



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Frida Louise Myhre  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2024

### 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, 29.04.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		14 259 144	13 013 997
<b>Sum inntekter</b>		<b>14 259 144</b>	<b>13 013 997</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		1 098 328	1 028 723
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		82 013	85 219
Annen driftskostnad		9 231 313	8 518 783
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 411 654</b>	<b>9 632 725</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 847 491</b>	<b>3 381 272</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		263 022	113 351
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>263 022</b>	<b>113 351</b>
Annen finanskostnad		1 188 637	703 293
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 188 637</b>	<b>703 293</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-925 615</b>	<b>-589 942</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>2 921 876</b>	<b>2 791 330</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 921 876</b>	<b>2 791 330</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 921 876</b>	<b>2 791 330</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 921 876	2 791 330
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 921 876</b>	<b>2 791 330</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		60 523 649	60 523 649
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		83 930	165 943
Sum varige driftsmidler		60 607 578	60 689 591
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		330 642	234 448
Sum finansielle anleggsmidler		330 642	234 448
Sum anleggsmidler		60 938 221	60 924 040
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		129 128	403 823
Sum fordringer		129 128	403 823
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		10 655 024	9 969 342
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 655 024	9 969 342
Sum omløpsmidler		10 784 152	10 373 164
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>71 722 373</b>	<b>71 297 204</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		21 000	21 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>21 000</b>	<b>21 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		42 918 719	39 996 843
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>42 918 719</b>	<b>39 996 843</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>42 939 719</b>	<b>40 017 843</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		23 843 478	26 582 749
Øvrig langsiktig gjeld		3 151 196	3 061 138
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>26 994 674</b>	<b>29 643 887</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>26 994 674</b>	<b>29 643 887</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		994 624	761 364
Leverandørgjeld		687 764	670 683
Skyldige offentlige avgifter		47 324	50 060
Annen kortsiktig gjeld		58 268	153 366
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 787 980</b>	<b>1 635 474</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>28 782 654</b>	<b>31 279 361</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>71 722 373</b>	<b>71 297 204</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370989

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Frida Louise Myhre  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2024

#### 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, 18.05.2024



Organisasjonsnr: 950 127 848  
HAUGSTEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		14 259 144	13 013 997
<b>Sum inntekter</b>		<b>14 259 144</b>	<b>13 013 997</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		1 098 328	1 028 723
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		82 013	85 219
Annen driftskostnad		9 231 313	8 518 783
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 411 654</b>	<b>9 632 725</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 847 491</b>	<b>3 381 272</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		263 022	113 351
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>263 022</b>	<b>113 351</b>
Annen finanskostnad		1 188 637	703 293
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 188 637</b>	<b>703 293</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-925 615</b>	<b>-589 942</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>2 921 876</b>	<b>2 791 330</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 921 876</b>	<b>2 791 330</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 921 876</b>	<b>2 791 330</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 921 876	2 791 330
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 921 876</b>	<b>2 791 330</b>



Organisasjonsnr: 950 127 848  
HAUGSTEN 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		60 523 649	60 523 649
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		83 930	165 943
Sum varige driftsmidler		60 607 578	60 689 591
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		330 642	234 448
Sum finansielle anleggsmidler		330 642	234 448
Sum anleggsmidler		60 938 221	60 924 040
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		129 128	403 823
Sum fordringer		129 128	403 823
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		10 655 024	9 969 342
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 655 024	9 969 342
Sum omløpsmidler		10 784 152	10 373 164
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>71 722 373</b>	<b>71 297 204</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		21 000	21 000



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>21 000</b>	<b>21 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	42 918 719	39 996 843
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>42 918 719</b>	<b>39 996 843</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>42 939 719</b>	<b>40 017 843</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	23 843 478	26 582 749
Øvrig langsiktig gjeld	3 151 196	3 061 138
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>26 994 674</b>	<b>29 643 887</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>26 994 674</b>	<b>29 643 887</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	994 624	761 364
Leverandørgjeld	687 764	670 683
Skyldige offentlige avgifter	47 324	50 060
Annen kortsiktig gjeld	58 268	153 366
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 787 980</b>	<b>1 635 474</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>28 782 654</b>	<b>31 279 361</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>71 722 373</b>	<b>71 297 204</b>



Organisasjonsnr: 950 127 848  
HAUGSTEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
1.30

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. 3537

Haugsten Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Haugsten 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:

9. april 2024 kl. 18:00, Zoe kirken på Sellebakk.

