



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 558 931
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØVRE HAUGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2021

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, 16.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		16 768 335	14 551 770
Sum inntekter		16 768 335	14 551 770
Kostnader			
Lønnskostnad		407 312	403 275
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		228 744	228 744
Annen driftskostnad		33 499 608	35 587 827
Sum kostnader		34 135 664	36 219 846
Driftsresultat		-17 367 328	-21 668 077
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		27 767	36 373
Sum finansinntekter		27 767	36 373
Annen finanskostnad		929 229	453 493
Sum finanskostnader		929 229	453 493
Netto finans		-901 462	-417 120
Ordinært resultat før skattekostnad		-18 268 790	-22 085 197
Ordinært resultat etter skattekostnad		-18 268 790	-22 085 197
Årsresultat		-18 268 790	-22 085 197
Totalresultat		-18 268 790	-22 085 197
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-18 268 790	-22 085 197
Sum overføringer og disponeringer		-18 268 790	-22 085 197



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		46 917 219	46 834 399
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		228 750	457 494
Sum varige driftsmidler		47 145 969	47 291 893
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		47 145 969	47 291 893
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		3 901	59 265
Andre fordringer		509 084	512 327
Sum fordringer		512 985	571 592
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		9 747 153	551 322
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 747 153	551 322
Sum omløpsmidler		10 260 137	1 122 914
SUM EIENDELER		57 406 106	48 414 807



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		29 300	29 300
Sum innskutt egenkapital		29 300	29 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			8 252 602
Udekket tap		10 016 188	
Sum opptjent egenkapital		-10 016 188	8 252 602
Sum egenkapital		-9 986 888	8 281 902
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		58 423 107	28 101 812
Øvrig langsiktig gjeld		8 698 134	8 698 134
Sum annen langsiktig gjeld		67 121 241	36 799 946
Sum langsiktig gjeld		67 121 241	36 799 946
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 045	4 081
Leverandørgjeld		266 709	3 327 235
Skyldige offentlige avgifter			203
Annen kortsiktig gjeld			1 440
Sum kortsiktig gjeld		271 754	3 332 959
Sum gjeld		67 392 995	40 132 905
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		57 406 106	48 414 807



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 421199

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 558 931
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØVRE HAUGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2021

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, 30.06.2021



Organisasjonsnr: 951 558 931
ØVRE HAUGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		16 768 335	14 551 770
Sum inntekter		16 768 335	14 551 770
Kostnader			
Lønnskostnad		407 312	403 275
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		228 744	228 744
Annen driftskostnad		33 499 608	35 587 827
Sum kostnader		34 135 664	36 219 846
Driftsresultat		-17 367 328	-21 668 077
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		27 767	36 373
Sum finansinntekter		27 767	36 373
Annen finanskostnad		929 229	453 493
Sum finanskostnader		929 229	453 493
Netto finans		-901 462	-417 120
Ordinært resultat før skattekostnad		-18 268 790	-22 085 197
Ordinært resultat etter skattekostnad		-18 268 790	-22 085 197
Årsresultat		-18 268 790	-22 085 197
Totalresultat		-18 268 790	-22 085 197
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-18 268 790	-22 085 197
Sum overføringer og disponeringer		-18 268 790	-22 085 197



Organisasjonsnr: 951 558 931
ØVRE HAUGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		46 917 219	46 834 399
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		228 750	457 494
Sum varige driftsmidler		47 145 969	47 291 893
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		47 145 969	47 291 893
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		3 901	59 265
Andre fordringer		509 084	512 327
Sum fordringer		512 985	571 592
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		9 747 153	551 322
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 747 153	551 322
Sum omløpsmidler		10 260 137	1 122 914
SUM EIENDELER		57 406 106	48 414 807
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		29 300	29 300



Sum innskutt egenkapital	29 300	29 300
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		8 252 602
Udekket tap	10 016 188	
Sum opptjent egenkapital	-10 016 188	8 252 602
Sum egenkapital	-9 986 888	8 281 902
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	58 423 107	28 101 812
Øvrig langsiktig gjeld	8 698 134	8 698 134
Sum annen langsiktig gjeld	67 121 241	36 799 946
Sum langsiktig gjeld	67 121 241	36 799 946
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 045	4 081
Leverandørgjeld	266 709	3 327 235
Skyldige offentlige avgifter		203
Annen kortsiktig gjeld		1 440
Sum kortsiktig gjeld	271 754	3 332 959
Sum gjeld	67 392 995	40 132 905
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	57 406 106	48 414 807



Organisasjonsnr: 951 558 931
ØVRE HAUGEN 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:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til andelseierne i Øvre Haugen Borettslag

Digital gjennomføring av generalforsamling i 2021

Den ordinære generalforsamlingen vil også i år 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 generalforsamlingen denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som kommer frem av innkallingen.

Generalforsamlingen starter:

- Møtet åpnes 03.05.2021 kl.18:00 og avsluttes 06.05.2021 kl.18:00

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 avgi din stemme.

Stemmegivning via Stemmeseddel

- Kan du ikke delta på den digitale generalforsamlingen, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen oppstart av generalforsamlingen.

Velkommen til informasjonsmøte 19.april kl.18:00 via Teams

Styret ser at en av ulempene med digitale årsmøter, er at man mister en arena for diskusjon og dialog. Derfor avholdes et informasjonsmøte, hvor vi gjenskaper deler av det vanlige generalforsamlingsmøtet. Det ble gjort en del erfaringer fra fjorårets ordinære generalforsamling, og spesielt den ekstraordinære generalforsamlingen i februar. Mange andelseiere har reagert på bruken av kommentarfeltet både fra enkelte eiere og fra styret. Derfor forutsetter styret at spørsmål og kommentarer knyttet til innkallingen og sakene primært håndteres i informasjonsmøtet 19.april. Eierne vil motta dokumentasjonen i god tid i forveien, og det forutsettes derfor at kommentarene i den digitale løsningen holdes til et nødvendig minimum av respekt mellom alle involverte.

Målet med møtet: Nyttig informasjon for best mulig beslutningsgrunnlag i generalforsamlingen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Øvre Haugen Borettslag
avholdes fra 3. mai kl.18:00 til 6.mai kl.18:00 2021**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Godkjenning av møteinnkallingen

2. KONSTITUERING

- A) Valg av minst en andelseier som protokollvitne

3. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSER

- A) Styret

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Lading av el-biler i garasjene.
- B) Til dagsorden. Krever 2/3 flertall. (Vedtektsendring)
- C) Spredt innglassing av balkonger. Krever 2/3 flertall (fasadeendring).
- D) Omgjøring av utmelding av Sameiet Furuset Vaktmestersentral.
- E) Varamedlemmer til styret. Krever 2/3 flertall. (Vedtektsendring)
- F) Innsynsrett i styreprotokoller. Krever 2/3 flertall. (Vedtektsendring)

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 23.03.2021
Styret i Øvre Haugen Borettslag

Protokollen fra møtet blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tove Forseth	Maria Dehli vei 15
Nestleder	Bjørn Justad	Maria Dehli vei 29 A
Styremedlem	Øystein Grinna	Maria Dehli vei 19 A
Styremedlem	Glenn Slydal Johansen	Dampsagveien 17
Styremedlem	Kari Mathisen	Maria Dehli vei 17 B
Varamedlem	Susan Engebretsen	Maria Dehli vei 37
Varamedlem	Sigurd Lydersen	Maria Dehli vei 25B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Tove Forseth	Maria Dehli vei 15
Bjørn Justad	Maria Dehli vei 29 A

Varadelegert

Valgkomiteen

Øyvind Myhre
Andreas Eikeland

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 ansettelse.

