



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 127 848  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: HAUGSTEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Jeanette Hermansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 15.09.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		11 604 080	10 882 690
<b>Sum inntekter</b>		<b>11 604 080</b>	<b>10 882 690</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		1 116 355	1 166 088
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		203 957	191 144
Annen driftskostnad		8 605 225	7 046 703
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 925 537</b>	<b>8 403 936</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 678 543</b>	<b>2 478 754</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		53 369	52 048
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>53 369</b>	<b>52 048</b>
Annen finanskostnad		518 013	611 742
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>518 013</b>	<b>611 742</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-464 644</b>	<b>-559 694</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 213 899</b>	<b>1 919 060</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 213 899</b>	<b>1 919 060</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 213 899</b>	<b>1 919 060</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 213 899</b>	<b>1 919 060</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 213 899	1 919 060
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 213 899</b>	<b>1 919 060</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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		60 523 649	60 523 649
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		455 161	659 118
Sum varige driftsmidler		60 978 809	61 182 766
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		19 428	20 905
Sum finansielle anleggsmidler		19 428	20 905
Sum anleggsmidler		60 998 237	61 203 671
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		292 861	648 864
Sum fordringer		292 861	648 864
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 198 971	2 336 679
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 198 971	2 336 679
Sum omløpsmidler		3 491 832	2 985 543
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>64 490 069</b>	<b>64 189 214</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		21 000	21 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>21 000</b>	<b>21 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		34 992 478	33 778 579
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>34 992 478</b>	<b>33 778 579</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>35 013 478</b>	<b>33 799 579</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		25 551 325	25 263 465
Øvrig langsiktig gjeld		2 836 000	2 836 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>28 387 325</b>	<b>28 099 465</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>28 387 325</b>	<b>28 099 465</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		763 864	1 268 669
Leverandørgjeld		212 720	904 978
Skyldige offentlige avgifter		47 610	52 224
Annen kortsiktig gjeld		65 071	64 299
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 089 266</b>	<b>2 290 170</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>29 476 591</b>	<b>30 389 635</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>64 490 069</b>	<b>64 189 214</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 459291

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 950 127 848  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: HAUGSTEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**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: Jeanette Hermansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 08.07.2021



Organisasjonsnr: 950 127 848  
HAUGSTEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		11 604 080	10 882 690
<b>Sum inntekter</b>		<b>11 604 080</b>	<b>10 882 690</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		1 116 355	1 166 088
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		203 957	191 144
Annen driftskostnad		8 605 225	7 046 703
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 925 537</b>	<b>8 403 936</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 678 543</b>	<b>2 478 754</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		53 369	52 048
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>53 369</b>	<b>52 048</b>
Annen finanskostnad		518 013	611 742
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>518 013</b>	<b>611 742</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-464 644</b>	<b>-559 694</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 213 899</b>	<b>1 919 060</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 213 899</b>	<b>1 919 060</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 213 899</b>	<b>1 919 060</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 213 899</b>	<b>1 919 060</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 213 899	1 919 060
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 213 899</b>	<b>1 919 060</b>



Organisasjonsnr: 950 127 848  
HAUGSTEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2020 2019

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>		
Immaterielle eiendeler		
Sum immaterielle eiendeler	0	0
<b>Varige driftsmidler</b>		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	60 523 649	60 523 649
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	455 161	659 118
Sum varige driftsmidler	60 978 809	61 182 766
<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
Andre fordringer	19 428	20 905
Sum finansielle anleggsmidler	19 428	20 905
Sum anleggsmidler	60 998 237	61 203 671
<b>Omløpsmidler</b>		
Varer		
Sum varer	0	0
<b>Fordringer</b>		
Andre fordringer	292 861	648 864
Sum fordringer	292 861	648 864
<b>Investeringer</b>		
Sum investeringer	0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	3 198 971	2 336 679
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	3 198 971	2 336 679
Sum omløpsmidler	3 491 832	2 985 543
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>64 490 069</b>	<b>64 189 214</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	21 000	21 000



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>21 000</b>	<b>21 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	34 992 478	33 778 579
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>34 992 478</b>	<b>33 778 579</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>35 013 478</b>	<b>33 799 579</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	25 551 325	25 263 465
Øvrig langsiktig gjeld	2 836 000	2 836 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>28 387 325</b>	<b>28 099 465</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>28 387 325</b>	<b>28 099 465</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	763 864	1 268 669
Leverandørgjeld	212 720	904 978
Skyldige offentlige avgifter	47 610	52 224
Annen kortsiktig gjeld	65 071	64 299
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 089 266</b>	<b>2 290 170</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>29 476 591</b>	<b>30 389 635</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>64 490 069</b>	<b>64 189 214</b>



Organisasjonsnr: 950 127 848  
HAUGSTEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## Note

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

5

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

## Note

6

### Ytelser til andre ledende personer

## Note

7

### Ytelser til revisjon



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

1.20

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Ja

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Ja

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

Haugsten Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 20. april - 28. april 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Haugsten Borettslag. Avstemningen åpner 20. april kl. 10:30 og lukker 28. april kl. 10:30. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/3537>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Innkommen sak; Vurdere økning av garasjeleie
6. Innkommen sak; Haugstens venner
7. Innkommen sak; Evaluering av opphør av månedsbrev og en prat om kommunikasjon mellom leddene her på Haugsten.
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Haugsten Borettslag**

Martin Grønberg

Karianne Aasen

Mona Hasselgård

Morten Lønning

Arnfinn Slette



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Møteinnkallingen godkjennes

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Martin Grønberg og Arnfinn Slette velges som protokollvitner

**Forslag til vedtak**

Martin Grønberg og Arnfinn Slette er valgt.



