



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 850 056 072  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: HAUKTJERN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Øistein Bråten  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 27.04.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		7 182 082	6 656 346
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 182 082</b>	<b>6 656 346</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		216 790	216 790
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			9 145
Annen driftskostnad		6 048 101	4 322 834
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 264 891</b>	<b>4 548 769</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>917 191</b>	<b>2 107 577</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		57 799	41 463
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>57 799</b>	<b>41 463</b>
Annen finanskostnad		894 635	539 782
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>894 635</b>	<b>539 782</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-836 836</b>	<b>-498 319</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>80 355</b>	<b>1 609 258</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>80 355</b>	<b>1 609 258</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>80 355</b>	<b>1 609 258</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		80 355	1 609 258
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>80 355</b>	<b>1 609 258</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		18 770 786	18 839 343
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		18 770 787	18 839 344
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		200	200
Andre fordringer		27 773	127 139
Sum finansielle anleggsmidler		27 973	127 339
Sum anleggsmidler		18 798 760	18 966 683
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		422 234	297 773
Sum fordringer		422 234	297 773
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 176 242	2 074 674
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 176 242	2 074 674
Sum omløpsmidler		1 598 475	2 372 447
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>20 397 235</b>	<b>21 339 129</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		11 800	11 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>11 800</b>	<b>11 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 265 313	1 184 958
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 265 313</b>	<b>1 184 958</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 277 113</b>	<b>1 196 758</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		17 200 807	18 336 059
Øvrig langsiktig gjeld		1 194 001	1 295 206
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>18 394 808</b>	<b>19 631 265</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>18 394 808</b>	<b>19 631 265</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		179 569	77 092
Leverandørgjeld		545 745	434 015
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>725 314</b>	<b>511 107</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>19 120 122</b>	<b>20 142 372</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>20 397 235</b>	<b>21 339 129</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 398540

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 850 056 072  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: HAUKTJERN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Per Øistein Bråten  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2024

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 30.05.2024



Organisasjonsnr: 850 056 072  
HAUKTJERN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		7 182 082	6 656 346
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 182 082</b>	<b>6 656 346</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		216 790	216 790
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			9 145
Annen driftskostnad		6 048 101	4 322 834
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 264 891</b>	<b>4 548 769</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>917 191</b>	<b>2 107 577</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		57 799	41 463
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>57 799</b>	<b>41 463</b>
Annen finanskostnad		894 635	539 782
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>894 635</b>	<b>539 782</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-836 836</b>	<b>-498 319</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>80 355</b>	<b>1 609 258</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>80 355</b>	<b>1 609 258</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>80 355</b>	<b>1 609 258</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		80 355	1 609 258
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>80 355</b>	<b>1 609 258</b>



Organisasjonsnr: 850 056 072  
HAUKTJERN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		18 770 786	18 839 343
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1	1	1
Sum varige driftsmidler		18 770 787	18 839 344
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		200	200
Andre fordringer		27 773	127 139
Sum finansielle anleggsmidler		27 973	127 339
Sum anleggsmidler		18 798 760	18 966 683
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		422 234	297 773
Sum fordringer		422 234	297 773
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 176 242	2 074 674
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 176 242	2 074 674
Sum omløpsmidler		1 598 475	2 372 447
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>20 397 235</b>	<b>21 339 129</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



<b>Innskutt egenkapital</b>		
Annen innskutt egenkapital	11 800	11 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>11 800</b>	<b>11 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	1 265 313	1 184 958
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>1 265 313</b>	<b>1 184 958</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 277 113</b>	<b>1 196 758</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	17 200 807	18 336 059
Øvrig langsiktig gjeld	1 194 001	1 295 206
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>18 394 808</b>	<b>19 631 265</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>18 394 808</b>	<b>19 631 265</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	179 569	77 092
Leverandørgjeld	545 745	434 015
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>725 314</b>	<b>511 107</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>19 120 122</b>	<b>20 142 372</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>20 397 235</b>	<b>21 339 129</b>



Organisasjonsnr: 850 056 072  
HAUKTJERN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 220

Hauktjern Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Hauktjern Borettslag

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

### Dato for årsmøtet:

30. april 2024 kl. 18:00, Nøkleveien 2 (styrerrommet).