Generelle opplysninger om Øvre Haugen Borettslag

Borettslaget består av 293 andelsleiligheter.

Øvre Haugen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951558931, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune med følgende adresse:

Maria Dehli Vei 15-37

Gårds- og bruksnummer :

104 73

Første innflytting skjedde i 1975. Tomten, kjøpt i 1986 er på 55 130 m².

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.

Øvre Haugen Borettslag har ingen ansatte.



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 PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid 2020

Styret har gjennom 2020 avholdt 15 ordinære styremøter. Arbeidsutvalget har møtet i forkant av styremøtene og ved behov. Vi har gjennomført HMS-møter og HMS-runder i borettslaget. Det er i tillegg avholdt møter i forbindelse med rehabilitering og med rådgivere og entreprenører.

Koronapandemien har i perioden gjort styrets arbeid svært krevende. Styret har endret rutiner for å få forvaltningen, driften og vedlikeholdet til å fungere.

Styret har ansvar for å forvalte, drifte, vedlikeholde og utvikle borettslaget på en forsvarlig måte. Dette innebærer et administrativt, økonomisk, juridisk, teknisk og sikkerhetsmessig ansvar.

Ifølge vedtekter og borettslagsloven har styret en vedlikeholdsplikt som innebærer å holde bygninger og eiendommen i forsvarlig stand.

Informasjon og kommunikasjon

Styret har som mål at mest mulig kommunikasjon skjer digitalt.

Vibbo.no er den nye beboerportalen fra OBOS hvor vi nå har fått vår egen side. Der samles alt man trenger å vite om borettslaget. Hvis du ikke allerede har gjort det, gå til vibbo.no og logg inn med telefonnummer. Huk av for samtykke til digital kommunikasjon. Du vil da kunne motta varsler på e-post og SMS fra styret.

Under den pågående koronapandemien er det viktigere enn noensinne at styret kan nå frem til alle beboere med viktig informasjon. For å bli holdt oppdatert er det viktig at alle beboere sørger for at OBOS har riktig kontaktinfo i form av epostadresse og mobilnummer. Dersom dere ikke har registret mobiltelefon/ e-post hos Obos, kan dere ta kontakt med Obos ved medlemservice for å få dette ordnet.

Styret kan nås via Vibbo.no eller på e-post ovrehaugen.borettslag@gmail.com.

Avfallshåndtering

Avfallsbrønnene har vært i drift i flere år. Størrelsen er tilpasset borettslagets avfallsmengde og har god nok kapasitet ved riktig bruk. Det kan i enkelte perioder oppleves at beholderen i avfallsbrønner ikke har tilstrekkelig kapasitet, dette skyldes ofte feil bruk. Det vil si at enkelte presser inn større gjenstander, noe som brønnen ikke er beregnet for. Dette medfører «forstoppelse» og krever ressurser til åpning og påfølgende opprydding.

Det siste halvåret har det vært mye problemer med avfall mellom MDV. 35 og 37. Når beholderne er fulle, settes avfall på bakken. Dette er svært uheldig og ser ofte

forferdelig ut. Vi ønsker ikke slik forsøpling i borettslaget. I tillegg tiltrekker dette skadedyr.

Hvis beholderne er fulle: gå til neste avfallsstasjon eller oppbevar avfall hjemme til beholderne er tømt. Renovasjonsetaten tar ikke med avfall som settes på bakken.

Glass og metall- emballasje skal kastes i egen beholder for dette mellom MDV 35 og 37.

Plassering av gamle møbler og gjenstander i kjellergangene og sideganger/fellesarealer har lenge vært et problem. Styret har i de tilfellene der det har vært mulig å spore frem til beboere som har plassert gjenstander i fellesarealer, pålagt dem å fjerne dette. Beboere som blir tatt for ulovlig plassering av gjenstander blir belastet med opprydningskostnader. Styret minner om at plassering av gjenstander i fellesarealer innebærer en brannfare, samt begrenser rømningsveier. Gamle møbler og lignende kan kastes gratis hos renovasjonsetaten (Oslo kommune).

HMS – (Helse – miljø og sikkerhet)

HMS er et viktig område og styret har dette regelmessig på agendaen.

Brannvern

Kravene i brannforskriftene er strenge og vi må ha en løpende oppfølging innen dette området. Hensetting av søppel og skrot i fellesarealer og ganger blokkerer rømningsveier og er ulovlig og svært alvorlig. Styret må derfor kontinuerlig sjekke alle fellesområder og dette er tidkrevende.

Ventilasjon

Styret bruker mye tid på å svare på henvendelser fra beboerne om ventilasjonsanlegget. Det jobbes kontinuerlig med gjennomgang av ventilasjonsanleggene, også med rensing av kanaler og vifter. I Vibbo finner dere temaknapper og en av disse omhandler ventilasjonsanlegget. Dette finner dere også på vår hjemmeside. Her er det en veiledning og forklaring på hvordan ventilasjonssystemet virker, og hva alle må ta hensyn til, og hvorfor. Ved å følge disse rådene vil ventilasjonsanlegget fungere optimalt, og hver enkelt av oss bidrar til et bedre innneklima.

I forbindelse med kontroll av ventilasjonsanleggene oppdages det stadig flere forhold i strid med våre husordensregler. Det mest alvorlige er at det foretas fast tilkobling til ventilasjonsanlegget ved at ventil fjernes og kjøkkenvifte og/eller baderomsvifte og koples direkte til ventilåpning. Dette ødelegger balansen i anlegget, og anlegget mister nødvendig effekt.

Mange monterer kjøkkeninnredning helt opp til taket slik at ventil dekkes. Dette må heller ikke forekomme. Ventilene skal aldri tildekkes. Slik skal ventilasjonsventilene se ut, både på bad og kjøkken:



**Oppgaver utført i 2020.**

- Ferdigstilling av rehabiliteringen, inkludert omtrekking av alle takene.
- Omtrekking av garasjetaket.
- Byttet ventilasjonsvifter i MDV. 15 og 17
- Nye styringsenheter til alle ventilasjonsviftene (alle blokkene).
- Felling/fjerning av døde trær på begge sider av veien i svingen langs garasjen.
- Utskifting av systemnøkler/nytt nøkkelsystem.
- Rydding av alle sykkelrom og utplassering av flere sykkelstativ i disse rommene.
- Utskifting og reparasjon av gjerder.
- Ny motor og nytt styringsskap til bommen.
- Ny avtale med oppgradering av bredbånd og TV-signaler med Telia (Get).

KOMMENDE PLANLAGT/NØDVENDIG VEDLIKEHOLD.

- Rehabilitering av garasjeanlegget. Planlagt oppstart i 2021.
- Rørfornyelse av avløpsrør i alle leiligheter. Ikke tidsbestemt.
- Utskifting av hovedtavler. Ikke tidsbestemt.

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.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 16 768 335,-.
Andre inntekter – se note 3 for spesifikasjon.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 34 135 664,-.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 18 268 790, som er bedre enn budsjettert og finansiert iht. planen med låneopptak underveis i prosjektet. Viser ellers til oversikten for Disponible midler, som også viser de normale avdragene iht. nedbetalingsplan.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 9 988 384,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



Borettslagets økonomiske situasjon

Det er styrets vurdering at borettslaget har en god økonomiske situasjon. Styret prioriterer god økonomisk styring i kombinasjon med tilstrekkelig og hensiktsmessig vedlikehold. Styret opplever å ha god kontroll og oversikt, og håper det fører til en trygghet for beboerne.