Sak 3

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

### **Styrets innstilling**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

### **Vedlegg**

- 1. Årsrapport 2020 s 3537 pr 08.03.21.pdf



## Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Haugsten Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes tirsdag 20 april 2021
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 28.04.21

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgj din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes. Stemmeseddel skal legges i styrets postkasse på vaktmesterkontor blokk 7.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

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

Årsmøtet åpnes 20.04.21 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 28.04.21

Selskapsnummer: 3537 Selskapsnavn Haugsten Borettslag

Leilighetsnummer : \_\_\_\_\_ (fyll ut)

Navn på eier (e): \_\_\_\_\_ (bruk blokkbokstaver)

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på **Vibbo.no**

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

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

**Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen:**

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

**Sak 2 Valg av protokollvitner:**

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Martin Grønberg og Arnfinn Slette** velges som protokollvitner.

For		Mot	
-----	--	-----	--

**Sak 3 Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020**

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

**Sak 4 Fastsettelse av honorarer:**

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 273000 til styret samt at varamedlemmer får kr 750 pr deltatt møte (2 vara har deltatt på hhv 12 og 9 møter = 21 møter).

For		Mot	
-----	--	-----	--

**Sak 5 Innkommen sak; Vurdere økning av garasjeleie; forslagsstiller Eli Hågan**

Saksfremstilling; Automatiske portåpnere ble installert for ca 5 år siden uten økning i leie, det var så vidt jeg husker en refinansiering av deler av lån. Det er også utført arbeid på tak på noen garasjeseksjoner. Husleien har økt betraktelig og varslet relativt hyppig økning, med forskjellige argumenter, veldig bemerkelsesverdig at garasjeleien står urørt på kun 200,-.

Saksinformasjon fra styret; Garasjeleien ble økt fra 150 til 200, dvs 33%, og regnskapet viser at det er innbetalt mer enn det som har vært utgifter i perioden.

**Styrets forslag til vedtak: Styret foreslår likevel å øke garasjeleie med kr 20 fra 01.01.2022.**

For	Mot

**Sak 6 Innkommen sak; Haugstens venner, forslagsstiller Eli Hågan**

Saksfremstilling; Her på bruket er det mange eldre og hjemmeværende som også kanskje trenger enkel sysselsetting og noe mer sosial omgang. Det er mange enklere oppgaver her som kunne vært utført frivillig. Raking, navnelapper, strøing, osv. Hva med å opprette en slik arbeidsgruppe med oppgaver delegert av vaktmesterkoordinator.

Styrets informasjon, Styret minner om at det er treff i Velferdsrommet hver mandag.

**Styrets forslag til vedtak; Styret mener at dette ikke ligger under styrets arbeid, men at det er opp til beboerne å starte noe slikt.**

For	Mot

**Sak 7 Innkommen sak, forslagsstiller Eli Hågan**

Saksfremstilling; Evaluering av opphør av månedsbrev og en prat om kommunikasjon mellom leddene her på Haugsten.

**Styrets forslag til vedtak; Det er nå 125 husstander som er inne på Vibbo.no og så blir skrevet hengt opp i alle oppganger. Styret mener det må gå litt lengre tid før evaluering.**

For	Mot

**Sak 8 Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på**

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år, 2 varamedlemmer for 1 år.

Valgkomiteens innstilling

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem	Mona Hasselgård 2 år	
Styremedlem	Fred Sagar 2 år	
Varamedlem	Camilla Paulsen 1 år	
Varamedlem	Thor Bjørnfeldt Andersen 1 år	

**Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling (kun medlemslag)**

Det skal velges en delegat og en varadelegat, begge for 1 år.

**Valgkomiteens innstilling.**

Verv	Navn på kandidat	For
Delegat	Martin Grønberg	
Varadelegat	Morten Lønning	

## Valg av valgkomite for 1 år

Verv	Navn på kandidat	For
Leder valgkomite	Lisbeth Frøberg	
Medlem valgkomite	Anne Kari Johansen	
Medlem valgkomite	Gunvor Andersen	

Skjemaet leveres styrets postkasse på vaktmesterkontor blokk 7. Husk å stifte sammen stemmedelene.



## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Haugsten Borettslag  
avholdes digitalt fra tirsdag 20 april til 28 april 2021

---

Til behandling foreligger:

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av 2 protokollvitner
3. **ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020**
  - A) Årsrapport og regnskap for 2020
  - B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital
4. Fastsettelse av honorar til styret.
  - A) Styret
  - B) Andre godtgjørelser

### INNKOMNE FORSLAG

5. Vurdere økning av garasjeleie, forslagsstiller Eli Hågan.
6. Haugstens venner; forslagsstiller Eli Hågan.
7. Evaluering og opphør av månedsbrev og kommunikasjon; forslagsstiller Eli Hågan.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 8. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Fredrikstad, 25.02.2021  
Styret i Haugsten Borettslag

Martin Grønberg s/ Karianne Aasen s/ Mona Hasselgård s/

Morten Lønning s/ Arnfinn Slette s/



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Martin Grønberg (på valg 2022)	Theodor Kollers Vei 21 B
Styremedlem	Karianne Aasen (på valg 2022)	Theodor Kollers Vei 15 B
Styremedlem	Mona Hasselgård (på valg 2021)	Theodor Kollers Vei 17 C
Styremedlem	Morten Lønning (på valg 2022)	Theodor Kollers Vei 7 C
Styremedlem	Arnfinn Slette (på valg 2021)	Theodor Kollers Vei 9 A
Varamedlem	Camilla Paulsen (på valg 2021)	Theodor Kollers Vei 15 B
Varamedlem	Fred Sagar (på valg 2021)	Theodor Kollers Vei 9 A

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Martin Grønberg Theodor Kollers Vei 21 B

#### Varadelegert

Morten Lønning Theodor Kollers Vei 7 C

### Valgkomiteen (på valg 2021)

Gunvor Andersen	Theodor Kollers Vei 13 B
Lisbeth Froberg	Theodor Kollers Vei 17 C
Markus Marthinsen	Theodor Kollers Vei 19 B

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

### Generelle opplysninger om Haugsten Borettslag

Borettslaget består av 210 andelsleiligheter.

