling til høsten, men at det nå stemmes over forslaget slik at man kan få kartlagt hvor mange som ønsker el-billading på uteparkeringsplassene.

Styret har ikke fått jobbet så mye med el-billading pga. fasader og andre store saker. Men vi har mottatt 2 tilbud og disse ligger på rundt 8 - 9 millioner for infrastruktur (graving og el-arbeider). I tillegg kommer leie eller kjøp av ladeboks for den som ønsker el-billading på sin parkeringsplass.

Generell informasjon:

- Utfordringer er at det er lite strøm på Haugerud, noe som gjør at man risikerer at man må lade veldig lenge for å få fullt batteri.
- Videre ser vi at antall som lader bilen på de kommunale ladeplassene innerst i Stjernemyrveien har blitt veldig få etter at kommunen begynte å ta seg betalt for lading. (Til orientering er det under planlegging nye ladeplasser i Haugerudveien litt ovenfor KIWI).
- Tilskudd fra kommunen er begrenset oppad til maksimalt 2 millioner.

a)

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

- For Forslag om montering av ladestasjoner
- Mot Forslag om montering av ladestasjoner

b)

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

1. Montering av ladestasjoner for el-biler iht. forslag fra Taoufik Elmousaoui.
2. Saken utsettes til ekstraordinær generalforsamling høsten 2024.



Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Styreleder og styremedlemmer velges for 2 år. Varamedlemmer velges for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jon-Erik Berger

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Femi Baftii
- Mohammed Usman Ali

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Therese Undlien Taje

Sak 14

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 2 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Linda Aasen
- Mohammed Usman Ali

Valg av 2 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Arfan Ahmed
- Therese Undlien Taje

Sak 15

Valg av valgkomité

Det skal velges ny valgkomité for 1 år.



Valgkomiteens oppgave er å finne kandidater til neste års generalforsamling.

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomitémedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitémedlem:

- Ali Battakh
- Mehmet Kacar
- Tom Trondsen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

GENERELLE OPPLYSNINGER

Haugerud B/L består av 578 andelsleiligheter, fordelt på 17 lavblokker og 59 oppganger. Byggearbeidene startet i 1965 og innflytting skjedde i perioden november 1966 til april 1968. Tomten ble kjøpt i 1986, er på 112 242 m² og har gårdsnr. 141 og bruksnr. 101 / 105.

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 948512823, ligger i Oslo kommune bydel Alna og har adresse:

- Haugerudveien 2 – 70, 0674 Oslo ➤ Stjernemyrveien 2 – 48, 0673 Oslo

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. Borettslaget har 2 fast ansatt vaktmestere.

Tillitsvalgte

Styreleder	Jon-Erik Berger	Stjernemyrveien 40
Nestleder	Femi Baftii	Haugerudveien 40
Styremedlem	Linda Aasen	Haugerudveien 28
	Mohammed Usman Ali	Haugerudveien 64
	Arfan Ahmed	Haugerudveien 50
Varamedlem	Firat Secici	Haugerudveien 2
	Therese Undlien Taje	Stjernemyrveien 6
Valgkomité	Tom Erik Trondsen	Stjernemyrveien 16
	Ali Battakh	Haugerudveien 50
	Mehmet Kacar	Stjernemyrveien 12
OBOS generalforsamling	Linda Aasen	Haugerudveien 28
	Mohammed Usman Ali	Haugerudveien 64
Varadelegert OBOS	Arfan Ahmed	Haugerudveien 50
	Therese Undlien Taje	Stjernemyrveien 6
Grøntgruppe	Linda Aasen	Haugerudveien 28
	Krisztina Gyüre	Haugerudveien 56
	Hedda Fredly	Stjernemyrveien 4
	Edita Ticevic	Stjernemyrveien 48

Kontaktinfo

Vaktmester kan kontaktes pr. e-post: vaktmester@haugerudborettslag.no

Daglig leder kan kontaktes pr. e-post: kontor@haugerudborettslag.no

Hjemmeside/Vibbo

På www.haugerudborettslag.no finner du relevant informasjon og opplysninger.

Bestillingsskjema for nøkler og postkasseskilt, kontaktinfo til vaktmester, daglig leder og garasjelaget, arkiv, samt mye annet. Tips: Bruk *beboerguiden fra A til Å* eller søkefeltet.

Vibbo er en borettslagsportal som samler all viktig informasjon på ett sted. Under Meny (*Min bolig*) finner du informasjon om ditt boforhold. Se <https://vibbo.no/haugerud>

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

STYRETS ARBEID

I styreperioden fra forrige ordinære generalforsamling i mai 2023 frem til nå, har styret avholdt 14 ordinære styremøter og behandlet ca. 200 styresaker. I tillegg har det vært avholdt en rekke samarbeidsmøter i styret, samt møter med beboere, firmaer, leverandører, Grøntgruppa, oppgangskontakter, ansatte, kommunen, mv.

I et så stort borettslag vi er, kommer det naturlig nok en del spørsmål fra beboerne. Telefoner og e-post har det vært mye av, ikke minst i perioder hvor det skjer store, uventede ting som når det blir kaldt i leiligheten eller det skjer ting utenfor. Vi bruker derfor Vibbo og rundskriv som informasjonskanal, i tillegg til Facebook.

Vegg falt ned

En av de største og alvorligste sakene som styret har jobbet med, var da store deler av veggen fra trappeløpet i Haugerudveien 70 falt ned søndag 14. januar. Det var kraftig vind og snø fra nord, da teglstein falt ned med et stort brak ved 21-tiden denne kvelden. Det var heldigvis få mennesker ute i det dårlige været og ingen ble skadet.

Oppgangen ble avstengt og fagfolk satt på saken. Det ble først foretatt en visuell befaring av bygningsingeniør, men det ble ikke påvist store feil på andre fasader. Problemet gjaldt derfor kun tegl rundt trappeløpet og ikke resten av fasaden. Da ingen med 100 % sikkerhet kunne garantere at dette ikke ville skje igjen, besluttet styret at inngangsdøren til oppgangen (ved postkassene) ble stengt av frem til hver enkelt oppgang var sikret.