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.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høst 2020 til grunn en økning på 4,6 % for renovasjon, 10,5 % for vann og avløp og 7,5 % reduksjon av feiegebyret for 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

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.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 32 657,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,5 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Øvre Haugen Borettslag.

Lån

Øvre Haugen Borettslag har lån i OBOS banken. Flytende rente, 1,58 %. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret øker med kr 6 029,- fra 2020 til 2021.

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 1,7 %, og justeringen er foretatt fra 01.02.21. Dette tilsvarer konsumprisindeksen.

De økte felleskostnadene i 2021 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



SAMEIET FURUSET VAKTMESTERSENTRAL

Borettslaget er medeier i sameiet Furuset vaktmestersentral.

Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2020 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.



Til generalforsamlingen i Øvre Haugen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Øvre Haugen 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, 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



Uavhengig revisors beretning - Øvre Haugen 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 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 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.

Oslo, 8. april 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



ØVRE HAUGEN BORETTSLAG ORG.NR. 951 558 931, KUNDENR. 432

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	-2 210 045	6 669 847	-2 210 045	9 678 896
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-18 268 790	-22 085 197	-18 887 600	4 072 232
Tilbakeføring av avskrivning 15	228 744	228 744	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån 18	31 000 000	14 000 000	0	0
Fradrag for avdrag langs. lån 18	-678 705	-633 378	-655 254	-1 140 000
Økning egenkapital i fellesanlegg	-82 820	-390 061	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	12 198 429	-8 879 892	-19 542 854	2 932 232
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	9 988 384	-2 210 045	-21 752 899	12 611 128
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	10 260 138	1 122 914		
Kortsiktig gjeld	-271 754	-3 332 959		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	9 988 384	-2 210 045		



ØVRE HAUGEN BORETTSLAG ORG.NR. 951 558 931, KUNDENR. 432

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	16 361 078	14 271 153	16 535 000	16 613 000
Antenneanlegg		111 190	109 805	110 000	110 000
Andre inntekter	3	296 067	170 812	170 000	245 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		16 768 335	14 551 770	16 815 000	16 968 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-37 312	-63 275	-85 000	-94 000
Styrehonorar	5	-370 000	-340 000	-370 000	-370 000
Avskrivninger	15	-228 744	-228 744	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 420	-11 575	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-241 235	-236 505	-242 000	-247 000
Konsulenthonorar	7	-107 002	-357 172	-150 000	-160 000
Kontingenter		-58 600	-58 600	-58 600	-58 600
Drift og vedlikehold	8	-26 111 523	-27 125 504	-25 145 000	-2 700 000
Forsikringer		-990 212	-951 851	-991 000	-1 023 000
Kommunale avgifter	9	-2 159 259	-1 976 791	-2 150 000	-2 185 000
Kostnader sameie	22	-467 249	-699 712	-975 000	-1 251 260
Energi/fyring	10	-1 228 535	-1 576 113	-1 575 000	-1 575 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 410 605	-1 384 554	-1 395 000	-1 441 908
Andre driftskostnader	11	-713 968	-1 209 451	-1 025 000	-860 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-34 135 664	-36 219 847	-34 173 600	-11 977 768
DRIFTSRESULTAT		-17 367 329	-21 668 077	-17 358 600	4 990 232
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	27 767	36 373	30 000	0
Finanskostnader	13	-929 229	-453 493	-1 559 000	-918 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-901 462	-417 120	-1 529 000	-918 000
ÅRSRESULTAT		-18 268 790	-22 085 197	-18 887 600	4 072 232
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-8 252 602	-22 085 197		
Udekket tap		-10 016 188	0		



ØVRE HAUGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 951 558 931, KUNDENR. 432
BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	44 400 000	44 400 000
Tomt		1 747 490	1 747 490
Andel egenkapital i fellesanlegg	22	769 729	686 909
Andre varige driftsmidler	15	228 750	457 494
SUM ANLEGGSMIDLER		47 145 969	47 291 893
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	16	512 985	571 592
Driftskonto OBOS-banken		1 721 734	511 202
Sparekonto OBOS-banken		8 025 419	40 120
SUM OMLØPSMIDLER		10 260 138	1 122 914
SUM EIENDELER		57 406 107	48 414 807
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 293 * 100		29 300	29 300
Opptjent egenkapital		0	8 252 602
Udekket tap	17	-10 016 188	0
SUM EGENKAPITAL		-9 986 888	8 281 902
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	58 423 107	28 101 812
Borettsinnskudd	19	8 676 700	8 676 700
Annen langsiktig gjeld	20	21 434	21 434
SUM LANGSIKTIG GJELD		67 121 241	36 799 946
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		266 709	3 327 235
Skyldige offentlige avgifter		0	203
Påløpte renter		5 045	4 081
Annen kortsiktig gjeld		0	1 440
SUM KORTSIKTIG GJELD		271 754	3 332 959
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		57 406 107	48 414 807
Pantstillelse	21	76 676 700	76 676 700
Garantiansvar	22	1 111 882	1 080 265

Oslo, 23.03.2021

Styret i Øvre Haugen Borettslag

Tove Forseth /s/

Øystein Grinna /s/

Glenn Slydal Johansen /s/

Kari Mathisen /s/

Bjørn Justad /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	15 608 676
Forretningslokale	565 802
Kabel-tv	181 800
Parkering	8 400

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER **16 364 678**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-3 600
-----------	--------

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER **16 361 078**

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

Kortterminal	187 326
Diverse	5 600
Lading av kjøretøy mm	46 176
Nøkler	7 665
Portåpner	7 700
TAG	3 300
Tryg Forsikring rettshjelp	38 300
SUM ANDRE INNTEKTER	296 067

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-52 170
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	14 858
SUM PERSONALKOSTNADER	-37 312

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 370 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 9 486, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 420.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-30 500
Tilleggstjenester, OBOS	-42 703
OBOS Prosjekt AS	-27 924
Andre konsulenthonorarer	-5 875
SUM KONSULENTHONORAR	-107 002

**NOTE: 8****REHABILITERING OG DRIFT/VEDLIKEHOLD**

Oppstartskostnader	60 564
Arkitekthonorar	277 029
Prosjektledelse	3 306 229
Andre konsulent honorar	787 026
Div andre arbeider (dukskift)	555 441
Takarbeid garasje	954 051
Andre kostnader	14 927
Hovedentreprenør Consolvo AS	41 199 910
Offentl.tilskudd	-160 650
Totalt påløpt prosjekt	46 994 527
Kostnadsføring prosjekt 2018	-406 916
Kostnadsføring prosjekt 2019	-23 594 771
Kostnadsføring prosjekt 2020	-22 992 840
SUM REHABILITERINSPROSJEKT 2020	-22 992 840

Drift/vedlikehold bygninger	-604 714
Drift/vedlikehold VVS	-306 037
Drift/vedlikehold elektro	-451 632
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-944 812
Drift/vedlikehold heisanlegg	-327 906
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 663
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-238 576
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-214 536
Kostnader leiligheter, lokaler	-17 807
Egenandel forsikring	-11 000
SUM REHABILITERING OG DRIFT/VEDLIKEHOLD	-26 111 523