Haugsten Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950127848, og ligger i FREDRIKSTAD kommune med følgende adresse:

Theodor Kollers Vei 7-21  
(a-C)

Gårds- og bruksnummer :  
303 1315

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 driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Haugsten Borettslag har en ansatt vaktmester på heltid samt en vikarvaktmester på deltid.



## Forretningsførsel og revisjon

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

## Styrets arbeid

Styret har avholdt 13 styremøter samt noen saksforberedende arbeidsmøter mellom styremøtene.

Overordnet målstyring for styrets arbeid er forebyggende vedlikehold og en aktiv økonomisk styring.

Styret legger ned en betydelig arbeidsinnsats for borettslaget som kommer alle beboere til gode.

### Styret har jobbet med følgende viktige saker:

- Velferdsrom 7B.  
Det har vært begrenset utlån av Velferdsrommet i denne perioden pga. Covid-19, kun 6 ganger. Våre styremøter avholdes nå i disse lokalene og ettersom det er god plass der så har vi kunnet overholde de avstandsreglene som har vært gjeldende til enhver tid.
- Prosjekt; Rehabilitering av teglfasader. Stort tiltak i 2017-2018, men mange nye sprengte teglstein i 2019 og 2020 tilsier en ny vurdering av fremtidige tiltak. Har hatt en befaring av Obos Prosjekt og en murmester som har kommet med et forslag som går ut på innsetting av mange lufterventiler i veggene som de mente kunne hjelpe. Dette er gjort i et annet borettslag nå i 2020, men som ikke vært gjennom en vinter ennå. Styret har derfor valgt å se an virkningen av dette før det gjøres lignende tiltak her på Haugsten. Kostnadene for et slik tiltak er anslått til ca. 650.000 kroner per blokk. Å erstatte allerede skadet stein kommer i tillegg.
- Prosjekt Takomlegging 2015.  
Vi hadde en reklamasjonssak gående med entreprenør Lemtun vedrørende beslagene på ventilasjonstoppene og vannblemmer under pappen på enkelte steder. Vi inngikk et forlik med Lemtun som utbedret manglene samt at vi fikk gjort ytterligere forbedringer med nye og bedre beslag på ventilasjonstoppene slik at vi nå forhåpentligvis slipper vanninntrenging der heretter. De nye og forbedrede pipehatter hadde en kostnad på 585.000.
- Økonomistyring: Styret har lagt stor vekt på økonomisk styring i perioden, og har prøvd å begrense kostnadene uten at det har gått utover borettslagets standard. Vi har på denne måten klart å bedre vår likviditet.
- Vaktmestertjenesten på Haugsten.  
I tillegg til de daglige vaktmesteroppgavene, har vi i perioder engasjert en vaktmester-assistent på timebasis til oppgaver som trenger to personer. Vi har også i perioden hatt en sykevikar inne noen uker.  
Vaktmester har også i perioden gjennomført en legionellakontroll i borettslaget, ved å ta vannprøver i alle blokkene og disse ble analysert hos Unilabs. Konklusjonen etter denne kontrollen, ble at risikoen for at beboere ved Haugsten borettslag får legionellainfeksjon vurderes som lav.
- Borettslaget har en arbeidsavtale med vaktmester som sikrer at vi har han tilgjengelig både i ordinær arbeidstid og ved spesielle behov som ved flagging, snøbrøyting, strøing o.l.
- Branntilsyn våren 2019. Borettslaget er pålagt flere tiltak bl.a. å installere brannalarmer med tilknytning til faggodkjent sentral.

Som dere alle er kjent med så er det nå montert branndetektorer i alle leiligheter samt fellesrom i kjeller og trappeoppganger. Brannalarmen er nå direkte tilknyttet 110 sentralen. Årlige kostnader for denne tilknytningen til 110 sentralen og årlig service på brannalarmanlegget beløper seg til ca. kr. 95.000 per år. Installasjonen av brannalarmen kostet oss 1.612.000.

Det er også utarbeidet ny branninstruks som satt opp i alle oppganger. Denne finnes også på Vibbo.