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Hauktjern Borettslag



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
OBOS representant er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak  
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Som fører av protokollen ble OBOS representant foreslått. Protokollvitne velges i salen.



Sak 4

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg  
1. Årsrapport.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 220 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 220 000.

Sak 7

### **Valg av tillitsvalgte**



## Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Dan Klamas

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anja Ellingsgård
- Elise Jahren

**Valg av 3 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anders Bråthen
- Anja Ellingsgård
- Elisabet Sigurjonsdottir
- Vibeke Klykken

## Vedlegg

1. Valgkomiteen innstilling.pdf

Sak 8

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

## Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Dan William Klamas

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Ina Marie Ausland

Sak 9

## Valg av Delegert med varadelegert til Oppsal Vaktmestersentral



#### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 delegert** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegert:

- Dan William Klamas

**Valg av 1 varadelegert** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegert:

- Ina Marie Ausland

Sak 10

#### **Valg av valgkomité**

#### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Marit Kamsvåg



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Dan William Klamas	Nøkleveien 10
Nestleder	Arne Aarum	Nøkleveien 10
Styremedlem	Ina Marie Ausland	Nøkleveien 14
Styremedlem	Elisabeth Irene K Dogan	Nøkleveien 6
Styremedlem	Anja Ellingsgård	Nøkleveien 6
Varamedlem	Anders Bråthen	Bølerlia 52 B
Varamedlem	Elise Jahren	Bølørskogen 22

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert  
Dan William Klamas Nøkleveien 10

Varadelegert  
Ina Marie Ausland Nøkleveien 14

#### Delegert til Oppsal Vaktmestersentral

Delegert  
Dan William Klamas Nøkleveien 10

Varadelegert  
Ina Marie Ausland Nøkleveien 14

#### Valgkomiteen

Marit Kamsvåg Bølerlia 52 A



## Generelle opplysninger om Hauktjern Borettslag

Borettslaget består av 118 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

163        25

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

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

Hauktjern Borettslag har ingen ansatte.

## Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

## Styrets arbeid

Styret møtes ved behov, og minimum en gang i måneden med vaskekort og nøkkelsalg. Ellers foregår arbeidet elektronisk. «Vibbo» og «Styrommet.no» er i nesten daglig bruk. Det er behandlet omtrent 140 meldinger/saker i Vibbo i tillegg til e-poster. Et par litt krevende beboersaker er håndtert.

### Vedlikehold:

Året startet med rens og spyling av samtlige innvendige rør, bad, kjøkken og bunnledning. I løpet av sommeren ble både tak og fasade vasket. Mosefjerning og impregnering av taket viste seg å være høyst nødvendig. Det antas at levetiden er forlenget med flere år. Sjøppelkontaineren har blitt malt, og en kjellerdør har blitt renset for tagging. Ellers er det rolig, ryddig og lite uønsket aktivitet på området.

### Uteområder:

I løpet av sommeren ble det etablert faste «velkomstbed» ved hver inngang. Det har vært populært. Plantegruppa har gjort en stor frivillig innsats i å etablere og vedlikeholde parselhage. Det har blitt et populært møtested for alle. Tilbudet vil bli gradvis utvidet. Et tre ble felt for å ordne på manglende sol/dagslys i en leilighet.

### Sosialt:

NRK har vært til stede og brukt deler av borettslaget som kulisse for en ny serie.

Et beboermøte med vaffelserving ble avholdt etter komprimatorbil.

Plantegruppa inviterte til hagefest, og også andre har benyttet plenen og benkene

1.advent fikk vi besøk av det lokale korpsset kledd ut som «nisseorkestere».



## Planer:

Det planlegges dugnad, komprimatorbil og beboermøte i løpet av året. I tillegg kan det bli spontane arrangement ved parsellhagen.

Som følge av kraftig økning i vann og avløpsgebyr ser vi på muligheten for å teste betaling for faktisk forbruk heller enn forbruk estimert fra areal. Det forutsetter vannmålere på inntak, og en godkjenning fra kommunen for et prøveprosjekt. Erfaring fra noen borettslag positive, men det kan slå begge veier. Etter at vannmålere er installert vil det ta noe tid å få gode data før en beslutning kan tas.