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 523 677
Renovasjonsavgift	-635 582
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 159 259

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-469 405
Strøm oljefyr el.bereder	-759 131
SUM ENERGI / FYRING	-1 228 535

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

Container	-73 425
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-30 673
Diverse leiekostnader/leasing	-10 267
Verktøy og redskaper	-969
Telefon-/kontormaskiner	-4 948
Driftsmateriell	-1 125
Vakthold	-165 284
Renhold ved firmaer	-337 425
Kontor- og datarekvisita	-38 275
Trykksaker	-13 178
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 486
Telefon, annet	-15 806
Porto	-4 726
Bank- og kortgebyr	-3 021
Velferdskostnader	-3 360
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-713 968

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 152
Renter av sparekonto i OBOS-banken	24 583
Andre renteinntekter	2 032
SUM FINANSINNTEKTER	27 767

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-267 603
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-661 626
SUM FINANSKOSTNADER	-929 229

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1976	44 400 000
SUM BYGNINGER	44 400 000

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.104/bnr.73

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

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

Machintosh			
Tilgang 2013	26 500		
Avskrevet tidligere	-26 499		
			1
Søppelhus			
Tilgang 2011	2 287 446		
Avskrevet tidligere	-1 829 953		
Avskrevet i år	-228 744		
		228 749	
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		228 750	
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-228 744	

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Kundefordringer		115 092	
Furuset vaktmestersentral		326 123	
Oslo Kommune		30 000	
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2020)		41 770	
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		512 985	

NOTE: 17**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,58 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2007 -20 000 000

Nedbetalt tidligere 5 898 188

Nedbetalt i år 678 705

-13 423 107

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,58 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019 -14 000 000

Økning i år -31 000 000

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 0

-45 000 000

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-58 423 107****AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken	Første avdrag er 30/09-2021
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/09-2021	
1024, 1026, 1032, 1034		1 650
1031, 1033		2 000
1023, 1025		2 350
4037, 4040, 4043, 4046, 4049, 4052		2 700
4055, 4058, 5037, 5040, 5043, 5046		2 700
5049, 5052, 5055, 5058, 6037, 6040		2 700
6043, 6046, 6049, 6052, 6055, 6058		2 700
7037, 7040, 7043, 7046, 7049, 7052		2 700
7055, 7058, 8037, 8040, 8043, 8046		2 700
8049, 8052, 8055, 8058		2 700
4035, 4036, 4041, 4042, 4050, 4051		2 850



4056, 4057, 5035, 5036, 5041, 5042	2 850
5050, 5051, 5056, 5057, 6035, 6036	2 850
6041, 6042, 6050, 6051, 6056, 6057	2 850
7035, 7036, 7041, 7042, 7050, 7051	2 850
7056, 7057, 8035, 8036, 8041, 8042	2 850
8050, 8051, 8056, 8057	2 850
4038, 4039, 4044, 4045, 4047, 4048	2 950
4053, 4054, 5038, 5039, 5044, 5045	2 950
5047, 5048, 5053, 5054, 6038, 6039	2 950
6044, 6045, 6047, 6048, 6053, 6054	2 950
7038, 7039, 7044, 7045, 7047, 7048	2 950
7053, 7054, 8038, 8039, 8044, 8045	2 950
8047, 8048, 8053, 8054	2 950
1016, 1018, 1020, 1022, 1028, 1030	3 000
2024, 2026, 2032, 2034	3 000
2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006	3 450
2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014	3 450
1038, 1039, 1044, 1045, 1047, 1048	3 550
1053, 1054, 2016, 2018, 2020, 2022	3 550
2028, 2030, 2038, 2039, 2044, 2045	3 550
2047, 2048, 2053, 2054, 3001, 3003	3 550
3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 3016	3 550
3018, 3020, 3022, 3024, 3026, 3028	3 550
3030, 3032, 3034, 3038, 3039, 3044	3 550
3045, 3047, 3048, 3053, 3054, 4001	3 550
4003, 4005, 4007, 4009, 4011, 4013	3 550
4024, 4026, 4032, 4034, 5001, 5003, 5005, 5007	3 550
1015, 1017, 1019, 1021, 1027, 1029	3 700
2023, 2025, 2031, 2033	3 700
1001, 1003, 1005, 1007, 1009, 1011	3 750
1013, 2015, 2017, 2019, 2021, 2027	3 750
2029, 3002, 3004, 3006, 3008, 3010	3 750
3012, 3014, 3015, 3017, 3019, 3021	3 750
3023, 3025, 3027, 3029, 3031, 3033	3 750
4002, 4004, 4006, 4008, 4010, 4012	3 750
4014, 4023, 4025, 4031, 4033, 5002	3 750
1035, 1036, 1041, 1042, 1050, 1051	4 000
1056, 1057, 2035, 2036, 2041, 2042	4 000
2050, 2051, 2056, 2057, 3035, 3036	4 000
3041, 3042, 3050, 3051, 3056, 3057	4 000

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1976

-8 676 700

SUM BORETTSINNSKUDD**-8 676 700**

**NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum parkeringsplasser	-3 000
Depositum leiligheter	-18 434
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-21 434

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	8 676 700
Pantelån	58 423 107
TOTALT	67 099 807

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

Bygninger	44 400 000
Tomt	1 747 490
TOTALT	46 147 490

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

Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar

Selskapet eier 13,30 % av Furuset vaktmestersentral.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sentralen og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sentralen og utgjør kr 1 111 882.

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

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i sentralen er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner årsrapport og årsregnskap for 2020, og årets resultat overføres til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner at styret godtgjøres for perioden 2020-2021 kr 370 000.

4. INNKOMNE FORSLAG

A) Lading av el-biler i garasjene.

Fra Andreas Eikeland
MDV 35, I. 1051

Jeg ønsker at dette stemmes over på generalforsamlingen:

DSB anbefaler bruk av "Mode 3" til lading av elbil. Jeg ønsker at generalforsamlingen bestemmer at "Mode 3" skal være standarden for lading av elbil i borettslaget.

<https://www.dsb.no/lover/elektriske-anlegg-og-elektrisk-utstyr/tema/elbil---lading-og-sikkerhet/#etablering-av-ladepunkter>

Styrets vurdering av forslaget:

Generalforsamlingen bør ikke kreve en bestemt standard/løsning slik Eikeland foreslår. Borettslag er lovpålagt å legge til rette for el-bil lading. Det gjør vi. Det vil alltid være behov for ulike ladeløsninger, og dette endrer seg hurtig. Det er derfor hensiktsmessig at borettslaget har mest mulig fleksibilitet mht. fremtidige endringer i teknologiske løsninger.

Styret utreder nå dette nærmere for å finne den løsningen som på sikt vil passe borettslaget best. Dette vil vi informere mere om etter at garasjeanlegget er ferdig rehabilitert.

Styrets anbefaling:

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme mot forslaget til andelseier Eikeland.

B) Til dagsorden Forslaget krever 2/3 flertall (vedtektsendring)

Fra Zeynep og Sigurd Lydersen
MDV. 25B, I. 3022

Generalforsamlingen krever at avstemninger skjer ved at beboeres forslag legges til grunn og at det stemmes over disse. Styrets innstilling skal være rådgivende og ikke legges til grunn for avstemningen, som det er blitt gjort tidligere.