### 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. Forslag om omdisponering av udisponert del av lån opptatt i 2020 på 9 mill. kroner Forslagsstiller; Styret.
8. Retningslinjer og trivselsregler for bruk av Vibbo
9. Forslag : Vedtektsendring, fremmet av Rune Lunner. , forslaget krever 2/3 flertall
10. Forslag på vedtektsendring, fremmet av Rune Lunner. Forslaget krever 2/3 flertall
11. Andelseiers tale, forslag av Rune Lunner, forslaget krever 2/3 flertall
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Haugsten 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

Wiggo Krogstad er foreslått

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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 er Christer Alme foreslått. Protokollvitner velges på møtet.



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.

### Vedlegg

1. 3537 Årsrapport og regnskap vedlegg.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 357 000,-

### Styrets innstilling

Styrehonorarer er foreslått økt grunnet annet arbeid i tillegg til styrearbeid, varsling, kontakt med beboere i forbindelse med rør prøver, oppgaver og møter i forbindelse med Engelsviken rør, OBOS - prosjekt og Kiwa i forbindelse med rør prøver. kontakt håndverkere vedrørende skadesaker, etc. I dette arbeidet er det lagt ned mange timer av henholdsvis Willy, Einar, Christer og Martin. Varamedlemmene har tillegg bidratt mye i de forannevnte oppgaver.



**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 357 000,-

**Sak 7**

**Forslag om omdisponering av udisponert del av lån opptatt i 2020 på 9 mill. kroner Forslagsstiller; Styret.**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

**Midler brukt i 2020;**

Brannalarmanlegg, Ventilasjonshatter mv tak, støping av 2 kjellergulv,

Konsulentonorar. Kr. 2.667.817,-

**Gjenstående tiltak;**

Støping av kjellergulv/fukt i kjellere, Nye dører i kjellere,

Prosjektadministrasjon. Tillagt Byggindeks (2020-2024) 22,8%

og sikring tillegg 10% kr. 2.846.372,-

Til sammen kr. 5.514.189,-

**Styrets innstilling**

Styret ber om Generalforsamlings fullmakt til å omdisponere ubenyttede midler av lån på kr 9 mill. kroner av 2020 til andre prioriterte vedlikeholdsoppgaver.

**Forslag til vedtak**

Styrets innstilling vedtas

**Sak 8**

**Retningslinjer og trivselsregler for bruk av Vibbo**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

**Bakgrunn:**

Vibbo har etablert seg som en viktig plattform for kommunikasjon og informasjonsutveksling blant beboerne i borettslaget. Imidlertid er det behov for klare retningslinjer og trivselsregler for å sikre en positiv og respektfull bruk av denne digitale oppslagstavlen.

**Forslag:**



Styret foreslår at borettslaget utvikler og iverksetter tydelige retningslinjer og trivselsregler for bruk av Vibbo. Disse retningslinjene bør inkludere følgende punkter:

1. Respekt og hensyn: Beboere oppfordres til å vise respekt og hensyn i all kommunikasjon på Vibbo. Dette innebærer å unngå bruk av støtende språk, personangrep eller annen upassende oppførsel.
2. Relevans: Innlegg og kommentarer på Vibbo bør være relevante for borettslaget og dets beboere. Unødvendig eller irrelevant informasjon bør unngås for å opprettholde en oversiktlig og nyttig plattform. Husk at Vibbo er ment å være en digital oppslagstavle og ikke et diskusjonsforum.
3. Rettigheter og ansvar: Beboerne bør være klar over sine rettigheter og ansvar når de deltar på Vibbo. Dette inkluderer å respektere andres privatliv, ikke spre falske opplysninger og følge gjeldende lover og regler for digital kommunikasjon.
4. Moderasjon: Det bør utnevnes en eller flere moderatorer som er ansvarlige for å overvåke innholdet på Vibbo og sikre at retningslinjene blir fulgt. Moderatorer bør være nøytrale og håndheve reglene på en rettfærdig måte.
5. Overholdelse av norsk lov: Det presiseres at all aktivitet og kommunikasjon på Vibbo skal være i samsvar med gjeldende norsk lov, borettslagsloven, borettslagets vedtekter og trivselsregler. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til, lover om ytringsfrihet, personvern og ærekrenkelse.
6. Konsekvenser av regelbrudd: Brudd på retningslinjene og trivselsreglene for bruk av Vibbo kan føre til konsekvenser, inkludert, men ikke begrenset til midlertidig eller permanent utestengelse fra plattformen. En klar prosedyre for behandling av brudd og påfølgende konsekvenser bør etableres, og disse bør håndheves rettfærdig og konsekvent av moderatorer eller styret ut ifra alvorlighetsgrad.

Fordeler:

1. Bedre kommunikasjon: Tydelige retningslinjer vil bidra til å skape et trygt og inkluderende miljø på Vibbo, noe som vil fremme effektiv kommunikasjon og informasjonsutveksling blant beboerne.
2. Felles forståelse: Ved å etablere klare retningslinjer og trivselsregler, vil alle beboere ha en felles forståelse av forventet oppførsel på Vibbo, noe som kan redusere konflikter og misforståelser.
3. Trivsel: Tydelige retningslinjer og trivselsregler vil bidra til å skape et trivelig og trygt miljø på Vibbo, der alle beboere kan føle seg velkomne og respektert. Dette vil fremme et positivt samfunnsinn og styrke båndene mellom naboer, noe som vil bidra til å øke trivselen og livskvaliteten i borettslaget.
4. Beskyttelse av privatliv: Retningslinjer for personvern vil bidra til å beskytte beboernes personlige opplysninger og sikre at sensitiv informasjon ikke deles uautorisert på plattformen.

#### Styrets innstilling

Vi oppfordrer generalforsamlingen til å vedta disse retningslinjene for å sikre en positiv og konstruktiv bruk av Vibbo i borettslaget.

#### Forslag til vedtak

Forslaget vedtas



Sak 9

## Forslag : Vedtektsendring, fremmet av Rune Lunner. , forslaget krever 2/3 flertall

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

*Følgende forslag skal behandles på Haugsten Borettslag Generalforsamling den 09.04.2024.*

*På valg:*

*Eksterne, og interne styremedlemmer, spesielt styreleder.*

*Valg komiteen skal ikke sette opp forslag på eksterne navn til styreleder, eller styremedlemmer til valg på en generalforsamling, så lenge det er interne andelseiere som vil ta vervet. Det skal heller ikke taes hensyn til at det kommer et benkeforslag fra en andelseier med et eksternt navn som det skal stemmes over. Interne andelseier skal ha fortrinns rett i alle valg.*

*Begrunnelse til forslaget er. Ekstern styremedlem har ikke samme følelse for borettslaget hun eller henne skal gjøre jobben for. Det å sitte i styre skal frembringe tillit, og lojalt samhörighet. Styremedlem er ikke et yrke, men en tillitserklæring fra generalforsamlingen.*

*Forslaget er lagt fram av Rune LunnerTheodor kollersv 21 a.*

### Styrets innstilling

Styret er av den oppfatning at forslaget vil begrense mulighetene til å fremme gode kandidater, det er alltid beboerflertallet som beslutter vedtak og stemmer over hvem som skal bekle de ulike vervene i borettslaget gjennom generalforsamling. Jmf borrettslagsloven § 7-2. Møterett