- HMS jobbes det systematisk med og er alltid et tema på styremøter og jevnlig i de månedlige beboerinformasjonene.
- Vernerunder i henhold til HMS-modulen tas, kontroller og oppfølginger gjøres.
- Ladestasjoner. Styret har i perioden inngått avtale med firmaet Ladeklar om anlegg for EL-billading, med mulighet for lading i alle garasjer og i tillegg er det 6 ladeplasser på plassen mellom nr. 7 og 13. Denne investeringen er gjort uten at borettslaget har hatt kostnader forbundet med dette. Nærmere info finner du på VIBBO.
- Vår lekeplass sikres ved jevnlig tilsyn og vernerunde. Årlig hovedettersyn utført av Leketøyinspektøren AS og rapporterte avvik følges opp.
- Arrangering av sosiale samlinger: På grunn av situasjonen med Covid-19 har vi ikke gjennomført noe sommertreff i 2020 heller ikke hatt noen samling ved tenning av julegranen. Styret vil prøve å få til dette i år dersom situasjonen tillater det.
- Styrets handlingsplan for vedlikehold er revidert for perioden 2020-2022.
- Skifte av defekte vindusforinger utføres ved behov. Konstatert at mange skader oppstår ved uforsvarlig lufting.
- Vedlikeholdsansvar. Fredrikstad kommune: Offentlig veigrunn på vårt område er klassifisert som privat vei. Fortsatt uklart om ansvarsforhold etter våre forespørsler og spørsmål om «Når og på hvilket grunnlag er veiene Theodor Kollersvei i vårt bo-område klassifisert som privatveier.»
- Overvannsproblematikk på Haugsten. Selv om våre henvendelser til Vann og avløp i Fredrikstad kommune ikke har ført frem, har vi nå løst noe av avløpsproblemene i Borettslaget med å få ledet overvann/grunnvannet i nr. 7 A og C over i kummen ute slik at vi slipper å føre dette gjennom blokka. I tillegg har vi fått satt inn 2 nye vannpumper i 7A, hvor det kommer veldig mye vann når det er mye nedbør, slik at vi er sikret om en pumpe skulle stoppe. Vi har også endelig fått støpt gulv i 7C og 9A, noe som var svært etterlengtet.
- Pleie av grøntarealet. Det er i perioder med svært mye nedbør også mye fuktighet i plenområdene våre.
- Oppussing av leiligheter må skje etter gjeldende regelverk. Våre Trivselsregler ble revidert i mars 2020 og ble delt ut til alle beboere. De finnes på Vibbo og de blir levert til alle nye beboere.
- Skadesaker. Innrapportert bygningsmessige skader følges opp gjennom Forsikring – OBOS.
- IKT-avtale for elektrokontroll for fellesarealene. Årskontroll og oppfølging i henhold til regelverk.
- Innglassing av verandaer nå etter avtale med firma **Lumon**.
- Alle skriftlige klagesaker fra beboerne styrebehandles
- Månedsinfoen blir nå lagt ut på Vibbo og settes opp på tavla i hver oppgang.
- Dessuten foregår det mange andre ting som beboerne ikke merker i det daglige som kontakt med bl.a. OBOS og andre aktuelle parter for den daglige drift av borettslaget

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 11 604 080,-.  
Andre inntekter består i hovedsak av skadeoppgjør.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 9 925 537,-.  
Dette er kr 915 237 mer enn budsjettert og skyldes i hovedsak større vedlikehold jfr note 8 og vedtak på GF 2020.

### Resultat

Årets resultat på kr 1 213 899 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 2 402 567 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.  
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021.  
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 510 000 til både ordinært større vedlikehold som omfatter bla bytting av branndører i alle kjellere samt fullføre verandatak blokk 21.

### Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Her er det lagt til grunn en liten økning.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020. Kostnaden til fjernvarme variere veldig mye bla avhengig av været.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2021 har økt med ca kr 66 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Haugsten Borettslag.

**Lån**

Haugsten Borettslag har et lån i OBOS Banken og 2 lån i Husbanken  
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

**Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)**

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

**Forretningsførerhonorar**

OBOS har redusert sitt årlige forretningsførerhonorar i 2021 med 5%.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

**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 2021.

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 3,5 % fra 01.01.21. Mediekostnader øker med 3% fra og med 01.01.2021. I tillegg ser styret at det er nødvendig å ta ut ytterligere del av låneramme for å dekke de planlagte drifts- og vedlikeholdsoppgavene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Haugsten Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Haugsten Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

---

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Haugsten Borettslag

Årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

---

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

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

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

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Sarpsborg, 3. mars 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor

(2)



## HAUGSTEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 127 848, KUNDENR. 3537

### 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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>695 373</b>	<b>938 601</b>	<b>695 373</b>	<b>2 402 566</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 213 899	1 919 060	2 284 700	2 831 400
Tilbakeføring av avskrivning	17	203 957	191 144	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	17	0	-125 194	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	20	18 653 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	20	-18 365 140	-2 229 660	23 417 500	-2 561 222
Reduksjon langsiktig fordring		1 477	1 422	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>1 707 193</b>	<b>-243 228</b>	<b>25 702 200</b>	<b>270 178</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 402 567</b>	<b>695 373</b>	<b>26 397 573</b>	<b>2 672 744</b>

#### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 491 832	2 985 543
Kortsiktig gjeld	-1 089 265	-2 290 170
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 402 567</b>	<b>695 373</b>



## HAUGSTEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 127 848, KUNDENR. 3537

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	11 337 480	10 621 090	11 603 000	12 003 000
Garasjer	10	261 400	261 600	0	0
Andre inntekter	3	5 200	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>11 604 080</b>	<b>10 882 690</b>	<b>11 603 000</b>	<b>12 003 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-827 605	-877 338	-868 400	-878 000
Styrehonorar	5	-288 750	-288 750	-289 500	-289 000
Avskrivninger	17	-203 957	-191 144	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 375	-8 250	-8 500	-8 500
Forretningsførerhonorar		-430 765	-426 500	-435 000	-435 000
Konsulenthonorar	7	-100 702	-148 050	-62 000	-42 000
Kontingenter		-42 000	-42 000	-42 000	-42 000
Drift og vedlikehold	8	-3 264 951	-778 698	-1 510 000	-1 540 000
Forsikringer		-379 220	-381 441	-399 000	-390 000
Kommunale avgifter	9	-1 894 705	-1 825 818	-1 835 000	-1 942 000
Garasjer	10	-22 075	-13 405	0	0
Energi/fyring	11	-1 183 007	-2 043 201	-2 288 000	-1 895 000
TV-anlegg/bredbånd		-971 636	-934 287	-945 000	-1 000 000
Andre driftskostnader	12	-307 789	-445 053	-327 900	-299 100
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-9 925 537</b>	<b>-8 403 936</b>	<b>-9 010 300</b>	<b>-8 760 600</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 678 543</b>	<b>2 478 754</b>	<b>2 592 700</b>	<b>3 242 400</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	13	53 369	52 048	-48 000	4 000
Finanskostnader	14	-518 013	-611 742	-260 000	-415 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-464 644</b>	<b>-559 695</b>	<b>-308 000</b>	<b>-411 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 213 899</b>	<b>1 919 060</b>	<b>2 284 700</b>	<b>2 831 400</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 213 899	1 919 060		



**HAUGSTEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 950 127 848, KUNDENR. 3537**

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	15	54 347 657	54 347 657
Tomt		5 659 941	5 659 941
Leiligheter/lokaler	16	516 051	516 051
Andre varige driftsmidler	17	455 161	659 118
Langsiktige fordringer	18	19 428	20 905
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>60 998 238</b>	<b>61 203 671</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		266 881	648 864
Andre kortsiktige fordringer	19	25 980	0
Driftskonto OBOS-banken		1 167 852	755 984
Sparekonto OBOS-banken		2 003 582	1 051 097
Innestående i andre banker		27 537	29 598
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 491 832</b>	<b>2 985 543</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>64 490 068</b>	<b>64 189 214</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 210 * 100		21 000	21 000
Opptjent egenkapital		34 992 478	33 778 579
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>35 013 478</b>	<b>33 799 579</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	25 551 325	25 263 465
Borettsinnskudd	21	2 836 000	2 836 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>28 387 325</b>	<b>28 099 465</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		212 720	904 978
Skyldige offentlige avgifter	22	47 610	52 224
Påløpte renter		46 361	84 438
Påløpte avdrag		717 503	684 231
Annen kortsiktig gjeld	23	65 071	64 299
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 089 265</b>	<b>2 290 170</b>

---

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>64 490 068</b>	<b>64 189 214</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

---

Pantstillelse	24	58 536 000	52 886 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 25.02.2021  
Styret i Haugsten Borettslag

Martin Grønberg s/

Karianne Aasen s/

Mona Hasselgård s/

Morten Lønning s/

Arnfinn Slette s/

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

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS KONTTO**

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

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

Felleskostnader	10 382 400
Mediaprodukter	955 080
Balkonglån	2 424
Andre overfør./anvendelser	-2 424
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>11 337 480</b>

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

Skadeoppgjør	5 200
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>5 200</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-550 140
Ordinær lønn, vikarer	-31 300
Overtid	-24 554
Påløpte feriepenge	-62 531
Fri bil, tlf etc.	-283
Naturalytelser speilkonto	134
Arbeidsgiveravgift	-142 534
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	17 321
Pensjonskostnader	-37 348
AFP-pensjon	-15 269
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-855
Yrkesskadeforsikring	-3 513
Personalforsikring	-1 323
Refusjon sykepenge	25 980
Arbeidsklær	-1 390
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-827 605</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1,2 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 288 750.

I tillegg har styret fått dekket styremat for kr 770, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 375.

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

Juridisk bistand	-50 506
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 869
Andre konsulentonorarer	-43 327
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-100 702</b>

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

Jansen Byggservice AS - Støping gulv kjeller	-388 335
Bravida Norge AS - Brannalarmanlegg	-1 611 982
Torbjørn Lemtun AS - Piper og ventilasjonskasser	-567 500
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 567 817</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-90 632
Drift/vedlikehold VVS	-75 362



Drift/vedlikehold elektro	-50 595
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-350 804
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-722
Drift/vedlikehold brannsikring	-99 019
Egenandel forsikring	-30 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 264 951</b>

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

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

Eiendomsskatt	-730 974
Kommunale avgifter	-1 163 731
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 894 705</b>

**NOTE: 10****GARASJER**

**INNGÅENDE SALDO 01.01.20** -915 904

**INNTEKTER GARASJER**

Leieinntekter	261 400
<b>SUM INNTEKTER GARASJER</b>	<b>261 400</b>

**KOSTNADER GARASJER**

Brikker	-4 557
Forsikring	-5 518
Strøm og/eller nettleie	-12 000
<b>SUM KOSTNADER GARASJER</b>	<b>-22 075</b>

**SUM GARASJER** 239 325

**Poster som kommer i tillegg til garasjeregnskap 2020 :**

Lønnskostnader inkl. feriepenger og arbeidsgiveravgift.	Inkl. i Note 4	-43 203
OBOS - banken Renter/gebyr lån	Inkl. i Note 14	-29 758
OBOS - banken Avdrag lån	Inkl. i Note 20	-75 301
<b>SUM under andre poster.</b>		<b>-148 262</b>
<b>SUM GARASJER 2020</b>		<b>91 063</b>

**TOTAL SUM GARASJER 31.12.20** -824 841

Garasjeregnskap f.o.m 2015.

**NOTE: 11****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-47 197
Fjernvarme	-1 135 810
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 183 007</b>

**NOTE: 12****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-13 965
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-26 934
Diverse leiekostnader/leasing	-19 751
Verktøy og redskaper	-24 347
Telefon-/kontormaskiner	-6 368
Lyspærer og sikringer	-1 954
Renhold ved firmaer	-147 885
Kontor- og datarekvisita	-11 023
Trykksaker	-6 347
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-45
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-770
Andre kontorkostnader	-600
Telefon, annet	-538
Porto	-2 555
Drivstoff biler, maskiner osv.	-8 592
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-26 278
Bilgodtgjørelse	-2 193
Reisekostnader	-1 266
Gaver	-2 400
Bank- og kortgebyr	-2 982
Velferdskostnader	-500
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-307 789</b>

**NOTE: 13****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	157
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 485
Kundeutbytte fra Gjensidige	50 308
Andre renteinntekter	419
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>53 369</b>

**NOTE: 14****FINANSKOSTNADER**

Husbanken	-322
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-132 404
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-228 150
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-149 674
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-6 463
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-518 013</b>