Vi mottok så en rapport som konkluderte med for stor avstand mellom forankring/feste av tegl fra trapperepoet mellom 3 og 4 etasje og opp til taket i trappeløpet (i motsetning til etasjene under hvor avstanden er ca. 2,5 meter). Det ble innhentet tilbud på jobben og avtale inngått med Skar Industriservice AS. Tegl ble festet/sikret med rustfrie skruer som ble boret inn fra utsiden av fasaden. På innsiden ble disse festet i stålbjelker på innsiden (i veggen) av trappeløpet. Dette har så langt kostet borettslaget ca. kr 2,3 millioner å sikre/utbedre.

Det som i skrivende stund gjenstår, er å mure opp veggen i nr. 70. Tilbud er innhentet, mottatt og godkjent, slik at arbeidene etter planen skal være ferdig før sommeren. (Pris ca. kr 125 000).

el-billading

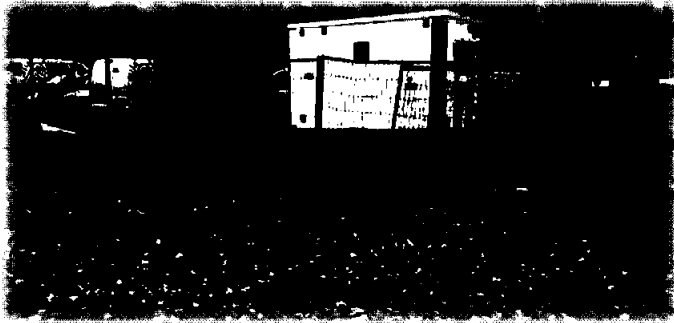
Spørsmålet om el-billading var oppe på generalforsamling i fjor. Borettslaget vil være ansvarlig for ladeinfrastruktur, dvs. graving og legging av ledninger frem til ladepunktene. Selve ladeboksen vil være andelseiers ansvar.

Styret har jobbet opp mot flere leverandører og flere forskjellige løsninger. Enten eie eller leie, og om man skal ta noen eller alle plassene. Og hva med garasjene. En stor utfordring på Haugerud er også at det er lite ledig strømkapasitet, noe som gjør at bilen ikke er sikret full tank selv om man lader hele natten.

Et slikt prosjekt har vist seg dyrt og ladeinfrastruktur vil fort koste opp mot 10 millioner. Vi kan søke støtte fra Oslo kommune, men tilskuddet er maksimalt 50 % av godkjente investeringskostnader og begrenset oppad til kr 8 000 pr ladepunkt. Maksimal støttesum er 2 millioner. Ladeboks vil erfaringsvis koste et sted mellom kr 15 000 og 20 000.

Etablering av pausebrakke for bussjåfører

I fjor høst mottok vi henvendelse fra Ruter om at det skulle etableres en pausebrakke for bussjåfører i Tvetenveien. Det var PA Entreprenører AS som skulle utføre arbeidet og de trengte å grave inn på vår eiendom etter vann og strøm.



PA Entreprenører søkte også om lov å sette opp sin arbeidsbrakke og parkering inne på vår tomt, noe styret godkjente.

Avtalen har gitt borettslaget leieinntekter på kr 176 000.

Dette området skal nå istandsettes av entreprenøren (for deres kostnad).

I skrivende stund holder de også på med reasfaltering av området som er gravd opp, samt helasfaltering av vår gjesteparkering (også som var en del av avtalen og bekostes av leverandøren).

Varmtvann og varme

Styret har mottatt en del klager på fyringsanlegget denne vintersesongen.

Da fyringssesongen startet i september, var det (som vanlig) noen problemer med luft i radiatorene. Dette kjennetegnes ved klukke-lyder og ujevn varme. Vaktmester rykker i slike tilfeller ut og luffer radiatoren(e) når beboerne har problemer.

I midten av november opplevde blokk 12 manglende varmtvann og varme. Dette skyldtes da en ødelagt varmeveksler i undersentralen i blokka.

I slutten av november var det mange som opplevde temperaturer under 20 grader. Det var da flere feil med varmeanlegget; bla. problemer med nok tilførsel av fjernvarme fra Hafslund Celsio, shunter som ikke åpnet som de skulle og filtre som burde vært rensset.

Ved nyttår var det problemer med at shuntene i alle 17 undersentraler hadde gått i null som følge av overgang til nytt år.

Så har det vært noen tilfeller i noen oppganger hvor varmtvannet ble borte en kort periode som følge av nødvendig service på undersentraler. Dette ble varslet de dette gjaldt.

Det har kommet inn et forslag fra en beboer om å lage rutiner når det oppstår problemer, og dette er noe styret tar med seg videre. På hverdager skal man kontakte vaktmester i arbeidstiden når det oppstår problemer med varme.

Vannmålere/avregning varmtvann

Individuell måling av varmtvann startet i januar 2023.

1-roms betaler a-konto kr 200/mnd, 2-roms betaler kr 300/mnd og 4-roms betaler kr 700/mnd. Første avregning (faktisk forbruk – a-konto) ble foretatt etter 4 måneder.

Noen fikk en overraskelse når avregningen kom. Det er naturlig at leiligheter hvor det bor mange bruker mere varmtvann enn der det bor få. Men forbruket kan justeres ved å dusje raskere enn man har gjort tidligere, dusje i litt kaldere vann eller bruke mindre varmtvann i springen når man vasker opp. Man kan også montere sparedusj eller blandebatteri som er mere energieffektive.

Kontroll av ventilasjon

I fjor sommer ble det gått en runde i leilighetene for å kartlegge ventilasjonsproblemer. Vi kom inn i ganske mange leiligheter, men ikke alle. Det ble observert at en god del hadde montert vifte på bad, koblet kjøkkenvifte til felles avtrekk eller tettet igjen luker.

Først og fremst er det ikke tillatt med vifte på bad.

Det er heller ikke tillatt å koble kjøkkenventilator til felles avtrekk (luke i veggen på kjøkkenet). Dette skaper problemer med matlukt hos naboer, samt at viftene som står på taket vil bli ødelagt av fett.