Det er mange følelser knyttet til de gamle kirsebærtrærne. På sikt må noe gjøres, men det blir ikke gjort noe før alternativ beplantning er avtalt.

Røret fra kjelleren og ut til kommunalt nett er fra byggeåret. Ved forrige kamerainspeksjon var det fremdeles i brukbar stand, men det er ikke mulig å anslå gjenværende levetid. Det må planlegges med å bytte/rehabiliterer rørene på sikt.

Det er planlagt en gjennomgang og utbedring av ventilasjon i samtlige blokker. For å regulere inn anlegget skal det måles luftstrøm i alle leiligheter. Det kan bli aktuelt å bytte noen ventiler.

Bølerlia 52 og Nøkleveien 10-18 planlegges ferdig i år. Minner om at det ikke er tillatt med mekanisk avtrekk koblet til felles anlegg!

Hittil har vi henvist til de 46 kommunale plassene på Haraløkka for lading av kjøretøy.. Da det elektriske anlegget ble rehabilitert i 2015 fikk vi tilgang til litt ekstra kapasitet. Siden den gang har kapasiteten på batteriene økt betydelig. Elektriker skal på nytt se på kapasitet og forutsetning. Det vil ikke svare seg å investere for mye i dagens garasjeanlegg. Med siste tids pris og renteøkning virker det ikke realistisk å planlegge nye garasjer på enda en stund. Når dette trykkes, har vi ikke de siste tallene. Informasjon legges ut på Vibbo etter hvert.

Ønsker og behov for tv og internett er i endring. Styret undersøker aktuelle alternativer. Informasjon kommer på Vibbo etter hvert. Leverandør blir ikke endret uten videre.

Det kan komme nye EU regler for energibruk fra 2030. Det kan potensielt bli svært kostbart. Mye er enda uklart. En energikartlegging bør uansett utføres.

## Samarbeid:

Gjennom sameiet Oppsal vaktmestersentral har styret kontakt med og utveksler erfaringer med de andre borettslagene i sameiet. Dette er et nyttig samarbeid da de fleste har de samme utfordringene

## Økonomi:

Borettslaget har brukbar økonomi. Prisstigning og økte renter er merkbart Budsjettet må være omtrent i balanse mellom kjente utgifter og inntekter. . Det er frustrerende å få mindre igjen for pengene, og måtte prioritere hardere.

## Støtte:

OBOS miljøfond har støttet borettslaget med 127.000 kr til «miljøtiltak»

Bydel Østensjø har støttet borettslaget med 50.000 kr til «inkluderende Hauktjern»

Midlene har blitt brukt til å dekke deler av kostanden med velkomstbed og parsellhage.



## Informasjon:

Styret bruker «Vibbo» og borettslagets e-post for kommunikasjon. All nødvendig informasjon skal være tilgjengelig via Vibbo. Her kan informasjonen oppdateres enkelt ved behov. Melding kan sendes på e-post, sms, eller i app når det er nye meldinger på portalen. Vi oppfordrer alle til å bruke Vibbo aktivt. Borettslaget er ikke bruker av andre sosiale medier.

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

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

Driftsinntektene i 2023 var til sammen kr. 7 182 082.

