



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 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: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2021

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, 08.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 489 508	2 124 804
Sum inntekter		2 489 508	2 124 804
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		233 230	235 354
Annen driftskostnad		1 909 696	1 705 890
Sum kostnader		2 234 205	2 032 524
Driftsresultat		255 303	92 280
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		27 293	27 015
Sum finansinntekter		27 293	27 015
Annen finanskostnad		235 628	296 728
Sum finanskostnader		235 628	296 728
Netto finans		-208 335	-269 713
Ordinært resultat før skattekostnad		46 968	-177 433
Ordinært resultat etter skattekostnad		46 968	-177 433
Årsresultat		46 968	-177 433
Totalresultat		46 968	-177 433
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		46 968	-177 433
Sum overføringer og disponeringer		46 968	-177 433



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		6 044 129	6 044 129
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		804 350	1 037 580
Sum varige driftsmidler		6 848 480	7 081 709
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 848 480	7 081 709
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		76 828	310 439
Sum fordringer		76 828	310 439
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		479 388	536 470
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		479 388	536 470
Sum omløpsmidler		556 216	846 909
SUM EIENDELER		7 404 695	7 928 618

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 800	5 800
Sum innskutt egenkapital		5 800	5 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 720 014	4 766 982
Sum opptjent egenkapital		-4 720 014	-4 766 982
Sum egenkapital		-4 714 214	-4 761 182
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 561 960	10 820 654
Øvrig langsiktig gjeld		1 523 200	1 523 200
Sum annen langsiktig gjeld		12 085 160	12 343 854
Sum langsiktig gjeld		12 085 160	12 343 854
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 067	1 750
Leverandørgjeld		18 342	342 370
Annen kortsiktig gjeld		14 341	1 826
Sum kortsiktig gjeld		33 749	345 946
Sum gjeld		12 118 909	12 689 800
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 404 695	7 928 618



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 459333

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 428 287
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HØGDAVEIEN 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: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2021

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, 08.07.2021



Organisasjonsnr: 950 428 287
HØGDAVEIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 489 508	2 124 804
Sum inntekter		2 489 508	2 124 804
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		233 230	235 354
Annen driftskostnad		1 909 696	1 705 890
Sum kostnader		2 234 205	2 032 524
Driftsresultat		255 303	92 280
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		27 293	27 015
Sum finansinntekter		27 293	27 015
Annen finanskostnad		235 628	296 728
Sum finanskostnader		235 628	296 728
Netto finans		-208 335	-269 713
Ordinært resultat før skattekostnad		46 968	-177 433
Ordinært resultat etter skattekostnad		46 968	-177 433
Årsresultat		46 968	-177 433
Totalresultat		46 968	-177 433
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		46 968	-177 433
Sum overføringer og disponeringer		46 968	-177 433



Organisasjonsnr: 950 428 287
HØGDAVEIEN 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		6 044 129	6 044 129
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		804 350	1 037 580
Sum varige driftsmidler		6 848 480	7 081 709
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 848 480	7 081 709
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		76 828	310 439
Sum fordringer		76 828	310 439
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		479 388	536 470
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		479 388	536 470
Sum omløpsmidler		556 216	846 909
SUM EIENDELER		7 404 695	7 928 618

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 800	5 800
Sum innskutt egenkapital		5 800	5 800



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	4 720 014	4 766 982
Sum opptjent egenkapital	-4 720 014	-4 766 982
Sum egenkapital	-4 714 214	-4 761 182
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 561 960	10 820 654
Øvrig langsiktig gjeld	1 523 200	1 523 200
Sum annen langsiktig gjeld	12 085 160	12 343 854
Sum langsiktig gjeld	12 085 160	12 343 854
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 067	1 750
Leverandørgjeld	18 342	342 370
Annen kortsiktig gjeld	14 341	1 826
Sum kortsiktig gjeld	33 749	345 946
Sum gjeld	12 118 909	12 689 800
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	7 404 695	7 928 618



Organisasjonsnr: 950 428 287
HØGDAVEIEN 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



Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Høgdaveien Borettslag. Avstemningen åpner 6. mai kl. 13:00 og lukker 14. mai kl. 13:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/254>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Asfaltering foran øvre garasjerekke
5. Ny internettavle
6. Prosjekt nye garasjer
7. Fastsettelse av honorarer
8. Delegert med vara til OBOS generalforsamling
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Høgdaveien Borettslag

Jannicke Ringstad Hansen

Anders Aas

Trym Kjær

Mari Helen Varøy

Ole Jørgen Eijerstam Widerøe



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Gro-Helene Sperre Risnes og Tone Salthe er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2020.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jannicke Ringstad Hansen	Trygve Ryens Vei 14
Styremedlem	Anders Aas	Høgdaveien 5 A
Styremedlem	Trym Kjær	Høgdaveien 1 B
Styremedlem	Mari Helen Varøy	Trygve Ryens Vei 13
Styremedlem	Ole Jørgen Eijerstam Widerøe	Høgdaveien 1 C
Varamedlem	Håkan Eriksson	Trygve Ryens Vei 6
Varamedlem	Gunnar Kyvik	Trygve Ryens Vei 34

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Jannicke Ringstad Hansen Trygve Ryens Vei 14

Varadelegert

Anders Aas Høgdaveien 5 A

Valgkomiteen

Styret

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 Høgdaveien Borettslag

Borettslaget består av 58 andelsleiligheter.

Høgdaveien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950428287, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune med følgende adresse:

Høgdaveien 1-5
Trygve Ryens Vei 1-35 2-44

Gårds- og bruksnummer :
149 598

Første innflytting skjedde i 1964. Tomten, kjøpt i 1986 er på 30 200 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.

Høgdaveien 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.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende 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 2 489 508.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 234 205.

Resultat

Årets resultat på kr 46 968 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 522 467 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 370 000 til diverse vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. 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 høyere energikostnader i 2021 siden prisene var historisk lave i fjor.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er kr 262 368 mot 222 217 i 2020. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Høgdaveien Borettslag.

Lån

Høgdaveien Borettslag har lån i OBOS banken med månedlige forfall og en flytende effektiv rente på 1,85%. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2021 er på kr 107 644. Dette er en økning på kr 2624 fra 2020.

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 5 % fra 01.02.2021.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2021.



Til generalforsamlingen i Høgdaeveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Høgdaeveien 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 - Høgdaveien 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, 29. april 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		500 963	461 626	500 963	522 466
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		46 968	-177 433	77 520	31 300
Tilbakeføring av avskrivning	13	233 230	235 355	200 000	0
Tillegg salgssum anl. midler		0	-2 500	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-421 626	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån		0	10 858 141	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-258 694	-10 457 600	-245 000	-280 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		21 503	39 337	32 520	-248 700
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		522 467	500 963	533 483	273 766
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		556 216	846 909		
Kortsiktig gjeld		-33 749	-345 946		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		522 467	500 963		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 489 508	2 119 068	2 364 000	2 477 000
Andre inntekter		0	5 736	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 489 508	2 124 804	2 364 000	2 477 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-11 280	-11 280	-11 280	-12 000
Styrehonorar	4	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Avskrivninger	13	-233 230	-235 355	-200 000	0
Revisjonshonorar	5	-5 295	-4 750	-5 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-105 020	-102 360	-105 000	-110 000
Konsulenthonorar	6	-3 762	-14 772	-15 000	-15 000
Kontingenter		-11 600	-11 600	-11 600	-11 600
Drift og vedlikehold	7	-283 818	-29 749	-93 000	-370 000
Forsikringer		-222 217	-197 305	-205 000	-253 000
Kommunale avgifter	8	-810 901	-767 437	-686 500	-713 000
Energi/fyring		-9 682	-13 278	-20 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-280 460	-275 421	-280 000	-300 000
Andre driftskostnader	9	-176 941	-289 218	-246 100	-361 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 234 205	-2 032 524	-1 958 480	-2 251 700
DRIFTSRESULTAT		255 303	92 280	405 520	225 300
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	27 293	27 015	0	0
Finanskostnader	11	-235 628	-296 728	-328 000	-194 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-208 335	-269 713	-328 000	-194 000
ÅRSRESULTAT		46 968	-177 433	77 520	31 300
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		46 968	0		