Begrunnelse:

Ved generalforsamlingen på Vibbo i mai 2020 ble styrets innstilling mot forslag lagt til grunn istedenfor de konkrete forslagene. Det innebar at beboerne måtte stemme mot forslag for å stemme for, og vice versa, noe som skapte forvirring og misforståelser. Å legge styrets innstilling framfor selve forslaget til grunn undergraver dermed beboernes lovfestede rett til å fremme og stemme over forslag til generalforsamlingen, og er derfor en praksis som ikke bør fortsette.

Styrets vurdering av forslaget:

Dette prinsippet er nå ivaretatt. Vi anbefaler at dette ikke vedtektsfestes.

Styrets anbefaling:

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme mot forslaget til andelseier Lydersen.

C) Spredt innglassing av balkongene. Forslaget krever 2/3 flertall (fasadeendring).

Fra Zeynep og Sigurd Lydersen
MDV. 25B, l. 3022

Generalforsamlingen åpner for at enkeltbeboere for egen regning kan innglasse sine balkonger, og pålegger styret å innhente tilbud for dette for et mest mulig rimelig tilbud. Begrunnelse:

Saken ble fremmet på generalforsamlingen i mai 2021, men til grunn for avstemningen ble styrets innstilling lagt til grunn, slik at mange stemte feil. Det er derfor behov for at saken behandles på ny av generalforsamlingen, med en demokratisk avstemning som ivaretar beboernes rett til å fremme forslag og stemme over disse ved borettslagets generalforsamling.

Styrets vurdering av forslaget:

Dette er fjerde år på rad (2017, 2018, 2019 og 2020) dette forslaget fremmes. Forslagene har blitt nedstemt hver gang.

Generalforsamlingen i 2018 vedtok med overveldende flertall at det ikke skal være tillatt for den enkelte beboer å glasse inn balkongen sin.

Dette vedtaket betyr at en fremtidig innglassing av balkonger derfor må skje samlet i hele borettslaget.

I 2019 vedtok 100 mot 18 stemmer at det ikke skal gjennomføres hel innglassing av alle balkongene. Det er for kostbart, og er ikke nødvendig vedlikehold.

Generalforsamlingen har tidligere vedtatt at våre fasader skal framstå enhetlig.

Enhetlige fasader gir et svært positivt inntrykk.

Dette er også hovedretningslinjen til Oslo kommune/Plan- og bygningsetaten (PBE).

PBE vektlegger at bygningsfasader skal ha et enhetlig og estetisk uttrykk.

De har utgitt en balkongveileder i samarbeid med Byantikvaren (sist revidert i 2015), som gir oversiktlig og detaljert informasjon om hva som kreves for å få balkong, veranda eller terrasse.

Balkongveilederen er et tillegg til Plan- og bygningslovens §§29-1, 29-2 og 31-1.

Innglassing av balkonger er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1

I de generelle retningslinjene står det: «Innglassing av balkonger bør unngås. For balkonger langs støyutsatte veier kan innglassing vurderes. Innglassing vil endre balkongenes funksjon og uttrykk radikalt, og vil virke ødeleggende på estetiske og kulturhistoriske verdier.»

Styret vurderer at det fortsatt er slik at borettslagets fasader skal framstå enhetlig. I dette ligger at det kun kan gjennomføres hel innglassing av alle balkongene.

Styret viser til tidligere års argumenter om at hel innglassing av alle balkonger i borettslaget vil medføre store merkostnader.

Hvordan bygningene fremstår utvendig og alt utvendig vedlikehold er borettslagets ansvar. Forslag A innebærer en fasade endring. Forslaget krever derfor 2/3 flertall.

Styrets anbefaling:

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme mot forslaget til andelseier Lydersen.

D) Omgjøring av utmelding Sameiet Furuset Vaktmestersentral.

Fra Zeynep og Sigurd Lydersen
MDV. 25B, I. 3022

Generalforsamlingen omgjør vedtak fattet i ekstraordinær generalforsamling i januar 2021 vedrørende utmelding, vedtar at Øvre Haugen borettslag fortsetter som medeier i og pålegger styret å undertegne ny driftskontrakt med Furuset vaktmestersentral (FVS).

Begrunnelse: Styrets begrunnelse for å melde Øvre Haugen Borettslag ut av FVS var basert på subjektive antakelser og skremselspropaganda om angivelig høyere husleie. Styret har over flere år vingeklippet vaktmestertjenestene fra FVS, ved å redusere dem til å dreie seg om gressklipping og snømåking. Som et resultat av dette var eksempelvis alle boenhetene i MD25 uten et fungerende ventilasjonssystem fra oktober 2020 til februar 2021, med høy luftfuktighet, kondens, muggdannelse og i kulda tilfrosne vinduer som resultat. Etter en rekke henvendelser fra beboere om forholdet viste seg å være en svært enkel operasjon å sjekke hvorvidt viftene fungerte, da en fagperson endelig undersøkte saken. Dette er et eksempel på hvor viktig det er å ha en vaktmestertjeneste som utfører driftsmessig rutinekontroll av byggfaglige forhold som beboerne ikke har fagkunnskap til å utføre, og at mangel på en slik tjeneste er en trussel mot HMS i borettslaget og er direkte helseskadelig for beboerne. Medeierskapet i FVS dreier seg om å sikre borettslaget slike trygge og kvalitetsorienterte drifts- og vaktmestertjenester, og dette kom dessverre ikke godt nok fram da det ble vedtatt utmelding fra FVS. Generalforsamlingen bør derfor trekke tilbake vedtaket fattet i januar og fortsette som medeier i FVS og undertegne en ny driftskontrakt.

Styrets vurdering av forslaget:

Spørsmålet om utmeldelse av Sameiet Furuset Vaktmestersentral ble behandlet av beboerne på en ekstraordinær generalforsamling i januar. Det var fantastisk høy deltagelse og overveldende flertall på nær 2/3 stemte for utmelding av sentralen. Oppsigelse er innlevert til FVS etter vedtaket.

Styret synes det er beklagelig at forslagsstiller ikke kan akseptere at et overveldende flertall i ØHB har stemt for at borettslaget skal tre ut av FVS for bare to måneder siden. Vi mener dette er respektløst overfor en svært stor andel av våre beboere.

Videre fremsetter Lydersen uriktige og ubegrunnede påstander.

Styret har ikke i noen sammenheng nevnt at våre fellesutgifter (husleien) vil øke ved å fortsette å være tilknyttet FVS. Det er beklagelig at Lydersen benytter en kommunikasjonsform som villeder og feilinformerer.

Styret har i mange år jobbet for at kostnadene i FVS skal fordeles rettferdig ut fra hvor mye man bruker tjenestene, og vi fikk gjennomslag for dette for noen år siden. Styret fant derfor beslutningen som ble tatt i FVS høsten 2020 om å gå tilbake til tidligere modell der lagene skal betale ut fra eierandelen man har i FVS svært uheldig. Dette vil øke ØHB sine kostnader med ca. kr.300.000,- pr år.

Styret presiserer at vi er svært opptatt av å ha en god økonomistyring. Det er bekymringsfullt hvis

generalforsamlingen skal bestemme at vi bruke 300 000 kroner mere for en tjeneste fra FVS når vi kan benytte andre leverandører og spare anslagsvis dette beløpet. Styret mener det er viktig at vi til enhver tid har mulighet til å bestemme hva vi trenger av tjenester fra en leverandør. Den fleksibiliteten mener vi det er viktig å ha fordi behovene alltid vil endre seg. Den modellen FVS har innført nå, innebærer at vi skal betale vår andel av FVS's totale utgifter, uansett.