Driftskostnadene i 2023 var til sammen kr. -6 264 891

Finanskostnader i 2023 var til sammen kr. -894 635

## **Resultat**

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

## **Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)**

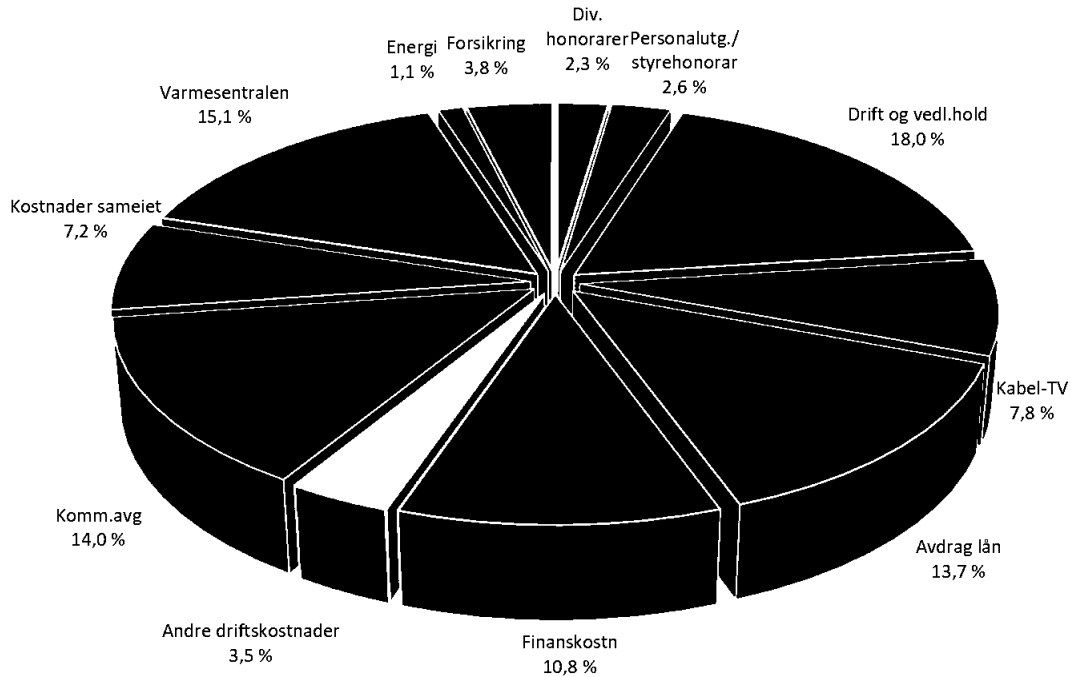
I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

## **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

## Kostnadsdiagram



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 727 000 til vanlig vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømtøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hauktjern Borettslag.

**Lån**

OBOS-banken lån 1 (Fyrhuset)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,85% (nominell) / 5,94% (effektiv). Løpetiden er 12 år.

OBOS-banken lån 2 (Drenering og branndører)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,85% (nominell) / 6,07% (effektiv). Løpetiden er 25 år.

OBOS-banken lån 3 (Vinduer / Balkongdører)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,85% (nominell) / 6,03% (effektiv). Løpetiden er 30 år.

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,85% (nominell) / 6,02% (effektiv). Løpetiden er 25 år.

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

**Forretningsførerhonorar og medlemskontingent**

Forretningsførerhonorar justeres opp med ca. 5,3%

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

**Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 20 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**SAMEIET OPPSAL VAKTMESTERSENTRAL**

Borettslaget er medeier i sameiet Oppsal Vaktmestersentral. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2023 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap



Til generalforsamlingen i Hauktjern Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hauktjern Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 29. februar 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>1 861 340</b>	<b>1 550 314</b>	<b>1 861 340</b>	<b>873 161</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	80 355	1 609 258	635 250	711 268
Tilbakeføring av avskrivning	0	9 145	0	0
Fradrag for avdrag langs. lån	18 -1 135 252	-1 264 950	-395 000	-1 136 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	0	-44 908	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-1 839	-633	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg	68 557	3 114	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-988 179</b>	<b>311 026</b>	<b>240 250</b>	<b>-424 732</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>873 161</b>	<b>1 861 340</b>	<b>2 101 590</b>	<b>448 429</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	1 598 475	2 372 447		
Kortsiktig gjeld	-725 314	-511 107		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>873 161</b>	<b>1 861 340</b>		