**NOTE: 15****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1973	17 649 638
Rehabilitering	34 531 776
Kjøkkenutskifting	1 480 200
Balkonginnglassing	686 043
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>54 347 657</b>

Tomten ble kjøpt i 2015

Gnr.303/bnr.1315

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

**NOTE: 16****LEILIGHETER**

Lokaler - Velferdsrom	516 051
<b>SUM LEILIGHETER</b>	<b>516 051</b>

**NOTE: 17****VARIGE DRIFTSMIDLER**

<b>Avfukter</b>		
Tilgang 2019	67 444	
Avskrevet tidligere	-4 496	
Avskrevet i år	-13 489	
		49 459
<b>Feiemaskin</b>		
Tilgang 2019	18 375	
Avskrevet tidligere	-2 480	
Avskrevet i år	-3 675	
		12 220
<b>Sandspreder</b>		
Tilgang 2019	39 375	
Avskrevet tidligere	-5 250	
Avskrevet i år	-7 875	
		26 250
<b>Gressklipper nr. 2</b>		



Kostpris	64 281	
Avskrevet tidligere	-48 210	
Avskrevet i år	-6 428	
		9 643
Gressklipper nr. 3		
Tilgang 2014	131 600	
Avskrevet tidligere	-65 800	
Avskrevet i år	-13 160	
		52 640
Møbler		
Tilgang 2017	165 366	
Avskrevet tidligere	-41 267	
Avskrevet i år	-16 536	
		107 563
Traktor nr. 1		
Tilgang 2017	577 663	
Avskrevet tidligere	-346 572	
Avskrevet i år	-115 524	
		115 567
Garasjeanlegg		
Kostpris	1 363 524	
Avskrevet tidligere	-1 254 435	
Avskrevet i år	-27 270	
		81 819
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>455 161</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-203 957</b>
<b>NOTE: 18</b>		
<b>LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>		
Til gode hos eierne		19 428
<b>SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>19 428</b>
<b>NOTE: 19</b>		
<b>ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		
Sykepenger		25 980
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>25 980</b>
<b>NOTE: 20</b>		
<b>PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		
Husbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2002	-600 000	
Nedbetalt tidligere	579 095	
Nedbetalt i år	1 477	
		-19 428



Husbanken (Lånenr: 11411561 10 ikke 20)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1996

-29 450 000

Nedbetalt tidligere

20 716 112

Nedbetalt i år

1 405 461

-7 328 427

OBOS-Boligkreditt AS (tidl. OBOS02)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2018

-18 231 152

Nedbetalt tidligere

1 722 481

Nedbetalt i år

16 508 671

0

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2020

-18 653 000

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

449 532

-18 203 468

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-25 551 325**

**NOTE: 21**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1972

-2 836 000

**SUM BORETTSINNSKUDD**

**-2 836 000**

**NOTE: 22**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-22 539

Skyldig arbeidsgiveravgift

-25 071

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

**-47 610**

**NOTE: 23**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger

-62 531

Balkonglån akkumulert avregning pr 31.12.20

-2 540

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

**-65 071**

**NOTE: 24****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 836 000
Pantelån	25 551 325
Påløpte avdrag	717 503
<b>TOTALT</b>	<b>29 104 828</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	54 347 657
Tomt	5 659 941
<b>TOTALT</b>	<b>60 007 598</b>



## 5 Innkomne forslag

### **A Vurdere økning av garasjeleie, forslagsstiller Eli Hågan.**

Automatiske portåpnere ble installert for ca 5 år siden uten økning i leie, det var så vidt jeg husker en refinansiering av deler av lån. Det er også utført arbeid på tak på noen garasjeseksjoner. Husleien har økt betraktelig og varslet relativt hyppig økning, med forskjellige argumenter, veldig bemerkelsesverdig at garasjeleien står urørt på kun 200,-. Saksinformasjon fra styret; Garasjeleien ble økt fra 150 til 200, dvs 33%, og regnskapet viser at det er innbetalt mer enn det som har vært utgifter i perioden.

**Styrets forslag til vedtak;** Garasjeleie økes med kr 20 fra og med 01.01.2022.

### **B Haugstens venner; forslagsstiller Eli Hågan**

Her på bruket er det mange eldre og hjemmевærende som også kanskje trenger enkel sysselsetting og noe mer sosial omgang. Det er mange enklere oppgaver her som kunne vært utført frivillig. Raking, navnelapper, strøing, osv. Hva med å opprette en slik arbeidsgruppe med oppgaver delegert av vaktmesterkoordinator.

Styrets informasjon, Styret minner om at det er treff i Velferdsrommet hver mandag.

**Styrets forslag til vedtak;** Styret mener at dette ikke ligger under styrets arbeid, men at det er opp til beboerne å starte noe slikt.

### **C Evaluering av opphør av månedsbrev og en prat om kommunikasjon mellom leddene her på Haugsten.; forslagsstiller Eli Hågan**

**Styrets forslag til vedtak:** Det er nå 125 husstander som er inne på Vibbo.no og så blir skrivet hengt opp i alle oppganger. Styret mener det må gå litt lengre tid før evaluering.