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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	4 957 700	4 957 700
Tomt		1 086 429	1 086 429
Andre varige driftsmidler	13	804 351	1 037 580
SUM ANLEGGSMIDLER		6 848 480	7 081 709
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		76 828	297 439
Andre kortsiktige fordringer		0	13 000
Driftskonto OBOS-banken		472 733	529 847
Sparekonto OBOS-banken		6 654	6 623
SUM OMLØPSMIDLER		556 216	846 909
SUM EIENDELER		7 404 695	7 928 618
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 100 * 58		5 800	5 800
Udekket tap	14	-4 720 014	-4 766 982
SUM EGENKAPITAL		-4 714 214	-4 761 182
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	10 561 960	10 820 654
Borettsinnskudd	16	1 523 200	1 523 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		12 085 160	12 343 854
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		18 342	342 370
Påløpte renter		1 067	1 750
Annen kortsiktig gjeld	17	14 341	1 826
SUM KORTSIKTIG GJELD		33 749	345 946
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 404 695	7 928 618



8

Høgdaveien Borettslag

Pantstillelse	18	12 523 200	12 523 200
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.02.2021

Styret i Høgdaveien Borettslag

Jannicke Ringstad Hansen /s/

Anders Aas /s/

Trym Kjær /s/

Mari Helen Varøy /s/

Ole Jørgen Eijerstam Widerøe /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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 246 064
Eiendomsskatt	124 944
Garasje	102 600
Leietillegg påbygg	15 900
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 489 508

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 80 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 295.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 762
SUM KONSULENTHONORAR	-3 762

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-17 225
Drift/vedlikehold elektro	-59 573
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-131 591
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-5 736
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 056
Drift/vedlikehold søppelforbrenningsanlegg	-36 700
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-7 937
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-283 818

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-125 038
Vann- og avløpsavgift	-387 894
Feieavgift	-5 753
Renovasjonsavgift	-294 042
Refundert eiendomsskatt for 2016 og 2017	1 826
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-810 901

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 150
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 609
Vaktmestertjenester	-157 058
Andre fremmede tjenester	-600
Trykksaker	-2 330
Andre kontorkostnader	-3 289
Porto	-1 442
Bank- og kortgebyr	-2 464
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-176 941

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	206
Renter av sparekonto i OBOS-banken	31
Kundeutbytte fra Gjensidige	27 056
SUM FINANSINNTEKTER	27 293

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-117 190
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-118 388
Andre rentekostnader	-50
SUM FINANSKOSTNADER	-235 628

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1964	4 957 700
SUM BYGNINGER	4 957 700

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.149/bnr.598

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Lekeapparat		
Tilgang 2015	31 860	
Avskrevet tidligere	-27 612	
Avskrevet i år	-4 247	
		1
Avfallsanlegg		
Tilgang 2016	1 307 739	
Avskrevet tidligere	-653 870	
Avskrevet i år	-186 820	
		467 049
Garasjeanlegg		
Tilgang 2019	421 626	
Avskrevet tidligere	-42 163	
Avskrevet i år	-42 163	
		337 301
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	804 351	
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-233 230	

**NOTE: 14****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: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-10 858 141
Nedbetalt tidligere	158 166
Nedbetalt i år	138 015
	<hr/>
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-10 561 960

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1964	-1 283 200
Tilleggsinnskudd	-240 000

SUM BORETTSINNSKUDD **-1 523 200**

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-14 341
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-14 341

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 523 200
Pantelån	10 561 960
TOTALT	12 085 160

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

Bygninger	4 957 700
Tomt	1 086 429
TOTALT	6 044 129



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Styret har avholdt nettbaserte møter i denne perioden pga Corona. Vi har avholdt jevnlig møter, ca 1 gang i mnd - styret har hatt en kortere periode pga utsatt generalforsamling i 2020(fra 20 august)