Når vi i tillegg vet at FVS også vurderer eiendomskjøp, forsterker det vår uro og bekymring, da dette vil øke det enkelte lags utgifter til FVS ytterligere.

Styret viser ellers til informasjonen som ble gitt i forbindelse med den ekstraordinære generalforsamlingen i januar i år.

Styrets anbefaling:

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme mot forslaget til andelseier Lydersen.

E) Varamedlemmer til styret. Forslaget krever 2/3 flertall (vedtektsendring).

Fra Zeynep og Sigurd Lydersen
MDV. 25B, l. 3022

Generalforsamlingen krever at varamedlemmer til styret blir invitert med i styremøter og får full tilgang til borettslagets systemer og informasjon.

Begrunnelse: Med henvisning til smitteverntiltakene ble varamedlem til styret Sigurd Lydersen i september 2020 per e-post gjort oppmerksom på at han ikke ville bli invitert med til nye styremøter. Det ble ikke av styret gjort noen forsøk på å la Lydersen delta digitalt, slik de hadde mulighet til, og selv ikke da Lydersen ba om dette. Lydersen ble ikke invitert til eller deltok på møtene hvor beslutningen om utmelding av FVS ble tatt. Etter den ekstraordinære generalforsamlingen ble Lydersen dessuten stengt ute fra tilgangen på datasystemene som skal sikre styremedlemmer den nødvendige innsikt. Dette er et brudd med tidligere praksis, og opphever i praksis varamedlemrollen som tillitsverv i borettslaget. Det er viktig at nye beboere gjennom rollen som varamedlemmer blir gjort kjent med styrets arbeid og på den måten blir forberedt til å kunne overta som styremedlemmer.

Styrets vurdering av forslaget:

Syret har til nå hatt som praksis at styremøter er åpne for varamedlemmer, og de har hatt tilgang til styrets digitale styreverktøy. Det er en god måte å rekruttere til fremtidig mulig fast styre verv.

Styret så seg nødt til å frata vara Sigurd Lydersen tilgang til dataverktøyene vi benytter via OBOS. Dette måtte vi gjøre, da Lydersen misbrukte sine tilganger ved å publisere egne saker i borettslagets offisielle informasjonskanaler uten å avklare dette med styret. Dette vurderte styret som et så grovt tillitsbrudd at Lydersens tilganger ble stengt.

Vi understreker at Lydersen selvsagt ikke er avsatt som varamedlem, det har vi heller aldri sagt. Selv om Lydersen har hevdet dette.

Varamedlemmer har ikke som lovpålagt rett å delta i styremøter. Og det som skjedde med Sigurd Lydersen viser nettopp behovet for å kunne ha muligheten til å regulere varamedlemmers tilganger.

Styrets anbefaling:

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme mot forslaget til andelseier Lydersen.

F) Innsynsrett i styreprotokollene. Forslaget krever 2/3 flertall (vedtektsendring).

Fra Joakim Walstad

MDV 19B, l. 2007

1 Bakgrunn

Styret har i oppgave å ta vare på fellesskapets interesser og midler. I dag er det fortsatt minimal åpenhet om styrets arbeid. Kommunikasjon er svært ofte nøkkelen til både et godt bo- og arbeidsmiljø. Så lenge man er oppmerksom på hva som kan og bør kommuniseres til hvem, kan et borettslag ha mye å vinne på en god dialog mellom styret og beboerne.

Det ble avholdt en ekstraordinær generalforsamling i Øvre Haugen borettslag tidligere i år som behandlet bytte av vaktmestersentral. På bakgrunn av prosessen rundt den ekstraordinære generalforsamlingen er tiden moden for å se på åpenhet rundt styrets arbeid.

2 Diskusjon

Tidligere i år stemte Øvre Haugen borettslag for bytte av vaktmestersentral. Til deg som lurer på hva dette forslaget handler om: avgjørelsen om å bytte vaktmestersentral står og dette forslaget har INGENTING med avgjørelsen å gjøre. Dette forslaget angår prosessene og åpenheten omkring styrets arbeid.

Det forslaget som legges frem åpner for mer forståelse for styrets tanker og beslutninger fordi det vedtektsfester åpne styreprotokoller. Først følger en argumentasjon basert på prosessen omkring årets ekstraordinære generalforsamling. Deretter følger en generell argumentasjon omkring innsyn i styreprotokollene.

2.1 Behov for innsyn basert på den ekstraordinære generalforsamlingen 2021

Saken som angikk bytte av vaktmestersentral ble lagt frem svært ensidig. Det er først når generalforsamlingen etterspør mer informasjon at styret kommer på banen med informasjonen. I diskusjonen vedrørende vaktmesterbytte er det slik at enkelte beboerne har lagt frem vesentlig informasjon i saken. Et konkret eksempel på at informasjon kommer fra beboerne, fremfor styret, er den verdifulle informasjonen Bjørnar Kristiansen la frem i diskusjonen¹.

¹ Innlegget til Bjørnar handlet bl.a. om kvalitet på tjenester, kostnader, lønnskostnader, kontroll på kostnader, bemanning og mangelfull godkjenning av lokaler.

Det er rart at styret ikke på eget initiativ kan dele vesentlig informasjon i saken. Jeg synes det er bra informasjonen kommer frem, og det er veldig bra at beboerne engasjerer seg. Det er derimot trist at styret selv ikke legger frem den informasjonen som beboerne etterspør. Når styret er valgt av generalforsamlingen er rart at styret selv ikke søker å svare på spørsmål og tilfredsstillende informasjonen som er fremmet av beboerne.

Det er i hovedsak et aspekt som ikke har blitt belyst i saken om bytte av vaktmestersentral. Styret skrev selv i det forslaget de la frem for den ekstraordinære generalforsamlingen at styret er bekymret for økonomien omkring lokalene til Furuseth Vaktmestersentral (FVS), spesielt i spørsmålet som angår å eie fremfor å leie lokaler. Fakta og tall har derimot ikke blitt lagt frem for generalforsamlingen. Dette kommenterer et par av beboerne i diskusjonen som pågikk under den ekstraordinære generalforsamlingen. Det er alarmerende at vesentlig informasjon, som skal underbygge styrets forslaget, uteblir. Det er også alarmerende at en beboer må fremlegge informasjon som styret burde ha lagt frem på eget initiativ.

Det er mulig styret har dokumentasjon av dårlig økonomi og at FVS er et tapsprosjekt. Styret ber om at vi stoler på de. På andre siden, hvorfor kan vi ikke stole på FVS? Det ble også lagt frem informasjon i diskusjonen om at FVS har gjort grep og nå har enda bedre økonomiske utsikter. Hvorfor er ikke deres synspunkter brakt frem i saken?

Styret representerer beboerne, altså burde det å overbevise beboerne være av interesse selv om styret kanskje har hatt en god gjennomgang av saken på egenhånd før forslaget er lagt frem. Hvis generalforsamlingen skal ha mulighet for å ta avgjørelser basert på fakta, må styret åpne for innsyn i prosessen og dele informasjon og fakta som underbygger deres forslag og påstander. Ikke minst vil det å dele informasjon på eget initiativ styrke den tillitten styret er gitt. Ved mangelfullt informasjonsgrunnlag og begrenset innsyn i saken kan det fremstå som om styret har noe å skjule. Generalforsamlingen har gitt styret mandat til å følge opp økonomiske spørsmål og ivareta fellesskapets interesser. Om styret vil vise at de tar den tilliten de er gitt på alvor, så burde innsyn i styreprotokollene være en smal sak å forholde seg til. Ikke minst vil åpenhet i styreprotokollene gi innblikk i den informasjonen styret legger til grunn for forslagene de legger frem. Dette er gitt at styret faktisk har gjennomført en prosess, og det er dessverre noe generalforsamlingen per dags dato overhodet ikke har forutsetning for å kunne si noe om. Åpenhet omkring styreprotokollene vil derimot bidra til en bedre informasjonsflyt og forståelse for styrets arbeid og prosesser.