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som leder foreslås:**

Navn: Martin Grønberg (ikke på valg)

Adresse: Theodor Kollersvei 21 B

E-postadr.: [ntv20@hotmail.com](mailto:ntv20@hotmail.com)

**B. Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Navn: Morten Lønning

Adresse: Theodor Kollersvei 7 C

E-postadr.: [marbelart74@gmail.com](mailto:marbelart74@gmail.com)

Navn: Karianne Aasen

Adresse: Theodor Kollersvei 15 B

E-postadr.: [kariannesolli@yahoo.no](mailto:kariannesolli@yahoo.no)

**Som styremedlemmer foreslås:**

1. Navn: Mona Hasselgård

Adresse: Theodor Kollersvei 17 C

E-postadr.: [monahas@hotmail.com](mailto:monahas@hotmail.com)

2. Navn: Fred Sagar

Adresse: Theodor Kollersvei 9 A

E-postadr.: [sagar@online.no](mailto:sagar@online.no)

**C. Som varamedlemmer foreslås:**

1. Navn: Camilla Paulsen

Adresse: Theodor Kollersvei 15 B

E-postadr.: [camillapaulsen@hotmail.com](mailto:camillapaulsen@hotmail.com)

2. Navn: Thor Bjørnfeldt Andersen

Adresse: Theodor Kollersvei 21 C

E-postadr.: [thor1943@gmail.com](mailto:thor1943@gmail.com)

**D. Som delegat til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn: Martin Grønberg

Adresse: Theodor Kollersvei 21B

**Som varadelegat til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn: Morten Lønning

Adresse: Theodor Kollersvei 7 C

**E. Som valgkomité foreslås:**

Navn: Lisbeth Froberg

Adresse: Theodor Kollersvei 17 C

E-postadr.: [lifrob@online.no](mailto:lifrob@online.no)

Navn: Anne Kari Johansen

Adresse: Theodor Kollersvei 13 B

E-postadr.: [annehein@frisurf.no](mailto:annehein@frisurf.no)

Navn: Gunvor Andersen

Adresse: Theodor Kollersvei 13 B

E-postadr.: [gunvor@andersen.net](mailto:gunvor@andersen.net)

Dato: 11.02.2021 - I valgkomiteen for Haugsten Borettslag  
Lisbeth Froberg og Gunvor Andersen.



## Annens informasjon om borettslaget

### Styret

Styret utfører sitt arbeid iht vedtekter for borettslaget og gjeldende styreinstruks.

### Vibbo

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

### Retningslinjer for styrearbeid

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

### Vaktmester

Vaktmester Henning Rene Øiumshagen ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret har adresse Theodor Kollersvei 7A, og kan kontaktes på telefon 91817541, e-post; vaktmesterhbl.obos@gmail.com. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

### Parkering

Borettslaget har garasjeplasser som leies ut etter ventelister. De som ønsker plass kan ta kontakt med garasjeansvarlig.

### Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos OBOS Østfold med adresse Storgata 5 ved personlig oppmøte. Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos vaktmester..

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78963210. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Brannsikringsutstyr

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



## HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

## Garantert betaling av felleskostnader

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

## Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

## Forkjøpsrett

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

## Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Støpt gulv i 7A og 9A Lagt nye rør m/varmekabel fra grunn-vannskummene i 7 A og ut i kummene på utsiden av blokka og vi er nå bedre sikret ved store nedbørsmengder.	Jansen Byggservice/Backe Østfold
2020	Etablert lademulighet i alle garasjer + 6 ladeplasser v/fyrhuset i nr. 7	Gjort i samarbeid med firmaet Ladeklar som står for all infrastruktur i anlegget. Ingen kostnader belastes HBL.
2020-2021	Installert branndetektorer i alle leiligheter, oppganger og alle fellesrom i kjeller.	Arbeidet utført av Bravida
2021	Skifter ut alle grunnvannspumper, 7 stk. da disse er nesten opprustet og overmodne for utskifting.	Utføres av Bravida i løpet av mars 2021



2020	Avsluttet en reklamasjonssak m/Lemtun og forbedret pipehattene slik at vi er bedre sikret ved ekstermvær.	Arbeidet utført av Lemtun.
2018 - 2018	Fasaderehabilering	Reparasjon av fasader og vegger utført av Backe Østfold AS
2017 - 2017	Rehabilitering av tak; fyrrom og 2 garas	Rehabilitering av tak ved firmaet Lemtun AS. Prosjekt i regi av styret.
2017 - 2017	Rømningsvei og brannsikring i velferdsro	Rømningsvei og brannsikring i velferdsrom 7B, Fase 1: Oppgradering i henhold til kommunalt krav. Prosjektet i regi av styret. Velferdsrommet er ferdigstillt sommer 2017.
2017 - 2017	Rehabilitering av fasadefelt innganger.	Rehabilitering av fasadefelt innganger med ny belysning. Prosjektadministrasjon ØPAS AS.
2017 - 2018	Vedlikeholdsarbeid teglvegger og fasader	Prosjekt i regi av styret. Backe Østfold var entreprenør.
2017 - 2017	Oppgradering av velferdsrom	Velferdsrommet i 7B ble oppgradert i 2017. Dette leies ut gratis til andelseierne.
2017 - 2017	Omtekking av tak fyrrom	Det ble i 2017 foretatt omtekking av taket på fyrrommet og 2 garasjetak. (utført av Lemtun AS)
2016 - 2016	Byttet 111 garasjeporter	Det er vinteren 2016 byttet 111 garasjeporter.
2015 - 2015	Takrehabilitering	Rehabilitering av tak foretatt 2015 i regi av firmaet Lemtun AS.
2015 - 2016	Elektro	Samtlige hovedtavler og sikringskap til leilighetene er byttet ut.
2013 - 2013	Ny lekeplass	Ny lekeplass ble etablert august 2013



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 273000 til styret. I tillegg godgjøres varamedlemmer kr 750 pr deltatt møte (2 varamedlemmer har deltatt på 21 møter). Totalt honorar kr 288750,-.

**Styrets innstilling**

Styret foreslår kr 273000 i samlet styrehonorar samt kr 750 pr deltatt møte for varamedlem. Totalt kr 288750,-.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 288750,-.