- Tatt i bruk Vibbo som plattform for kommunikasjon ut til beboere og jobbet for å spre info om dette til alle beboere, i stor grad har styret nå gått over til elektronisk kommunikasjon.
- Avholdt 5-årskontroll av brannalarmer og pulverapparat i alle andeler.
- Holdt utdeling av nye brannalarmer til alle andeler
- Økt husleien grunnet økte kommunale avgifter og kommende utgifter i fellesarealene for å sikre fremtidig likviditet
- Tatt i bruk et HMS-system, slik at rutiner og retningslinjer følger et fast system, og er lettere å følge opp for kommende styre. Behov kan derfor planlegges over tid, i vår perioden har vi hatt fokus på brannvern og lekeplass
- Satt i gang behandling av 3 rekker for skjeggkre og sørget for ny forsikringsavtale som inkluderer skadedyr innendørs.
- Satt i gang arbeid for å utbedre senkninger i svingen ved Trygve Ryens vei 30/32

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 Gjensidige Forsikring med polisenummer 81806942. 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 har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Høgdaiveien 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 og rehabilitering**

2019	Parkering	Nye parkeringsplasser og bedre innkjørsel Høgdaveien.
2015 - 2016	Drenering	Ny fellesgarasje. Drenering av hele borettslaget, nye trapper inngangspartier, asfaltering av alle stikkveier og nytt nedgravd søppelanlegg.
2010 2009 2008	Ferdigstillelse takrehabilitering Takrehabilitering Drenering, trefelling samt malerarbeid.	Reparert drenering mot dalen, samt planert og sådd til. Beising vestvendt vegg i Høgdaveien samt Trygve Ryens vei, ulike nummer og takvegger Trygve Ryens vei, like nummer. Trær felt mot sydlig naboeiendom. Fjernet lekeapparat av HMS -hensyn.
2007	Drenert i dalen, satt ned kum ved TRV 32	Fjernet trær ved dalen og planert ut i dalen. Gravet opp og lagt gress ved enden av garasjeanlegget. Fjernet hekk ved lekeplassen. Opprettet to nye parkeringsplasser ved rundkjøringen.
2006	Utbedret drenering mellom hus 9 og 10.	Fjernet trær i dalen samt planert ut og gjort i stand til friarealet. Ferdigstillelse av takene i Trygve Ryens vei, inkludert garasjeanlegget. Beiset i Trygve Ryens vei parallele tall.
2005	Opprettet 2 nye parkeringsplasser	Opprettet 2 nye parkeringsplasser ved garasjeanlegg. Skiftet takbelegg, endevegger og møner i TRV partall (gjelder 22 leiligheter). Skiftet takbelegg, takrenner og reparert undertak på garasjeanlegget. Installert miljøstasjon ved Trygve Ryens vei 2.
2004	Laget mur ved garasjeanlegget	Skiftet huske på lekeplassen. Gravet på enden av TRV 2 pga lekkasje (sopp). Opprettet 4 søppelkasse stasjoner og satt opp søppelkassehus. Fjernet bingene og gammel asfalt der søppelkassene har stått tidligere.
2003	Drenert utenfor rekke 10	Fjernet mange trær og røtter ved garasjeanlegget og nederst i TRV. Skiftet en endevegg i Høgdaveien 5(for å sjekke tilstanden). Beising av garasjeanlegg og husveggene. Satt opp 2 nye vippedyr på lekeplassen



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



Sak 4

Asfaltering foran øvre garasjerekke

Forslag fremmet av: Odd Kjølstad

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Asfalten foran øvre garasjerekke har sunket med flere centimeter og det har oppstått sprekker foran innkjøringen til mange av garasjene. Dette fører til at etter regnvær-oppstår det store vandammer foran flere av garasjene. Asfaltklumper har løsnet og ligger henslengt flere steder. Jeg disponerer garasje nr. 12.