Kjøkkenventilator skal heller ikke kobles ut av yttervegg, da varm luft møter kald luft og kan ødelegge fasaden. Det oppstår også her problemer med matlukt hos naboer.

Kun kullfilter eller koketopp med innebygget vifte er tillatt.

Lufteluker som er tettet igjen skal være åpne og de skal brukes. Dette er eneste vei inn med friskluft og er viktig for innklimaet i hver enkelt leilighet.

Leiligheter med avvik (det som er nevnt over), vil bli kontaktet og pålagt å utbedre.

Asfaltering

Den store parkeringsplassen i Stjernemyrveien var planlagt del-asfaltert i fjor høst. Den delen av plassen som ligger nærmest Haugerudveien har mange ujevnheter og et stort behov for å gjøres noe med. Det var også behov for å gjøre noe med asfalten utenfor noen garasjer. Vinteren i fjor kom tidlig, så dette måtte vi utsette til 2024.



Belysning

Det har vært mørkt på balkongsiden av blokkene, men etter at vi fikk montert belysning over inngangspartiene på denne siden i fjor, har vi mottatt mange positive tilbakemeldinger.

I 2024 vil det bli satt opp belysning rundt om i borettslaget hvor det er mørke områder. Dette etter ønske fra både beboere og politiet.

Søppel/hensetting av avfall

Som vanlig er stort problem i mange oppganger og fellesrom.

Noen som synes det er helt ok å sette fra seg oppussingsavfall, pappesker, søppel og skrot under kjellertrappen. Fellesrom i kjelleren fylles også opp med skrot og rot.

VI MINNER IGJEN OM AT DET KUN ER BARNEVOGNER I BRUK, RULLESTOLER OG RULLATORER SOM KAN PARKERES UNDER KJELLERTRAPPEN. DISSE MÅ IMIDLERTID FLYTTES DEN DAGEN TRAPPENE VASKES.

I FELLESRUM SKAL DET KUN OPPBEVARES TING SOM ER I BRUK. IKKE SKROT OG ROT, MALINGRESTER, ØDELAGTE SYKLER, MADRASSER, BILDEKK, PAPPESKER, TV, KOMFYRER, KLÆR, OSV.

Rørinspeksjon

Vi kontrollerer soil-rørene regelmessig, da disse er fra byggeåret. I 2023 ble 10 tilfeldig valgte rør-stammer i 5 blokker ble videofotografert av TT-teknikk AS. Rapporten viste at rørene oppover var i god stand, mens det er noe slitasje i overgangen fra 1 til underetasjen. Styret holder dette under oppsikt. På et eller annet tidspunkt må det gjøres noe med rørene, men vi satser på at de holder noen år til.

Bunnledninger kontrollert

Sjekk av bunnledninger ble utført i september i fjor. Det ble utført kamerainspeksjon fra krypkjeller og ut til fellesgreningen. Samtidig ble det foretatt høytrykkspyling av i bunnledning ut av blokk 7 (Haugerudvn. 38-42).

Rapport er mottatt og denne vil bli brukt av styret med tanke på fremtidig vedlikehold.

Forhandlinger med ny leverandør av bredbånd/TV

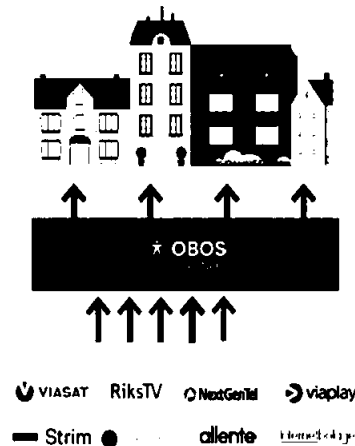
Avtalen med VikenFiber Altibox går ut 01.10.2024.

Det har vært noe misnøye med ustabil internett og hastighet. Styret har derfor innhentet tilbud og inngått ny kollektiv avtale med internett og TV med OBOS Open Net.

Fra oktober vil de levere høyhastighets bredbåndslinje med hastighet 1000/1000 til kr 119/mnd pr. leilighet. Prisen er bundet i 3 år. (Inkludert er også internett til alle 17 borettslagets undersentraler og kontorer).

Videre er det inngått avtale om TV-pakke gjennom deres samarbeidspartner RiksTV til kr 169/mnd pr. leilighet. Totalt kr 288/mnd.

I dag betaler vi kr 459/mnd pr. leilighet for internett og TV. Nærmere informasjon om den nye avtalen kommer.



Bytte av vaskefirma

Enkelte beboere har vært misfornøyde med trappevasken.

Styret innhentet derfor flere tilbud, og valgte å inngå avtale med Bygårdsservice AS basert på erfaringer i andre borettslag. Oppstart var i mars og prisen er omtrent den samme som vi har betalt til Ren Service AS.

Ta godt imot vår nye samarbeidspartner.

Grøntgruppa

Hedda, Kriztina, Edita og Linda har utgjort en meget engasjert grøntgruppe.

Gruppa søkte 15.02.2024 om midler fra Oslo kommune i februar til oppgradering av grøntområder, trepleie og dugnadsfest. Bydel Alna godkjente søknaden og vi fikk bevilget kr 90 000 til formålet.

Det ble bestilt blomster, urter til plantekassene og rundt statuen, samt nye frukttrær til erstatning av døde trær som ble plantet i 2022. Dugnad ble avholdt 7.mai for å plante ut dette. Vaktmester satte ut raker, feiekoster og plastsekker og det ble ryddet søppel og løv. Pizza ble servert til dugnadsfolket.

Det planlegges også bestilt nye benker som skal erstatte gamle og ødelagte benker.

Gruppa søkte 15.04.2024 om Groruddalsmidler til oppgradering av uteområdene våre. Det er søkt om midler til å fjerne gamle, slitte gjerder og etablere jordvoll som i stedet, miljøvennlig belysning, plante nye trær, mv.

Vi venter med spenning om borettslaget får tildelt midler fra Groruddalssatsingen.

Vi tenker også å bruke noen av miljømidlene fra OBOS til uteområdene, men overlater til Grøntgruppa å komme med forslag.