## HAUKTJERN BORETTSLAG RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		912 532	858 817	834 180	912 144
Innkrevde felleskostnader	2	6 041 052	5 685 500	6 040 820	7 303 856
Andre inntekter	3	228 498	67 121	53 900	53 900
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>7 182 082</b>	<b>6 611 438</b>	<b>6 928 900</b>	<b>8 269 900</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-26 790	-26 790	-26 800	-31 000
Styreonorar	5	-190 000	-190 000	-190 000	-220 000
Avskrivninger	14	0	-9 145	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 625	-10 000	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-158 515	-152 125	-157 600	-168 000
Konsulentonorar	7	-21 085	-36 648	-20 000	-20 000
Kontingenter		-23 600	-23 600	-23 600	-23 600
Drift og vedlikehold	8	-1 491 829	-484 322	-674 000	-727 000
Forsikringer		-317 392	-272 610	-296 000	-349 000
Kommunale avgifter	9	-1 156 248	-827 778	-990 150	-1 351 800
Varmesentralen		-1 252 229	-980 512	-1 500 000	-2 000 000
Kostnader sameie	22	-594 403	-512 772	-521 000	-570 000
Energi/fyring		-91 381	-103 827	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-642 878	-542 979	-575 000	-680 000
Andre driftskostnader	10	-287 916	-375 662	-317 500	-300 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-6 264 891</b>	<b>-4 548 769</b>	<b>-5 401 650</b>	<b>-6 550 400</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>917 191</b>	<b>2 062 669</b>	<b>1 527 250</b>	<b>1 719 500</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		0	44 908	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>917 191</b>	<b>2 107 577</b>	<b>1 527 250</b>	<b>1 719 500</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	57 799	41 463	0	0
Finanskostnader	12	-894 635	-539 782	-892 000	-1 008 232
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-836 836</b>	<b>-498 319</b>	<b>-892 000</b>	<b>-1 008 232</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>80 355</b>	<b>1 609 258</b>	<b>635 250</b>	<b>711 268</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		80 355	1 609 258		

HAUKTJERN BORETTSLAG  
BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	18 147 990	18 147 990
Tomt		500 487	500 487
Andel egenkapital i fellesanlegg	22	122 309	190 866
Andre varige driftsmidler	14	1	1
Aksjer og andeler	15	200	200
Miljøbankkonto, øremerket		27 773	127 139
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>18 798 760</b>	<b>18 966 683</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Andre kortsiktige fordringer	16	422 234	297 773
Driftskonto OBOS-banken		644 014	563 716
Sparekonto OBOS-banken		532 227	1 510 958
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 598 475</b>	<b>2 372 447</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>20 397 235</b>	<b>21 339 129</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 118 * 100		11 800	11 800
Annen egenkapital	17	1 265 313	1 184 958
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 277 113</b>	<b>1 196 758</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	17 200 807	18 336 059
Borettsinnskudd	19	1 168 700	1 168 700
Avsetning bomiljøtiltak	20	25 301	126 506
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>18 394 808</b>	<b>19 631 265</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		545 745	434 015
Påløpte renter		86 408	23 306
Påløpte avdrag		93 161	53 786
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>725 314</b>	<b>511 107</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>20 397 235</b>	<b>21 339 129</b>
Pantstillelse	21	31 568 700	31 568 700
Garantiansvar	22	2 787 221	2 496 465

Oslo, 20.02.2024

Styret i Hauktjern Borettslag

Dan William Klamas

Ina Marie Ausland

Elisabeth Irene K Dogan

Anja Ellingsgård

Arne Aarum

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Felleskostnader	5 402 640
Kabel-TV	497 016
Garasjeleie	124 800
Parkeringsleie	16 260
Eiendomsskatt	1 536
Kapitalkostnader på IN-lån	897 038
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	15 494
Overført til kapitalkostnader	-912 532
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 042 252</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-1 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 041 052</b>

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

Lokale-/lagerleie	25 708
Diverse	350
Miljøfond	152 440
Oslo kommune, grønne midler	50 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>228 498</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-26 790
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-26 790</b>

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 2022/2023, og er på kr 190 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 625.

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

Tilleggstjenester, OBOS	-21 085
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-21 085</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-648 534
Drift/vedlikehold VVS	-152 576
Drift/vedlikehold elektro	-17 609
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-383 845
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-8 953
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-280 027
Kostnader dugnader	-285
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 491 829</b>

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

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

Eiendomsskatt	-1 539
Vann- og avløpsavgift	-825 325
Feieavgift	-128
Renovasjonsavgift	-329 256
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 156 248</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-21 903
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 790
Renhold ved firmaer	-223 416
Andre fremmede tjenester	-4 728
Trykksaker	-1 763
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 158
Andre kontorkostnader	-1 449
Telefon, annet	-6 975
Porto	-380
Kontingenter	-500
Bank- og kortgebyr	-2 943
Velferdskostnader	-5 920
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-287 916</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 100
Renter av sparekonto i OBOS-banken	23 739
Kundeutbytte fra Gjensidige	30 960
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>57 799</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-267 797
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-94 257
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-186 234
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-346 347
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-894 635</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