Sak 5

**Innkommen sak; Vurdere økning av garasjeleie**

**Forslag fremmet av:** Eli Hågan

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Automatiske portåpnere ble installert for ca 5 år siden uten økning i leie, det var så vidt jeg husker en refinansiering av deler av lån. Det er også utført arbeid på tak på noen garasjeseksjoner. Husleien har økt betraktelig og varslet relativt hyppig økning, med forskjellige argumenter, veldig bemerkelsesverdig at garasjeleien står urørt på kun 200,-.

Saksinformasjon fra styret; Garasjeleien ble økt fra 150 til 200, dvs 33%, og regnskapet viser at det er innbetalt mer enn det som har vært utgifter i perioden.

**Styrets innstilling**

Styret foreslår likevel å øke garasjeleie med kr 20 fra 01.01.2022.

**Forslag til vedtak**

Garasjeleie økes med kr 20 fra og med 01.01.2022



Sak 6

## **Innkommen sak; Haugstens venner**

**Forslag fremmet av:** Eli Hågan

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Her på bruket er det mange eldre og hjemmeværende som også kanskje trenger enkel sysselsetting og noe mer sosial omgang. Det er mange enklere oppgaver her som kunne vært utført frivillig. Raking, navnelapper, strøing, osv. Hva med å opprette en slik arbeidsgruppe med oppgaver delegert av vaktmesterkoordinator.

Styrets informasjon, Styret minner om at det er treff i Velferdsrommet hver mandag.

### **Styrets innstilling**

Styret mener at dette ikke ligger under styrets arbeid, men at det er opp til beboerne å starte noe slik.

### **Forslag til vedtak**

Styret mener at dette ikke ligger under styrets arbeid, men at det er opp til beboerne å starte noe slikt.



Sak 7

**Innkommen sak; Evaluering av opphør av månedsbrev og en prat om kommunikasjon mellom leddene her på Haugsten.**

**Forslag fremmet av:** Eli Hågan

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

**Styrets innstilling**

Det er nå 125 husstander som er inne på Vibbo.no og så blir skrevet hengt opp i alle oppganger. Styret mener det må gå litt lengre tid før evaluering.

**Forslag til vedtak**

Det er nå 125 husstander som er inne på Vibbo.no og så blir skrevet hengt opp i alle oppganger. Styret mener det må gå litt lengre tid før evaluering.



Sak 8

### **Valg av tillitsvalgte**

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år, 2 varamedlemmer for 1 år, 1 delegat til OBOS generalforsamling samt en varadelegat.

### **Roller og kandidater**

**Valg av 2 Styremedlem** Velges for 2 år

**Mona Hasselgård**

Valgkomiteens innstilling

**Fred Sagar**

Valgkomiteens innstilling

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

**Thor Bjørnfeldt Andersen**

Valgkomiteens innstilling

**Camilla Paulsen**

Valgkomiteens innstilling

**Valg av 1 Delegat** Velges for 1 år

**Martin Grønberg**

**Valg av 1 Varadelegat** Velges for 1 år

**Morten Lønning**

Valgkomiteens innstilling

**Valg av 3 Valgkommite medlem** Velges for 1 år

**Gunvor Andersen**

Valgkomiteens innstilling

**Lisbeth Froberg**

Valgkomiteens innstilling

**Anne Kari Johansen**

Valgkomiteens innstilling

### **Vedlegg**

1. 3537 Haugsten Borettslag valgkommiteens innstilling.pdf



**3537 Haugsten Borettslag**

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som leder foreslås:**

Navn: Martin Grønberg (ikke på valg)

Adresse: Theodor Kollersvei 21 B  
E-postadr.: [ntv20@hotmail.com](mailto:ntv20@hotmail.com)

**B. Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Navn: Morten Lønning

Adresse: Theodor Kollersvei 7 C  
E-postadr.: [marbelart74@gmail.com](mailto:marbelart74@gmail.com)

Navn: Karianne Aasen

Adresse: Theodor Kollersvei 15 B  
E-postadr.: [kariannesolli@yahoo.no](mailto:kariannesolli@yahoo.no)

**Som styremedlemmer foreslås:**

1. Navn: Mona Hasselgård

Adresse: Theodor Kollersvei 17 C  
E-postadr.: [monahas@hotmail.com](mailto:monahas@hotmail.com)

2. Navn: Fred Sagar

Adresse: Theodor Kollersvei 9 A  
E-postadr.: [sagar@online.no](mailto:sagar@online.no)

**C. Som varamedlemmer foreslås:**

1. Navn: Camilla Paulsen

Adresse: Theodor Kollersvei 15 B  
E-postadr.: [camillapaulsen@hotmail.com](mailto:camillapaulsen@hotmail.com)

2. Navn: Thor Bjørnfeldt Andersen

Adresse: Theodor Kollersvei 21 C  
E-postadr.: [thor1943@gmail.com](mailto:thor1943@gmail.com)

**D. Som delegat til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn: Martin Grønberg

Adresse: Theodor Kollersvei 21B

**Som varadelegat til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn: Morten Lønning

Adresse: Theodor Kollersvei 7 C

**E. Som valgkomité foreslås:**

Navn: Lisbeth Froberg

Adresse: Theodor Kollersvei 17 C  
E-postadr.: [lifrob@online.no](mailto:lifrob@online.no)

Navn: Anne Kari Johansen

Adresse: Theodor Kollersvei 13 B  
E-postadr.: [annehein@frisurf.no](mailto:annehein@frisurf.no)

Navn: Gunvor Andersen

Adresse: Theodor Kollersvei 13 B  
E-postadr.: [gunvor@andersen.net](mailto:gunvor@andersen.net)

Dato: 11.02.2021 - I valgkomiteen for Haugsten Borettslag

Lisbeth Froberg og Gunvor Andersen.



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[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.