2.2 Generelt om innsyn i styreprotokollene

Styret bør tilrettelegge for innsyn i styreprotokollen fordi det kan skape økt tillitt om deres arbeid, forbedre informasjonsflyten til beboerne og øke interessen for å ivareta fellesskapets beste hos flere enn bare styret.

Det følger av borettslagsloven paragraf 8-7 at det skal føres styreprotokoll fra styremøtene. Dette er et av styrets viktigste verktøy til å dokumentere hva og hvordan styret har behandlet en sak. På grunn av gjeldende lovverk må styret allerede føre protokoller, og det betyr at innsyn i styreprotokollen ikke medfører noen ekstra jobb for styret.

2.2.1 Informasjonsflyt

Styreprotokollen er i dag et internt arbeidsredskap som beboerne ikke uten videre har noen innsynsrett i. Jeg har på tidligere generalforsamlinger notert meg at beboere har klaget på informasjonsflyten i saksbehandlinger. Beboere hevder de ikke har fått svar fra styret, eller at saken deres ikke er fulgt opp. Styret har i disse tilfellene svart med at det har fulgt opp fra sin side. Innsyn i styreprotokollene vil gi beboere mulighet for å holde seg oppdatert i saksbehandlingen slik at alle parter slipper å bruke energi på å avklare antakelser. Slik kan man unngå å komme med påstander, men heller forholde seg til fakta. Innsyn i styreprotokollene vil derfor gjøre styrets arbeid lettere og fjerne kilder til frustrasjon hos beboere.

2.2.2 Personvern og taushetsplikt

Når styret blir bedt om å utgi informasjon fra styremøter og protokollen, må styret først se nærmere på hvilke opplysninger som eventuelt kan og bør viderefremmes.

I et borettslag har styret plikt til å hindre at uvedkommende får tilgang på den kunnskapen styret får om en sak i forbindelse med styrearbeidet. I praksis gjelder dette særlig personopplysninger, og med det menes opplysninger som kan knyttes til en person (personlig, familiært, økonomisk m.m.). Det skal lite til før noe defineres som dette, f.eks. styrets korrespondanse med en beboer, og del av styreprotokollen som omhandler en person.

Hvis protokollen f.eks. gjengir saker med sensitive/taushetsbelagte opplysninger, kan én løsning være å skrive to protokoller; én mer detaljert, men konfidensiell protokoll som dokumenterer den fulle saksbehandling, og én sensurert protokoll, - f.eks. «Behandling klagesak. Styret vedtar å tilskrive beboer med advarsel.», - og som dermed kan være egnet til distribusjon i boligselskapet uten å bryte med eventuelle personvernregler.

Taushetsplikten gjelder imidlertid kun overfor uvedkommende, altså faktiske og juridiske personer som ikke har noen berettiget interesse av opplysningen. Løsningen på dette er å føre en sensurert protokoll som nevnt i forrige avsnitt.

I saker som ikke gjelder konkrete personer, men f.eks. tiltak på fellesareal o.l., bør terskelen være lav for beboernes rett til opplysninger.

2.2.3 Styrets retningslinjer

Styrets retningslinjer har et kapittel om "Taushetsplikt og innsynsrett". Det er gjengitt her *De tillitsvalgte er i lov om borettslag § 13-1 underlagt taushetsplikt overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet. Taushetsplikten er ikke noe tillitsvalgte kan påberope seg for å beskytte egne interesser eller hindre andelseiernes alminnelige innsynsrett i styrets forhold og arbeid. Regelmessig og god informasjon fra styret til beboerne er viktig.* Siste setning er "Regelmessig og god informasjon fra styret til beboerne er viktig". Hva betyr det i praksis?

Er det «Regelmessig og god informasjon fra styret til beboerne» når beboere hevder de ikke får svar i saken sin, og styret svarer med at de har fulgt opp?

Er det «Regelmessig og god informasjon fra styret til beboerne» når beboere og styret må sette påstander opp mot hverandre, fremfor å forholde seg til fakta?

Innsynsrett i styreprotokollen vil hjelpe styret med å oppfylle hva som allerede står i styrets retningslinjer, "Regelmessig og god informasjon fra styret til beboerne er viktig".

Retningslinjene uttrykker ikke noe eksplisitt håndtering av personvern i deres saksbehandling utover taushetsplikt. Det betyr at det er opp til hvert enkelt styremedlem å avgjøre hva som er tilstrekkelig eller god behandling av personopplysninger.

Styret anmodes om å utarbeide en instruks for behandling av personvern i styret slik at det ikke hersker tvil om hvordan personopplysninger behandles. Vedlagt ligger forslag til instruks som styret kan benytte om det ønsker.

3 Forslag

Generalforsamlingen anmodes om å stemme over følgende to forslag

Forslag 1) Borettslagets vedtekter endres ved å tilføre følgende to paragrafer

§ Styrets protokoller skal oppbevares på en betryggende måte.

§ Styrets protokoller skal være åpen for innsyn til enhver tid. Personopplysninger og fortrolig informasjon anonymiseres derfor gjennom henvisning til aktuelle saksdokumenter.

Forslag 2) Styret skal utarbeide en instruks for håndtering av personopplysninger i sitt arbeid.

**Styrets vurdering av forslaget:**

Styret har en lovpålagt plikt til å føre protokoll, noe som har vært fulgt siden borettslaget ble stiftet i 1976. Historiske protokoller er arkivert lokalt og hos OBOS forvaltning, og de siste årene digitalt i styreverktøyet som leveres av OBOS. Styret/borettslagets har en databehandleravtale med OBOS, den er underlagt personvernsforordningen(GDPR).

Protokoller er i hovedsak et internt arbeidsredskap for styret. De kan inneholde taushetsbelagte saker og protokollen kan derfor ikke utleveres i sin helhet.

Det er bl.a. styret som selv bestemmer hvor mye omtale hver sak skal gis og/eller om protokollen skal være en mere ren vedtaksprotokoll.

Styret har fått en ekstern juridisk vurdering av forslaget. I vurderingen heter det at det implisitt i den lovmessige plikten til å føre protokoll ligger at den må oppbevares på en betryggende måte.

Forslaget om at styrets protokoller skal være åpne, beskrives som problematisk fordi den kan inneholde personopplysninger, opplysninger av konkurransemessig karakter med mer. I praksis må det derfor føres to sett av protokoller, noe som pålegger merarbeid for styret. Å kun anonymisere taushetsbelagte saker er ofte ikke tilstrekkelig for å hindre at sakene/personene kan identifiseres.

Innsyn i en slik redigert protokoll er ikke en vanlig løsning verken i borettslag eller sameier. Forslaget anbefales derfor ikke vedtatt.

Styret merker seg imidlertid forslaget som et ønske om mer informasjon, og vil derfor legge til rette for det gjennom den digitale kanalen Vibbo der vi vil etablere en fast spalte, «Nytt fra styret» og oppdatere denne regelmessig.