*(1) Alle andelseigarar har rett til å vere med i generalforsamlinga med framleggs-, tale- og røysterett.- Andelseigarens ektemake, sambuar eller ein annan medlem av andelseigarens husstand har rett til å vere til stades og til å uttale seg.*

Styret har tillit til at beboerflertallet stemmer ut ifra et fritt ståsted, og stemmer på den kandidaten de opplever som mest egnet for borettslaget. Det strider med borrettslagsloven å gi valgkomiteen en myndighet som begrenser andelseiers rettigheter.

Styrets innstilling er at vedtekter forblir uendret.

### Forslag til vedtak

Det foreslåes at vedtektene forblir uendret

Sak 10

## Forslag på vedtektsendring, fremmet av Rune Lunner. Forslaget krever 2/3 flertall

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

*Opprette en kontroll komite bestående av 3-4 andelseiere fra Haugsten brl. Komiteen skal være nøytralt, og skal ha fullmakt til innkalle til beboermøte. Kontrollkomiteen skal ligge under generalforsamlingen som Haugsten borettslag øverste bestemmende organ. Komiteen skal jobbe med styrebehandlinger, og beslutninger som det har gitt en kaotisk situasjon. Dette forslag kommer i forbindelse med alle den usikre, kaotiske situasjoner som har vært i de senere år. Hilsen Rune Lunner Theodor Kollersv 21 A*



## Styrets innstilling

Styret i et borettslag har et mandat som omfatter å ivareta borettslagets interesser, sørge for forsvarlig drift og forvaltning av borettslaget, samt å følge opp vedtak fattet av generalforsamlingen. Styret skal også ta beslutninger om økonomi, vedlikehold, sikkerhet, rettigheter og plikter for beboerne, samt andre saker som angår borettslaget. Dette er blant annet hjemlet i lov om borettslag

§ 8-8.Oppgaver for styret, borettslagets vedtekter og vedtak fattet av generalforsamling.

Borettslagsloven § 8-8.Oppgaver for styret

*Styret skal leie verksemda i laget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlinga. Styret kan ta alle avgjerder som ikkje i lov eller vedtekter er lagde til andre organ.*

I forslaget fra Rune Lunner pekes det på alle de usikre, kaotiske situasjonene som har vært de senere år. Det sies ingen ting om hva han henviser til.

Styret kjenner seg ikke igjen i denne beskrivelsen. Det kommer tydelig frem av regnskap hva styret har bruk midler til, det kommer frem av årsberetning hva styret har jobbet med, det kommer frem av vedlikeholdsplan hva vi skal jobbe med, det kommer frem av vedlikeholdsnøkkelen hva vi kan forvente av vedlikehold som kommer.

Styret har jobbet ut fra mandatet de er gitt, styret har ikke omdisponert midler i forhold til besluttet budsjett av generalforsamling 2023. Styret har fortsatt i den retning som generalforsamlingen 2023 satt. Er det slik at Rune Lunner har mistillit til styret og det arbeid/vedtak styret har utført ville det vært naturlig og fremme et mistillitsforslag på styret.

Styret kan ikke se nødvendigheten av og utvide borettslaget tillitsvalgte med 3-4 personer i form av en kontrollkomite den tid det ikke fremkommer konkrete saker som sår tvil om at styret har utført oppgaver og vedtak innenfor mandatet og rettingen som er satt av generalforsamlingen 2023.

Styrets innstilling er at vedtekter forblir uendret.

## Forslag til vedtak

Det foreslås at vedtektene forblir uendret

Sak 11

## Andelseiers tale, forslag av Rune Lunner, forslaget krever 2/3 flertall

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det skal innføres andelseiernes tale på 30 minutter i programmet til generalforsamlingen. Minimumstiden for tale skal være på 3 minutter. De som har noe på hjertet skal få lov til å ytre seg. Det skal ikke klubbes, eller stoppes under talen. Ordet er fritt prinsippet.