I fjor var det et par trær som falt overende. Styret tok derfor kontakt med en arborist (trepleier) som har gått en runde. Noen trær ser ok ut, men er dårlige innvendig. Rapporten av oversendt Grøntgruppa som jobber videre med saken.

En stor takk til gruppa og til alle beboere som hjelper til med å holde våre uteområder pene.



Salg av Haugerud Varmesentral AS.

I januar 2023 ble sentralen lagt ut for salg og ble etter budrunde solgt for kr 12,5 millioner. Etter fratrekk for kostnader forbundet med salget sitter vårt borettslag igjen kr 6 050 000 og dette er inntektsført og bokført 30.03.2023

Det ble i fjor opplyst at vi måtte regne med å betale 35 % skatt av salgssummen pga. aksjeloven. OBOS undersøkte med Skatteetaten og de konkluderte med at dette er skattepliktig inntekt som skal fordeles og rapporteres til andelseierne i henhold til skatteloven §7-3. Din andel av inntekten finner du i skattemeldingen (selvangivelsen) for 2023 i posten «andel inntekter» post 2.8.1.

Økonomi

Borettslagets eneste inntektskilde er felleskostnadene (husleie) og denne må være stor nok til å dekke alle driftskostnader + avdrag på lån.

En årlig indeksjustering er å foretrekke slik at borettslaget holder følge med den generelle prisstigningen. KPI for 2023 ble på 4,8 %, mens byggekostnadsindeksen ble 3,2 %. Styret landet derfor på en økning av de ordinære felleskostnadene midt mellom og vedtok en økning på 4 % fra februar 2024.

Borettslaget er fra 1960-tallet og vedlikehold dukker stadig opp, noe som utgjør en stor kostnad når større vedlikehold må utføres. Derfor er vedlikeholdsplan er godt hjelpemiddel. Vi vet at på et eller annet tidspunkt må vi gjøre noe med soilrørene. Det er visse utfordringer med inngangspartiene hvor det ble valgt trevirke under glassbyggersteinen. Vi har vedtak om omgjøring av kjellerboder og bygging av uteboder. el-billading er noe vi neppe kommer utenom. Energieffektivisering som solceller, varmegjenvinning, varmepumper er også noe som må vurderes, men vi er i stor grad låst i 10 år frem til 2031 å sette i gang konkurrerende tiltak til fjernvarme fra Hafslund Celcjo.

Beboere har fremmet forslag om isolering av kjellere, utskifting av vinduer og etterisolering. Vinduene er i god stand, men kanskje isolering rundt vinduene er et mer enn godt nok tiltak. Etterisolering vil i utgangspunktet bli veldig dyrt dersom all teglstein må ned.

Vi må derfor vurdere kost/nytte når noe skal gjøres. Ved opptak av nye lån, vil felleskostnadene øke. På den annen side kan vi ikke bare lukke øynene og ikke gjøre noen ting. Derfor må både større vedlikehold og forslag til saker fra beboerne sees i en større sammenheng og planlegges på en god og grundig måte i samråd med fagfolk og ekspertise.

Råd og huskereglar

- ⇒ Lyder forplanter seg lett i en blokk og kan være til sjenanse/irritasjon for naboer.
- ⇒ Støyende oppussing skal ikke skje etter kl. 20:00 på hverdager, kl. 17:00 på lørdager og overhodet ikke søn- og helligdager. Ved støyende oppussing skal naboer varsles.
- ⇒ Fra kl. 23:00 frem til 07:00 skal det være ro i leiligheten.
- ⇒ Tørkebåser skal ikke brukes på søndager eller helligdager.
- ⇒ Ikke sett fra deg søppel eller oppussingsavfall i fellesområder eller under kjellertrappa.
- ⇒ Ved oppussing kjøp en I-Sekk eller bestill container. Pga. brannfare skal denne ikke stå inntil bygningen. Avfall kan ikke stå lengre enn 5 dager eller over helg/helligdager.
- ⇒ Husk å rense sluket for hår og såperester, slik at man unngår tette rør og sluk.
- ⇒ Fett og olje tetter rørene og skal IKKE helles i vasken eller i toalettet.
- ⇒ Hold inngangsdøren til blokka lukket, slik at ubudne gjester som innbruddstyver, dørselgere og skadedyr ikke kommer inn i oppgangen.
- ⇒ Montering av avtrekksvifter er forbudt av hensyn til balansen i blokkens ventilasjonssystem og de luktproblemer som oppstår. Kun kjøkkenventilator m/kullfilter er tillatt.



Informasjon / hjemmeside / Facebook

Vår hjemmeside www.haugerudborettslag.no inneholder det meste.

Her finner du svar på de fleste spørsmål, samt bestillingsskjema for nøkler og navneskilt til postkasser og calling. Søkefunksjon øverst på siden kan være til stor hjelp dersom du ikke finner det du leter etter. Et annet godt tips er Beboerguiden fra A til Å.

Informasjon fra styret som deles ut regelmessig i alle postkasser.

Vi planlegger nå å redusere kopieringskostnaden og i stedet henge opp 1 eksemplar på oppslagstavla.

Info fra styret finner du også lagret på hjemmesiden.

Haugerud Borettslag har en Facebook side www.facebook.com/haugerudborettslag

Her legges bl.a. ut relevant informasjon, bilder, samt informasjon dersom det oppstår noe som haster eller er av stor betydning.

Beboerportalen Vibbo.no/Haugerud brukes også til spre informasjon som nyhet. Vi kan også sende e-post eller SMS til alle som ikke har reservert seg mot digital kommunikasjon.