Forslag F innebærer en vedtektsendring. Forslaget krever derfor 2/3 flertall.

Styrets anbefaling:

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme mot forslaget til andelseier Walstad.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Tove Forseth MDv 15

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Bjørnar Kristiansen MDv 35

Kari Mathisen MDv 17 B

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Bjørn Justad MDv 29 A

Øystein Grinna MDv 19 A

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Susan Engebretsen MDv 37

2. Anne Marie Berdal MDv33

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Tove Forseth

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Bjørn Justad

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Øyvind Myhre MDv 19 B

Anpumalar Rashasingham MDv 15

I valgkomiteen for Øvre Haugen Borettslag

Øyvind Myhre og Andreas Eikeland

Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6649734. 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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Øvre Haugen Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold

1999 Rehabilitering av garasjene.

Etablering av katodisk overvåking av betong.

2001 Ombygging av heisene.

2005 Nye varmtvannsberedere.

2005 Betongrehabilitering av alle blokkene.

2010 Nytt avfallssystem (nedgravde avfallsbeholdere)

2010 Oppgradering av uteområdet.

2011 Nye stigerør i alle høyblokkene.

2015 Nye inngangsdører/nytt adgangssystem og ringetablå med video.

2018 Ny innvendig belysning i alle blokkene.

2018 Oppgradering av brannsikkerheten i alle blokker og garasjene.

2018 Ny drenering ved MDV 29 og 31.

2018 Oppgradering av utelekeplassene.

2019 -2020 Rehabilitering av balkonger, nye tak, etterisolering og ny trekledning.

**VEDLEGG
REGNSKAPET TIL 0192 FURUSET VAKTMESTERSENTRAL****SAMEIET FURUSET VAKTMESTERSENTRAL
ORG.NR. 977 459 486, KUNDENR. 192****RESULTATREGNSKAP**

	Not e	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 903 115	10 471 142	10 031 000	9 408 000
Andre inntekter	3	10 351	6 082	6 000	8 000
SUM DRIFTSINNEKTER		9 913 466	10 477 224	10 037 000	9 416 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 875 793	-6 520 040	-6 898 000	-6 174 000
Styrehonorar	5	-240 000	-240 000	-240 000	-240 000
Avskrivninger	11	-558 788	-581 619	-550 000	-550 000
Revisjonshonorar	6	-37 000	-41 469	-50 000	-45 000
Forretningsførerhonorar		-254 168	-247 728	-248 000	-260 000
Konsulenthonorar	7	-67 761	-7 030	-10 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-208 484	-265 093	-168 000	0
Forsikringer		-143 272	-139 168	-145 000	-145 000
Energi/fyring		-47 312	-49 694	-72 000	-50 000
Andre driftskostnader	9	-1 874 993	-1 788 911	-1 859 000	-1 670 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 307 571	-9 880 751	-10 240 000	-9 174 000
DRIFTSRESULTAT		605 895	596 473	-203 000	242 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	16 810	26 231	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		16 810	26 231	0	0
ÅRSRESULTAT		622 705	622 704	-203 000	242 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		622 705	622 704		

**SAMEIET FURUSET VAKTMESTERSENTRAL
ORG.NR. 977 459 486, KUNDENR. 192****BALANSE**

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	11	1 487 644	1 837 682
Aksjer og andeler	12	100	100
Langsiktige fordringer		201 142	201 078
SUM ANLEGGSMIDLER		1 688 886	2 038 860
OMLØPSMIDLER			
Beholdninger		36 360	42 914
Restanser på felleskostnader		117	423
Andre kortsiktige fordringer	13	222 402	405 135
Driftskonto OBOS-banken		572 579	574 853
Driftskonto OBOS-banken II		15 711	16 101
Skattetrekkskonto OBOS-banken		166 196	194 815
Sparekonto OBOS-banken		820 696	816 763
Sparekonto OBOS-banken II		3 338 282	2 126 114
Innestående i andre banker		38 086	29 375
SUM OMLØPSMIDLER		5 210 429	4 206 494
SUM EIENDELER		6 899 315	6 245 353
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		5 787 433	5 164 729
SUM EGENKAPITAL		5 787 433	5 164 729
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		120 283	84 997
Skyldige offentlige avgifter	14	302 890	395 583
Annen kortsiktig gjeld	15	688 709	600 044
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 111 882	1 080 625
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 899 315	6 245 353
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0





STEMMELSEDEL

Digital ordinær generalforsamling 2021 i Øvre Haugen Borettslag

Det ordinære generalforsamlingen i Øvre Haugen Borettslag blir avholdt digitalt via løsningen til OBOS på vibbo.no. I denne løsningen kan man avgi sine stemmer.

Dette skjemaet er for deg som velger å **ikke** avgi stemme i den digitale løsningen. Stemmene under tastes inn i den digitale løsningen, og seddelen lastet opp i sin helhet i løsningen.

Generalforsamlingen åpnes 03. mai kl.18:00 og man kan avgi stemmer i den digitale løsningen frem til 6.mai kl.18:00.

FRISTEN FOR LEVERING AV STEMMELSEDEL ER: 6.mai kl. 17:30.

Stemmeseddelen må leveres/sendes til styret innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.

Selskapsnummer: 0432 **Selskapsnavn** Øvre Haugen Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

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

Eksempel:

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

Saker til behandling:

1.Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten generalforsamlingen er innkalt på.

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

2.Valg av møteleder og protokollvitner:

Styreleder fungerer iht. loven som møteleder med mindre generalforsamlingen velger en annen.

I tillegg krever loven at minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Anne M. Pedersen velges som protokollvitne

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

3.Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner årsrapport og årsregnskap for 2020, og årets resultat overføres til egenkapital

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

4.Fastsettelse av honorarer:

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner at styret godtgjøres for perioden 2020-2021 kr 370 000

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



5. INNKOMNE SAKER

Saker til behandling:

Styrets innstilling: Styret anbefaler eierne å stemme MOT i alle disse innkomne sakene her i punkt 5 (viser ellers innkallingen for detaljer rundt hvorfor)

Saksnummer	Forslagstiller	Saksfremstilling	FOR	MOT
A	Andreas Eikeland	Lading av el-biler i garasjene.		
B	Zeynep og Sigurd Lydersen	Vedtektsendring mht. dagsorden		
C	Zeynep og Sigurd Lydersen	Spredt innglassing av balkongene.		
D	Zeynep og Sigurd Lydersen	Omgjøring av utmelding Sameiet Furuset Vaktmestersentral.		
E	Zeynep og Sigurd Lydersen	Vedtektsendring mht. varamedlemmer i styret		
F 1	Joakim Walstad	Vedtektsendring mht. oppbevaring og innsyn av styreprotokoller		
F 2	Joakim Walstad	Instruks for håndtering av personopplysninger		

6. Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

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

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Tove Forseth	
Medlem	Bjørnar Kristiansen	
Medlem	Kari Mathisen	
Varamedlem	Susan Engebretsen	
Varamedlem	Anne Marie Berdal	

Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling

Velges for 1 år av gangen

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Tove Forseth	
Varadelegert	Bjørn Justad	

Valg av valgkomité

Velges for 1 år av gangen

Verv	Navn på kandidat	For
Medlem	Øyvind Myhre	
Medlem	Anpumalar Rashasingham	

Stemmeseddelen må leveres/sendes til styrets postkasse i MDV 37 innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.