Hvor jeg kommer dette forslag er: Mye frustrasjon blant andels eiere, og mange av disse personer møter sjeldent styre face to face.

Forslagsstiller er.

Rune Lunner

Theodor kollersv 21 A



## Styrets innstilling

Generalforsamlingen har et krav hjemlet i loven og borettslagets vedtekter til hvilke saker som generalforsamlingen skal og kan behandle.

- I innkallingen skal det komme tydelig frem hvilke saker som skal behandles på Generalforsamlingen.
- Saker som andelseier ønsker å ta opp på generalforsamlingen skal komme frem av innkallingen.
- Vedtak kan ikke gjøres i saker som ikke følger av innkallingen med mindre alle andelseieresamtykker til at det kan gjøres vedtak.

En appell eller fri tale hører et beboermøte til og hører ikke inn under det som er hjemlet i loven eller vedtekter om hva generalforsamlingen skal og kan behandle.

Styret foreslår at saken forkastes

## Forslag til vedtak

Forslaget foreslås forkastet

Sak 12

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Sara Maria Karlsson Hermansen
- Thor Bjørnfeldt Andersen

Sak 13

## 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:

- Christer Alme

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Einar Johannessen



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Martin Andreas Hauslo	Råkollveien 18 C
Styremedlem	Christer Alme	Theodor Kollers Vei 21 C
Styremedlem	Svein Andersen	Theodor Kollers Vei 21 C
Styremedlem	Willy Johannes Haakafoss	Theodor Kollers Vei 11 A
Styremedlem	Einar Johannessen	Theodor Kollers Vei 7 A
Varamedlem	Thor Bjørnfeldt Andersen	Theodor Kollers Vei 21 C
Varamedlem	Morten Lønning	Theodor Kollers Vei 7 C

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Martin Andreas Hauslo

Råkollveien 18 C

Varadelegert

Willy Johannes Haakafoss

Theodor Kollers Vei 11 A

### Valgkomiteen

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [haugsten@styrerommet.no](mailto:haugsten@styrerommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

#### 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.

### Generelle opplysninger om Haugsten Borettslag

Borettslaget består av 210 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

303 1315

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

Haugsten Borettslag har 1 ansatte.



## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PWC Østfold.

## Styrets arbeid

Styret har avholdt 17 styremøter i tillegg til flere arbeidsmøter, kontraktsmøter og møter med ulike leverandører gjennom perioden. Styret legger ned en betydelig arbeidsinnsats for borettslaget som kommer alle beboere til gode. Styret har jobbet med følgende saker i løpet av 2023:

## VVS – prosjekt

Prosjektet ble utvidet til å inkludere et alternativ for strømpetrekking, det ble gjennomført rørprøver, tilbudsbefering og arbeidsmøter. Det er lagt ned et betydelig arbeid av alle parter i dette arbeidet, fortsatt så gjenstår selve prosjektet.

## Ei-bil lading

Elaway har varslet at dagens avtale ikke vil bli videreført og er sagt opp av Elaway. Styret har innhentet tilbud på Ei-bil lading fra andre tilbydere i tillegg til nytt tilbud med endrede vilkår fra Elaway.

## Obos høstseminar

Styreleder deltok i konkurranse på høstseminar på vegne av Haugsten borettslag i regi av OBOS, det ble gjennomført 9 seminarer i 8 ulike byer i Norge, hvor Haugsten var en av delvinnerne.

Premien, en sum tilsvarende et års forbruk av en spesiell felle for gnager fra Anticimex verdi 15900,- eks mva. Beløpet ble trukket fra den løpende avtalen vi har med Anticimex. Alle delvinnere konkurrerte om hovedpremie, igjen var det Haugsten borettslag som stakk av med seieren og vi vant 50 000,-

Av disse pengene er det kjøpt inn litt til velferdsrommet.