Rehabilitering og større vedlikehold

2023	Lyskastere på balkongsiden.
2022	Varmtvannsmålere og tilbakeslagsventiler. Beplantning grillplasser.
2021	Fjernvarme (oppstart 25.01.2021). SD-anlegg for styring av varmeanlegget. Blandeventiler i 17 undersentraler. Fiber (bredbånd) til alle leiligheter.
2020	Fjernvarme. Nye takvifter.
2019	Taktekking blokk 14, 15 og 16. Fukt (parkeringsplass mellom blokk 11 og 13).
2018	Taktekking blokk 11, 12 og 13. Festing av heller på trapper i inngangspartier. Aktivitetsplass for voksne. Nye røykvarslere.
2017	Taktekking blokk 7, 8, 9 og 10. Feste heller v/blokk 10 og blokk 11. Utebelysning v/avfallsstasjoner.
2016	Taktekking blokk 2, 4, 5 og 6. Ny lekeplass, montering av benker og bord på uteplasser. Rehabilitering av fortau langs blokk 1-6.
2015	Taktekking blokk 1, 3 og 17. Støping av uteplasser foran hver blokk. Nye sylindre fellesrom i kjeller. Ny utebelysning og nye søppelbøtter.
2014	Utbedring fasader (blokk 11–17). 4 ekstra nedgravde søppelbrønner. Nye sylindre kjellerdører. Utskifting av takluker.
2013	Utbedring fasader (teglstenoverdekninger/sprekker i fasader blokk 1–10). Nedgravde søppelbrønner. Nye sylindre/nøkler til utgangsdører.
2012	Vedlikeholdsspyling soilrør. Ventilasjonsrens. Lysstyring i alle oppganger.
2011	Oppgradering av varmestyring. Utskifting av 1 varmeveksler i blokk 4.
2009	Vedlikehold av inngangspartier.
2008 - 2009	Oppsett av trafikkbommer.
2007 - 2009	Utbedring av balkongene på grunn av lekkasjeproblem.
2005 - 2006	Oppgradering av undersentralene (fyring/varmtvann).
2003	Oppgradering av elektriske hovedtavler.
2002 - 2003	Oppgradering av kjøreveier. Nye røykvarslere og brannslanger.
2001 - 2003	Innglassing balkonger. Nye inngangspartier (begge sider).
1995 - 1996	Vindusutskifting.
1989 - 1990	Utbedring av fasader.



Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler og denne skal høres i alle rom. Videre skal man ha 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.

Borettslaget har tidligere montert brannslanger i alle leiligheter og i 2018 ble det delt ut 2 seriekoblede røykvarslere til alle leiligheter. Dersom utstyret er defekt, kontakt vaktmester.

- ✓ Den internasjonale batteribyttedagen er 1. desember hvert år, så gjør det til rutine å sjekke utstyret da.
- ✓ Kontroller at røykvarsleren fungerer (helst med røyk).
- ✓ Har du pulverapparat, bør dette vendes én gang pr. år (helst utendørs) slik at pulveret ikke klumper seg og apparatet mister effekt.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 85104951. Denne dekker bygningene og fellesareal, samt veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

- **Ved brann: Ring brannvesenet på telefon 110**
- **Ved vannutstrømming: Ring lokal rørlegger med vaktordning**

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier forsøke å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til vaktmester som igjen melder skaden til OBOS Forsikringsavdeling.

Forsikringsavdeling melder så skaden til Gjensidige, bestiller håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Kontantutbetaling godkjennes normalt ikke, da erfaring viser at skaden ofte ikke blir utbedret på en skikkelig måte. Oppstår skaden på nytt, har vi ofte ikke noe firma å reklamere overfor.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar/vedlikeholdsplikt.

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

Ved spørsmål om forkjøpsretten, kan du henvende deg til OBOS på telefon 22 86 55 00.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Kommentarer til budsjettavvik 2023

Driftsinntekter er ca. 2 millioner høyere enn budsjettert. Her var budsjettert med 4 millioner fra salg av Haugerud Varmesentral AS (vår andel av salgssummen var kr 6 millioner) og vi tok høyde for 33 % skatt på salgssummen i 2023. Skatteetaten har uttalt seg om saken og konkludert med at dette er skattepliktig inntekt (= salgspris – inngangsverdi – skjermingsfradrag for perioden). Skattepliktig inntekt skal fordeles og rapporteres til andelseierne i henhold til skatteloven §7-3. Dette er derfor gjort under posten «andel inntekter» post 2.8.1 i skattemeldingen (selvangivelsen) for 2023 som ble sendt ut i februar 2024.

Driftskostnader er lavere enn budsjettert og de vesentlige avvikene finner man i postene drift og vedlikehold og energi/fyring. I posten *drift og vedlikehold* var det budsjettert med midler til utbedring av parkeringsplassen i Stjernemyrveien og etablering av stier over gressplener med ca. 2 millioner. Dette er ikke utført i 2023 som budsjettert, og derfor avvik i denne posten. Posten *energi/fyring* omfatter fra 2023 kun fyring og strøm til fellesanlegg. Forbruk av varmtvann er nå trukket ut og føres i balansen (avregnes mot innbetalt a-konto). Her har vi budsjettert for høyt, men det er praktisk talt umulig å budsjettere når man verken vet forbruk eller prisen på fjernvarme frem i tid.

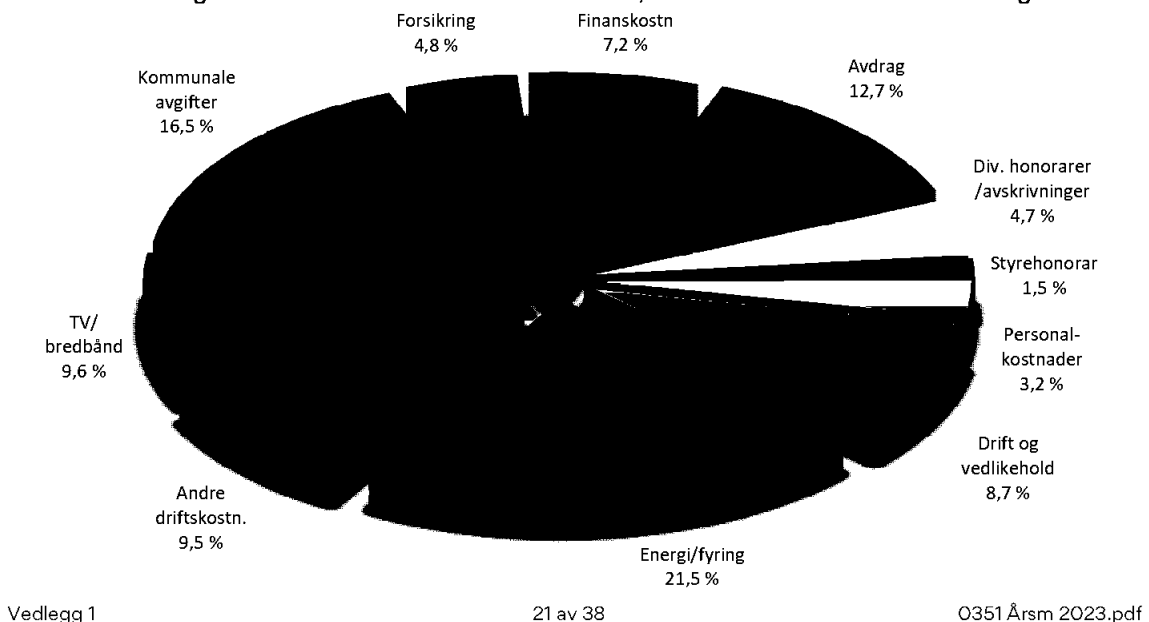
Finanskostnader noe høyere enn budsjettert og skyldes økt rente.