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

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

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Møbler	
Tilgang 2020	27 438
Avskrevet tidligere	-27 437
	1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>1</b>

**NOTE: 15****AKSJER OG ANDELER**

2 andeler Bøler samfunnshus	200
<b>SUM AKSJER OG ANDELER</b>	<b>200</b>

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

Avregningskonto IN	1 551
Forskuddsbetalte kostnader	168 720
Trolltun borettslag	251 963
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>422 234</b>

**NOTE: 17****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	1 250 172
Egenkapital fra IN tidligere år	44 908
Reduksjon EK fra IN	-29 767
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>1 265 313</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

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

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 12 år.

Opprinnelig 2017

-3 344 435

Nedbetalt tidligere

1 336 163

Nedbetalt i 2023

260 666

-1 747 606

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2017

-4 500 000

Nedbetalt tidligere

718 196

Nedbetalt i 2023

115 132

-3 666 672

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021

-7 200 000

Nedbetalt tidligere

206 764

Nedbetalt i 2023

114 719

-6 878 517

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2005

-14 601 716

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

9 004 061

Nedbetalt tidligere, IN

44 908

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

644 735

-4 908 012

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-17 200 807****NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1961

-1 168 700

Nedbetalt tidligere

115 190

Oppskrevet 1972

-115 190

**SUM BORETTSINNSKUDD****-1 168 700****NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak

-25 301

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD****-25 301**

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 168 700
Pantelån	17 200 807
Påløpte avdrag	93 161
Beregnete IN-forpliktelser	15 141
<b>TOTALT</b>	<b>18 477 809</b>

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

Bygninger	18 147 990
Tomt	500 487
<b>TOTALT</b>	<b>18 648 477</b>

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

*Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar*

Selskapet eier 3,12 % av Oppsal vaktmestersentral.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sentralen. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sentralen og utgjør kr 2 787 221.

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

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i sentralen er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



## Annen informasjon om borettslaget

### Styret

Styret har kontor i Nøkleveien 2.

Styret har mailadresse [hauktjern@styrerommet.no](mailto:hauktjern@styrerommet.no)

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

### Vibbo

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

### Retningslinjer for styrearbeid

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

### Vaktmester

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

Det er ikke registrert skader eller ulykker i borettslaget i 2023.

### Parkering

Borettslaget har 14 parkeringsplasser og 53 garasjer.

### Vaskeri

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

### Renhold

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

### Kabel-TV

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

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 60071527. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.



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

### **Brannsikringsutstyr**

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

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05 og 30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### **Garantert betaling av felleskostnader**

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

### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

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



## Forkjøpsrett

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

## Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

## Energimerking

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

## Omsetning av boliger i 2023

Det har vært omsatt 4 boliger.

I gjennomsnittsprisen er andel fellesgjeld ikke tatt med.

Antall solgte boliger	Antall rom	Pris
0	1	
0	2	
4	3	4 212 500



## Oversikt over større vedlikehold

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



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	16 830 426	15 870 036	16 486 000	18 320 000
Avgiftspliktige inntekter		0	0	0	500 000
Salg anleggsmidler		0	26 521	0	500 000
Andre inntekter	3	2 854 255	1 849 235	900 000	1 604 000
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>19 684 681</b>	<b>17 745 792</b>	<b>17 386 000</b>	<b>20 924 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-16 690 153	-14 432 556	-14 000 000	-16 895 000
Styrehonorar	5	-438 000	-417 000	-438 000	-460 000
Avskrivninger	12	-957 799	-1 071 603	-925 000	-925 000
Revisjonshonorar	6	-49 075	-51 950	-53 000	-55 000
Andre honorarer		-23 100	-21 000	-22 000	-23 100
Forretningsførerhonorar		-180 690	-173 405	-182 000	-192 000
Konsulenthonorar	7	-59 843	-206 642	-70 000	0
Drift og vedlikehold	8	-173 108	-26 067	-55 000	-40 000
Forsikringer		-149 339	-125 572	-138 000	-150 000
Energi/fyring		-85 064	-147 285	-165 000	-150 000
Andre driftskostnader	9	-3 356 023	-3 288 084	-3 100 000	-2 402 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-22 162 193</b>	<b>-19 961 165</b>	<b>-19 148 000</b>	<b>-21 292 100</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-2 477 512</b>	<b>-2 215 374</b>	<b>-1 762 000</b>	<b>-368 100</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	13 397	16 394	3 000	3 000
Finanskostnader	11	-3 749	-1 804	-3 000	-1 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>9 648</b>	<b>14 590</b>	<b>0</b>	<b>2 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-2 467 864</b>	<b>-2 200 783</b>	<b>-1 762 000</b>	<b>-366 100</b>
Overføringer:					
Fra optjent egenkapital		-2 467 864	-2 200 783		