Styret arrangerte julegrantenning, finansiert av premiepengene. Det er en del igjen av premiepengene, styret har gjort et vedtak på at disse pengene ikke skal gå til drift, men komme beboere til gode i form av sosiale settinger og utstyr/gjenstander som beboere kan nyttiggjøre seg av.

## Velferdsrommet

Frivillighetssentralen har mandagstreff for våre beboere her annenhver mandag med godt oppmøte.

Flere beboere har benyttet seg av muligheten til å låne velferdsrommet.

## HMS

Vernerunder tas i henhold til HMS-modulen. Kontroller og oppfølging gjennomføres og dokumenteres.

HMS – jobbes det med systematisk, og er alltid et tema på styremøter.

Brannforebyggende tiltak – beboere informeres jevnlig om branninstruksen via beboerinformasjonen, informasjonen om avstillingsrutine er blant annet oppdatert.



## Vaktmestertjenesten

Vaktmester utfører kontinuerlig vedlikehold i tillegg til de vanlige vaktmesteroppgavene. Vaktmestertjenesten har skiftet en del teglsteiner. Vaktmestertjenesten har bistått flere beboere. Renbolig klippet gress i vaktmesters ferieuker. Høsten 2023 ble det inngått avtale med en fast vikar til vaktmestertjenesten.

## Økonomi

Økonomistyring er en fast behandlingspost på styremøtene.

## Vedlikehold

Hovedfokus har vært skifte av teglstein, skiftet silikon-fuger vinduer østvegg blokk 7 og 13, noe utbedringer på garasjer, noe oppmerking av parkeringsplasser, flytting av steiner for å hindre parkering på plen og fjerning av eldre bed. Tiltak mot kjøring over plen.

Styret har utarbeidet en oppdatert liste for vedlikehold,

1. Fortsett arbeidet med å skifte silikon-fuger vinduer.
2. Fuktskade kjellere: Støping av 6 kjellergulv og drenering plen til kum.
3. Brannsikring;
  - a) utskifting av 48 kjellerdører til B60.
  - b) batteriskift (brannvarsler og brannsentraler) 3år. Dette blir utført uke 15, 2024.
4. VVS-prosjekt; Relining/strømpe. Dette prosjektet vil forgå parallelt med annet vedlikeholdsarbeid i 2024/2025.
5. Radiatorer i alle bygg; Rensing og nødvendig fornyelse.
6. Varmevekslere i kjellerne er modne for utskifting, i forbindelse med det nye energi-direktivet må vi se på ulike løsninger for å møte disse.
7. Utskifting av elektrisk utstyr i kjellerne; Taklamper, brytere, kontakter, koblingsbokser. Utbedring av avvik.
8. Låssystem. Oppganger og til alle leiligheter. OBOS-løsning hoveddører.
9. Garasjer og vedlikehold. Befaring nødvendig, men vi vet at;
  - A) bygg 10 omfattende rehab. Tak og vegger.
  - B) Utskifting av bord med råte, hele felt og enkeltbord.
  - C) Drenering slutføres ved garasjer mot bekken.
  - D) Alle tak og takrønner -vurdere rehab.
  - E) Maling av alle garasjer.
10. Teglstein fasader: Fullføre utskifting av ødelagte stein på blokk 11 og utskifte ødelagt stein på sydvegg og østvegg blokk 21.
11. Oppmerking parkeringsplasser
12. Utbedring av plener; Jord i gropene m/såing på vårparten
13. Lekeplassen; Flytting av vippehuske til fjernet apparat.
14. Klargjøre ustelte blomsterbed til «kjøkkenhage» for interesserte?
15. Flytting av utekraner til B-inngang. Montere utekontakt B-innganger.
16. Skader på undermurer; Pusskader.