Resultat / disponible midler

Årsresultatet fremkommer av resultatregnskapet som et overskudd og foreslås overført til opptjent egenkapital. Resultatet i 2023 er ekstra høyt og skyldes inntekter fra salg av Haugerud Varmesentral.

Det regnskapsmessige overskuddet tar imidlertid ikke hensyn til forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder f.eks. avdrag på lån, som utgjorde kr 4 144 426 i 2023. Derfor kan det være mer relevant å se på disponible midler og årets endring.

Disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet og hva man har til rådighet av økonomiske midler. Disse må til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Disse økte i 2023, etter at de ble redusert i 2022 og 2021.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering fremlegges budsjett 2024, se kolonnen lengst til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten *drift og vedlikehold* er det beregnet ca. kr 3 millioner til ordinært vedlikehold og ca. kr 5 000 000 til utbedring teglsten trappeløp, asfaltering (utsatt fra 2023) og utbedring av bunnledninger.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Bystyret i Oslo kommune har vedtatt en økning på 21 % for vann- og avløpsgebyret og 9 % for renovasjonsgebyret.

Energikostnader

Energikostnadene økte kraftig høsten 2021 og har holdt seg høye siden dette.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye, men strømstøtten videreføres i 2024 og mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Måling av individuelt forbruk av varmtvann gjør at dette trekkes ut av fjernvarmen. Varmtvann utgjør erfaringsvis ca. 20 % av fjernvarmen og reduserer borettslagets kostnader.

Forsikring

Prisendringen i 2023 vil variere ut fra en helhetsvurdering avhengig av bl.a. skadeutbetalinger, skadefrekvens og nåværende prisnivå. Utover en individuell vurdering vektlegges prinsippet om at store skader (primært store brannskader) utjevnes i hele boligselskapsporteføljen, da slike skader treffer tilfeldig. Videre endres prisen knyttet til sentrale endringer som gjelder alle forsikringsselskaper. Dette være seg indeksendringer (5,2 % for 2024), endringer i naturskadepremie mm. I tillegg kommer også individuell endring pga. boligselskapets egen skadestatistikk. Premien for vårt borettslag øker derfor med ca. 12 %.

Til fratrekk kommer imidlertid årlig utbytte fra Gjensidige. Utbytte føres som finansinntekt i resultatregnskapet og utgjorde kr 140 634 i regnskapsåret 2022.

Lån

Borettslaget har pr. 31.12.2023 totalt 4 lån:

- Lån 1 og 2 i Husbanken (balkonger og inngangspartier i 2003) er annuitetslån som totalt består av 5 del-lån. Lånet er nedbetalt år 2033.
- Lån 1 i OBOS-banken AS er et serielån (fasadearbeider i 2013) med månedlige terminforfall. Lånet er nedbetalt år 2043.
- Lån 2 i OBOS Boligkreditt AS (jernvarme 2020/2021) er et serielån med månedlige terminforfall. Lånet er nedbetalt år 2050.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Som følge av lønns- og prisvekst, øker forretningsførerhonoraret med 5,3 %.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 2024, som ble indeksregulert og økte med 4 % fra februar.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Haugerud Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Haugerud Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, 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/revisionsberetninger>.

Oslo, 9. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



ÅRSREGNSKAP 2023

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 626 208	7 721 426	2 626 208	12 284 215
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		13 499 284	-1 040 627	7 104 000	288 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	233 146	362 137	360 000	230 000
Tillegg salgssum anl. midler	15	0	1	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån		0	0	-4 000 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-4 144 426	-4 414 489	-4 474 000	-4 448 000
Innsk. øremerk. bankkto		-14 517	-2 240	0	0
Reduksjon langsiktige fordringer		35 519	0	0	0
Avgang investeringer i aksjer/andeler		49 000			
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		9 658 006	-5 095 218	-1 010 000	-3 930 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		12 284 215	2 626 208	1 616 208	8 354 215

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	17 423 730	8 693 371
Kortsiktig gjeld	-5 139 515	-6 067 163
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	12 284 215	2 626 208



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	35 430 597	35 686 887	35 430 000	36 979 000
Andre inntekter	3	6 069 677	370 588	4 075 000	200 000
SUM DRIFTSINNEKTER		41 500 274	36 057 475	39 505 000	37 179 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 032 238	-1 106 549	-1 200 000	-1 200 000
Styrehonorar	5	-500 000	-480 000	-500 000	-525 000
Avskrivninger	15	-233 146	-362 137	-360 000	-230 000
Revisjonshonorar	6	-90 238	-24 500	-25 000	-30 000
Andre honorarer		-48 500	-53 000	-90 000	-90 000
Forretningsførerhonorar		-1 030 080	-988 560	-1 000 000	-1 085 000
Konsulenthonorar	7	-28 623	-90 378	-250 000	-300 000
Kontingenter		-115 600	-115 600	-116 000	-116 000
Drift og vedlikehold	8	-2 852 298	-9 660 974	-5 000 000	-8 000 000
Forsikringer		-1 553 885	-1 376 723	-1 560 000	-1 850 000
Kommunale avgifter	10	-5 380 805	-4 495 590	-5 400 000	-6 265 000
Energi/fyring	11	-7 024 641	-11 120 447	-8 700 000	-8 700 000
TV-anlegg/bredbånd		-3 132 546	-2 468 633	-3 000 000	-3 300 000
Andre driftskostnader	9	-3 106 006	-3 222 468	-3 250 000	-3 250 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-26 128 606	-35 565 560	-30 451 000	-34 711 000
DRIFTSRESULTAT		15 371 668	491 915	9 054 000	2 468 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	464 644	185 923	150 000	220 000
Finanskostnader	13	-2 337 027	-1 718 465	-2 100 000	-2 400 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 872 383	-1 532 542	-1 950 000	-2 180 000
ÅRSRESULTAT		13 499 285	-1 040 627	7 104 000	288 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		13 548 284	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-1 040 627		



BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER:			
Bygninger	14	131 374 114	131 374 114
Tomt		3 432 301	3 432 301
Andre varige driftsmidler	15	183 511	416 657
Aksjer og andeler		0	49 000
Miljøbankkonto, øremerket		729 392	467 001
Langsiktige fordringer		0	35 519
SUM ANLEGGSMIDLER		135 719 318	135 774 592
OMLØPSMIDLER:			
Kundefordringer		40 376	30 492
Forskuddsbetalte kostnader		12 318	4 523
Andre kortsiktige fordringer	16	208 701	89 529
Driftskonto OBOS-banken		5 020 725	3 946 205
Driftskonto OBOS-banken II		6 698	11 551
Skattetrekkskonto OBOS-banken		28 816	45 634
Sparekonto OBOS-banken		12 106 096	4 565 438
SUM OMLØPSMIDLER		17 423 730	8 693 371
SUM EIENDELER		153 143 048	144 467 964
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL:			
Innskutt egenkapital 578 * 100		57 800	57 800
Opptjent egenkapital		76 562 063	63 062 778
SUM EGENKAPITAL		76 619 863	63 120 578
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD:			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	58 918 835	63 063 261
Borettsinnskudd	18	11 752 200	11 752 200
Avsetning bomiljøtiltak	19	712 635	464 761
SUM LANGSIKTIG GJELD		71 383 670	75 280 222
KORTSIKTIG GJELD:			
Leverandørgjeld		2 570 351	4 827 395
Skyldige offentlige avgifter	20	59 317	72 100
Påløpte renter		449 362	247 125
Påløpte avdrag		646 463	826 684
Energiavregning	21	1 322 654	0
Annen kortsiktig gjeld	22	91 368	93 859
SUM KORTSIKTIG GJELD		5 139 515	6 067 163
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		153 143 048	144 467 964
Pantstillelse	23	90 229 300	121 729 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.04.2024

Styret i Haugerud Borettslag

Jon-Erik Berger /s/ Femi Bafti /s/ Mohammed Usman Ali /s/

Linda Aasen /s/ Arfan Ahmed /s/

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	32 214 477
Balkong	2 843 760
Vedlikehold av kjøreveier	291 312
Forretningslokaler	81 048
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	35 430 597

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Solfjellet Borettslag - tomteleie parkeringsplass	62 591
Gjermund Sveen - salgs plass for juletrær	15 730
Strømforbruk juletræsalg	1 400
Salg av Haugerud Varmesentral	5 965 689
Viderefaktureringsmontering av 2 stk dører fra eget lager	23 767
Forsøplingsgebyr	500
SUM ANDRE INNETEKTER	6 069 677

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-700 407
Overtid	-11 611
Påløpte feriepenger	-86 368
Arbeidsgiveravgift	-191 681
AFP-pensjon	-13 952
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-1 827
Yrkesskadeforsikring	-5 831
Personalopplæring, kurs	-4 445
Arbeidsklær	-15 706
Andre personalkostnader	-410
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 032 238

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 2 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillere kravene i denne lov.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023 og er på kr 500 000.

Honorar til varamedlemmer og oppgangskontakter er på kr 48 500.

Kostnader tillitsvalgte består av møtemat og julegave til styre- og varamedlemmer, totalt kr 26 426 jf. note om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 90 238.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Adv. Børre Hagen - juridisk bistand	-21 336
OBOS Eiendomsforvaltning AS – tilleggstjenester	-1 031
Lekeplasskontrollen AS - lekeplasskontroll	-6 256
SUM KONSULENTHONORAR	-28 623

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-414 712
Drift/vedlikehold VVS	-306 623
Drift/vedlikehold elektro	-176 184
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-605 371
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-458 025
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-1 384
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-696 256
Kostnader leiligheter, lokaler	-149 744
Egenandel forsikring	-44 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 852 298

Styret mener utført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-6 000
Container	-113 947
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 953
Diverse leiekostnader/leasing	-150 985
Verktøy og redskaper	-31 530
Driftsmateriell	-60 318
Lyspærer og sikringer	-9 182
Vaktmestertjenester	-35 075
Vakthold	-46 118
Renhold ved firmaer	-912 017
Snørydding	-991 501
Gressklipping	-404 975
Andre fremmede tjenester	-60 926
Kontor- og datarekvisita	-4 572
Kopieringsmaterieill	-11 236
Trykksaker	-19 611
Andre kostnader tillitsvalgte	-26 426
Andre kontorkostnader	-6 444
Telefon, annet	-18 941
Porto	-147
Drivstoff biler, maskiner osv.	-32 438
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-117 097
Kontingenter	-1 500
Gavekort grøntgruppa, valgkomite, vaktmester, tidl. styremedlemmer	-27 000
Bank- og kortgebyr	-3 225
Velferdskostnader	-1 844
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-3 106 006

**NOTE: 10****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-3 578 166
Renovasjonsavgift	-1 802 639
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-5 380 805

NOTE: 11**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-671 175
Haugerud Varmesentral	-199 716
Fjernvarme	-6 153 751
SUM ENERGI / FYRING	-7 024 641

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	14 358
Renter av sparekonto i OBOS-banken	301 593
Kundeutbytte fra Gjensidige	148 617
Andre renteinntekter	76
SUM FINANSINNTEKTER	464 644