## OPPSAL VAKTMESTERSENTRAL BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	12	2 685 062	3 567 860
Aksjer og andeler	13	2 000	2 000
Langsiktige fordringer		405 128	34 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>3 092 190</b>	<b>3 603 860</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		749	152
Kundefordringer		129 091	628 568
Forskuddsbetalte kostnader		95 426	76 497
Andre kortsiktige fordringer		0	826 163
Driftskonto OBOS-banken		76 104	359 471
Driftskonto OBOS-banken II		689	112 452
Skattetrekkkonto OBOS-banken		47	610 095
Sparekonto OBOS-banken		6 134	496 301
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>308 240</b>	<b>3 109 698</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 400 430</b>	<b>6 713 558</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 458 473	3 926 337
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 458 473</b>	<b>3 926 337</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 883	0
Leverandørgjeld		178 599	329 298
Skyldige offentlige avgifter	14	219 875	1 194 253
Annen kortsiktig gjeld	15	1 519 600	1 263 670
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 941 957</b>	<b>2 787 221</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 400 430</b>	<b>6 713 558</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.03.2024

Styret i Oppsal Vaktmestersentral

Anders Martin Pilgaard /s/      Arne Aarum /s/      Astri Margareta Dalseide /s/

Johan Sverre Vosgraff /s/      Edward Ingebrigtsen /s/



**VALGKOMITEEN**

Marit Kamsvåg Bølerlia 52 A

**0220 Hauktjern Borettslag**

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som leder foreslås:**

Navn: Dan William Klamas

Adresse: Nøkleveien 10

E-postadresse: Dan.klamas@gmail.com

**B. Som styremedlemmer foreslås:**

Navn: Elise Jahren

Adresse: Bølerskogen 22

E-postadresse: elijahr@online.no

Navn: Anja Ellingsgård

Adresse: Nøkleveien 6

E-postadresse: [anja.ellingsgard@live.no](mailto:anja.ellingsgard@live.no)

**C. Som varamedlemmer foreslås:**

1. Navn: Vibeke Klykken

Adresse: Nøkleveien 6

E-postadresse: Vibeke.klykken@hotmail.com

2. Navn: Elisabet Sigurjonsdottir

Adresse: Bølerskogen 22, 0691 Oslo

E-postadresse: elisabet.sigurjonsdottir@gmail.com

3. Navn: Anders Bråthen

Adresse: Bølerlia 52 B

E-postadresse: Andersbraathen@live.no



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

Navn: Dan William Klamas  
Adresse: Nøkleveien 10

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn: Ina Marie Ausland  
Adresse: Nøkleveien 14

**E. Som delegert til Oppsal vaktmestersentral foreslås:**

Navn: Dan William Klamas  
Adresse: Nøkleveien 10

**Som vara for delegert til Oppsal vaktmestersentral foreslås:**

Navn: Ina Marie Ausland  
Adresse: Nøkleveien 14

**F. Som valgkomité foreslås:**

Navn: Marit Kamsvåg  
Adresse: Bølerlia 52 A  
E-postadresse: [Maritkam95@gmail.com](mailto:Maritkam95@gmail.com)

Dato: 07.03.2024 i valgkomiteen for Hauktjern Borettslag.

Marit Kamsvåg

Signatur

---

Marit Kamsvåg



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 30.04.24

Selskapsnummer: 220 Selskapsnavn: Hauktjern Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.