## **Annet**

Skadesaker – Innrapporterte bygningsmessige skader følges opp gjennom Obos forsikring.

IKT-avtale for elektrokontroll

Alle skriftlige klagesaker fra beboere styrebehandles.

Vi sender ut månedlige informasjonsbrev som også henges på informasjonstavlen i hver oppgang.

Vibbo – vi bruker denne kanalen til konstruktiv kommunikasjon ut til beboere.

## **Fremtidige planer**

Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5-10 år)

2024-2026: løpende garasjerehabilitering (kontinuerlig).

2024-2025(26): fullføring av VVS rehabilitering.

2024-2035: energibesparende tiltak, og EU direktiver.

2024-2025: oppgradering/bytte av nøkkelsystemet.

2024-2027: fasaderehabilitering (kontinuerlig).



## 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.

### Vesentlig avvik

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte renter.

### Resultat

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

### 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.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 30 000 000,- til større vedlikehold som omfatter strømpetrekking.

### Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Det er budsjettert med 10 % økning av de kommunale avgiftene, men eiendomsskatten er budsjettert uten økning.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten 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 Haugsten Borettslag.

### Lån

Haugsten Borettslag har lån i

Husbanken og OBOS banken, se note 19

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsfører honoraret er reforhandlet og redusert

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 10 % økning av garasje leien og 20% av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Haugsten Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Haugsten Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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

- 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.

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 3337 Årsrapport og regnskap vedlegg.pdf



#### 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>.

Sarpsborg, 19. mars 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor



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

### 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>8 737 691</b>	<b>2 271 366</b>	<b>8 737 691</b>	<b>8 996 173</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 921 876	2 791 330	-28 425 842	-28 631 353
Tilbakeføring av avskrivning	17	82 013	85 219	204 000	204 000
Tillegg for nye langsiktige lån	19	0	6 497 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-2 739 271	-2 906 854	-2 512 231	-2 759 000
Innsk. øremerk. bankkto		-6 845	-1 127	0	0
Reduksjon langsiktig fordring		709	757	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>258 482</b>	<b>6 466 325</b>	<b>-30 734 073</b>	<b>-31 186 353</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>8 996 172</b>	<b>8 737 690</b>	<b>-21 996 382</b>	<b>-22 190 180</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		10 784 152	10 373 164		
Kortsiktig gjeld		-1 787 980	-1 635 474		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>8 996 172</b>	<b>8 737 690</b>		



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	13 880 686	12 695 256	13 895 000	17 172 000
Garasjer	10	318 096	284 240	0	339 004
Andre inntekter	3	60 362	34 501	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>14 259 144</b>	<b>13 013 997</b>	<b>13 895 000</b>	<b>17 511 004</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-802 313	-739 973	-783 100	-952 600
Styrehonorar	5	-296 015	-288 750	-289 000	-357 000
Avskrivninger	17	-82 013	-85 219	-204 000	-204 000
Revisjonshonorar	6	-11 500	-9 625	-10 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-417 410	-417 410	-438 280	-417 410
Konsulenthonorar	7	-82 383	-76 614	-100 000	-110 000
Kontingenter		-42 000	-42 000	-42 000	-42 000
Drift og vedlikehold	8	-1 403 966	-921 156	-30 606 400	-33 190 000
Forsikringer		-565 933	-489 725	-544 333	-629 940
Kommunale avgifter	9	-2 282 664	-1 827 504	-2 071 214	-2 089 067
Garasjer	10	-33 406	-39 954	0	0
Ladekostnader EL-bil		0	-9 497	-10 000	0
Energi/fyring	11	-2 797 185	-3 196 184	-3 450 000	-3 250 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 038 442	-1 096 015	-1 150 815	-1 200 000
Andre driftskostnader	12	-556 425	-393 099	-332 200	-649 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-10 411 654</b>	<b>-9 632 725</b>	<b>-40 031 342</b>	<b>-43 104 517</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>3 847 491</b>	<b>3 381 272</b>	<b>-26 136 342</b>	<b>-25 593 513</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	13	263 022	113 351	55 000	52 000
Finanskostnader	14	-1 188 637	-703 293	-2 344 500	-3 089 840
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-925 615</b>	<b>-589 942</b>	<b>-2 289 500</b>	<b>-3 037 840</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 921 876</b>	<b>2 791 330</b>	<b>-28 425 842</b>	<b>-28 631 353</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 921 876	2 791 330		