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Husbanken	-422 883
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-682 297
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-826 550
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-404 786
Renter på leverandørgjeld	-511
SUM FINANSKOSTNADER	-2 337 027

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1968	46 732 700
Tilgang 2005 - nye balkonger og inngangsparti	82 454 100
Tilgang 2011 - styringssystem energieffektivisering	2 187 314
SUM BYGNINGER	131 374 114

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.141/bnr.101 og 105. Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Maskiner		
Tilgang 2020	218 856	
Avskrevet tidligere	-131 313	
Avskrevet i år	-43 771	43 772
Snøfreser		
Tilgang 2004	21 490	
Avskrevet tidligere	-21 489	
		1
Garasjeanlegg		
Kostpris	24 000	
Tilgang 1989	24 000	
Avgang 1993	-24 000	
		24 000
Høytaleranlegg		
Kostpris	17 658	
Avskrevet tidligere	-17 657	
		1



Aktivitetsplass		
Tilgang 2018	422 686	
Avskrevet tidligere	-246 568	
Avskrevet i år	-60 384	115 734
Avfallsbrønner		
Tilgang 2013	3 225 213	
Tilgang 2014	625 000	
Avskrevet tidligere	-3 850 212	
		1
Lekeplass		
Tilgang 2016	1 805 877	
Avskrevet tidligere	-1 676 883	
Avskrevet i år	-128 991	
		3
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		183 511
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-233 146
NOTE: 16		
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		
Utlegg skadesaker - pågående skadesaker som er meldt til forsikring		218 701
Beboer har fått refundert egenandel for forsikring i 2024 som gjaldt 2023		-10 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		208 701
NOTE: 17		
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		
Husbanken 1		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.2023 var 3,38 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2002 (balkonger og inngangspartier)	-30 324 000	
Nedbetalt tidligere	14 680 597	
Nedbetalt i år	1 356 887	-14 286 516
HUSBANKEN 1		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.2023 var 3,38 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2002 (balkonger og inngangspartier)	-45 486 000	
Nedbetalt tidligere	23 483 818	
Nedbetalt i år	1 651 535	-20 350 647
OBOS-banken AS		
Rentesatsen pr. 31.12.2023 var 5,70 %. Løpetiden er 23 år.		
Opprinnelig 2013 (fasadearbeider)	-19 456 438	
Nedbetalt tidligere	2 356 894	
Nedbetalt i år	830 748	-16 268 796
OBOS-banken As		
Rentesatsen pr. 31.12.2023 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2020 (fjernvarme)	-4 000 000	
Økning 2021	-5 000 000	
Nedbetalt tidligere	681 868	
Nedbetalt i år	305 256	
		-8 012 876
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-58 918 835

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1968	-11 683 500
Tilført 1993	-22 900
Tilført 2005	-22 900
Opprinnelig i år	-22 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-11 752 200

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak (OBOS miljømidler)	-712 635
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-712 635

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-28 816
Skyldig arbeidsgiveravgift	-30 501
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-59 317

NOTE: 21**ENERGIAVREGNING (VARMTVANN)****INNEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a-konto varmtvann 2023)	-4 282 800
SUM INNEKTER	-4 282 800

KOSTNADER

Fjernvarme (varmtvann 2023)	2 719 368
SUM KOSTNADER	2 719 368

Uoppgjorte avregninger	126 352
Avregning 01.01.2023 - 30.04.2023	114 426
SUM ENERGIAVREGNING	-1 322 654

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbøp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-86 368
Avsetning gavekort (tidligere styremedlem)	-5 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-91 368

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	11 752 200
Pantelån	58 918 835
Påløpte avdrag	646 463
TOTALT	71 317 498

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	131 374 114
Tomt	3 432 301
TOTALT	134 806 415





REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 21.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 24.05.24

Selskapsnummer: 351 Selskapsnavn: Haugerud Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Styreleder Jon-Erik Berger er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Mehmet Kacar og Tom Trondsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til opptjent egenkapital i balansen.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Hvilket forslag stemmer du for?

- Styrets godtgjørelse settes til 550 000
 Styrets godtgjørelse settes til 525 000

Sak 6 Forslag om gjeninnføring av containerdag

a)

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

- For forslag om gjeninnføring av containerdag
 Mot forslag om gjeninnføring av containerdag

b)

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

- Det innføres 1 årlig containerdag i Haugerud Borettslag
 Det innføres 2 årlige containerdager i Haugerud Borettslag
 Det innføres 3 årlige containerdager i Haugerud Borettslag

Sak 7 Forslag om ny rutine for manglende varme og varmtvann i leilighetene

Det utarbeides ny rutine for manglende varme og varmtvann. Det bør oppnevnes en kontaktperson. Kontaktperson bør være en person som har både kompetanse, kapasitet og fullmakt fra styret til å innkalle ekstern hjelp der det er behov.

- For
 Mot

Sak 8 Forslag om isolering av kjeller

Kjellerne skal isoleres for å få bedre temperatur i leilighetene.

- For
 Mot



Sak 9 Forslag om energieffektivisering

Styret oppfordres til å grundig undersøke kostnadene, eventuelle besparelser over tid og mulighetene knytta til energieffektivisering av borettslaget.

For

Mot

Sak 10 Forslag om utredning av solceller

Utredning av mulighet for å utbygging av solceller

For

Mot

Sak 11 Forslag om bommer

Innføring av betalings-bommer.

For

Mot

Sak 12 Forslag om montering av ladestasjoner

a)

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

For forslag om montering av ladestasjoner

Mot forslag om montering av ladestasjoner

b)

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

Montering av ladestasjoner for el-biler iht. forslag fra Taoufik Elmousaoui.

Saken utsettes til ekstraordinær generalforsamling høsten 2024.



Sak 13 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Jon-Erik Berger

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Femi Baftii

Mohammed Usman Ali

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Therese Undlien Taje

Sak 14 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 2 skal velges)

Linda Aasen

Mohammed Usman Ali

Varadelegat (kun 2 skal velges)

Arfan Ahmed

Therese Undlien Taje

Sak 15 Valg av valgkomité

Valgkomitémedlem (kun 3 skal velges)

Ali Battakh

Mehmet Kacar

Tom Trondsen



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.