Jeg foreslår at sprekkeene fylles med ny asfalt og deretter kjøres det over med tung asfaltmaskin. Jeg har ikke ment at hele området foran garasjene skal reasfalteres, kun sprekkeene foran innkjøringene."

Styrets innstilling

Styret er enig at det trengs utbedring av asfalten rundt garasjene, men vi trenger tid til å undersøke hvorfor dette ikke ble utbedret da det var oppe til diskusjon i 2017/2018. Styret vil også påpeke at det er et stort behov for nye garasjer og har i år satt av penger til et forprosjekt for å kunne estimere kostnader rundt nye garasjer/garasjeanlegg og innhente forslag/pristilbud fra ulike aktører. Hvis disse planene er mulig å igangsette snarlig, er kanskje pengene bedre brukt i garasje-prosjektet.

Hvis vi ser at kostnadene er overkommelige og at garasje-prosjektet drøyer ut vil vi kalle inn til ekstraordinært årsmøte så saken kan stemmes over da.

Styret støtter dermed ikke forslaget.

Forslag til vedtak

Det blir lagt ny asfalt foran øvre garasjerekke i tråd med forslaget.



Sak 5

Ny internettavle

Forslag fremmet av: Kristian Tangen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Mitt forslag til styret er derfor å reforhandle dagens internettavtale for å få på plass en bedre hastighet. I mitt tidligere borettslag på Løren gjorde styret nettopp dette. Da fikk de til en veldig mye bedre avtale både på internett og tv ved at man betalte litt ekstra pr. mnd i felleskostnad alle sammen. Jeg tenker at i 2021 bør det være mulig å få på plass en bedre avtale enn den vi har pr. nå da behovet generelt er høyere for bedre internett enn tidligere.

Styrets innstilling

Styret er allerede i gang med denne prosessen, da vi mener at dagens avtale kunne vært bedre. Over 80 % av borettslaget kjøper selv egne tilvalg av Telia som betales direkte fra hver beboer. Styret ser at borettslaget har behov for å inngå en bedre og mer oppdatert avtale, det er behov for økt hastighet og en mer fleksibel avtale med f.eks mulighet for de enkelte beboerne til å styre sitt eget behov selv.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å inngå en bedre avtale med en leverandør av tv/internett.



Sak 6

Prosjekt nye garasjer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Tidligere årsmøter har vedtatt at det skal settes ned beboergrupper som skal se på garasjene i borettslaget, dette har dessverre ikke kommet så godt i gang. Styret mener at denne prosessen må settes i gang nå, da dette er et langsiktig prosjekt. Styret har derfor i inneværende år satt at 25.000 til et forprosjekt for nye garasjer. Styret ønsker å undersøke hvilke muligheter vi har, kostnadsrammer, mulighetsstudiet m.m. og vil derfor starte dette for-prosjektet i år. For-prosjektet har som mål å legge frem en kartlegging av muligheter og en plan for videre arbeid med innhenting av pristilbud.

Styret ønsker å sette ned en prosjektgruppe bestående av både noen styremedlemmer og beboere, styret vet at det sitter mye kompetanse på dette området i borettslaget vårt. Vi oppfordrer derfor aktuelle beboere til å melde sin interesse for å sitte i gruppe, dersom årsmøte vedtar forslaget.

Forslag til vedtak

Årsmøte setter i gang et forprosjekt til garasjer, med ytterligere vedtak på et eventuelt ekstraordinært årsmøte i år eller årsmøte 2022.



Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000.



Sak 8

Delegert med vara til OBOS generalforsamling

Roller og kandidater

Valg av 1 Delegert Velges for 1 år

Jannicke Ringstad Hansen

Valg av 1 Vara Velges for 1 år

Mari Helen Varøy



Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 Styremedlem Velges for 1 år

Kai Zander

Mattis Kristoffersen Søimer

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Anders Aas

Trym Kjær



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

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

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



Forretningsførers oppgaver

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

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

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

Eierskifter og leilighetsopplysninger

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

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

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