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

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	15	54 347 657	54 347 657
Tomt		5 659 941	5 659 941
Leiligheter/lokaler	16	516 051	516 051
Andre varige driftsmidler	17	83 930	165 943
Miljøbankkonto, øremerket		323 168	226 265
Langsiktige fordringer	18	7 474	8 183
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>60 938 221</b>	<b>60 924 040</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		129 128	301 193
Andre kortsiktige fordringer		0	102 629
Driftskonto OBOS-banken		2 821 352	3 318 331
Sparekonto OBOS-banken		7 809 688	6 624 716
Innestående i andre banker		23 984	26 295
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>10 784 152</b>	<b>10 373 164</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>71 722 373</b>	<b>71 297 204</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 210 * 100		21 000	21 000
Opptjent egenkapital		42 918 719	39 996 843
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>42 939 719</b>	<b>40 017 843</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	23 843 478	26 582 749
Borettsinnskudd	20	2 836 000	2 836 000
Avsetning bomiljøtiltak	21	315 196	225 138
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>26 994 674</b>	<b>29 643 887</b>



12

Haugsten Borettslag

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		687 764	670 683
Skyldige offentlige avgifter	22	47 324	50 060
Påløpte renter		169 665	42 681
Påløpte avdrag		824 959	718 683
Påløpte kostnader		0	102 242
Annen kortsiktig gjeld	23	58 268	51 123
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 787 980</b>	<b>1 635 474</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>71 722 373</b>	<b>71 297 204</b>

Pantstillelse	24	58 036 000	58 036 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 14.02.2024  
Styret i Haugsten Borettslag

Martin Andreas Hauslo/s/      Christer Alme/s/      Svein Andersen/s/

Willy Johannes Haakafoss/s/      Einar Johannessen/s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	12 839 493
Kabel-TV	1 050 423
Garasjeleie	318 096
Balkonglån	1 212
Balkonglån	-1 212
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>14 208 012</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-9 230
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>14 198 782</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	865
PREMIE	50 000
Tilbakebetalt fra Elaway	9 497
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>50 865</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-527 775
Overtid	-21 193
Påløpte feriepenger	-55 995
Fri bil, tlf etc.	-423
Arbeidsgiveravgift	-132 753
Pensjonskostnader innskudd	-35 404
AFP-pensjon	-15 836
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-552
Personalforsikring	-1 575
Arbeidsklær	-10 808

**SUM PERSONALKOSTNADER** **-802 313**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1,3 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjons- ordning som tilfredsstillende kravene i denne lov

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 296 015.

Av dette er kr 1 015 utbetalt som skattefrie gaver iht. skattemyndighetenes regler.

I tillegg har styret fått dekket bespisning for kr 1 520, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 500.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -82 383

**SUM KONSULENTHONORAR** **-82 383**

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

Administrasjon -409 253

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD** **-409 253**

Drift/vedlikehold bygninger -241 542

Drift/vedlikehold VVS -445 075

Drift/vedlikehold elektro -128 872

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -23 934

Drift/vedlikehold fyringsanlegg -7 325

Drift/vedlikehold brannsikring -103 623

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -13 037

Annet vedlikehold -1 306

Egenandel forsikring -30 000

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** **-1 403 966**



Forts

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

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

Eiendomsskatt	-603 680
Kommunale avgifter	-1 678 984
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 282 664</b>

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

**INNGÅENDE SALDO 01.01.2023** -711 008

**INNETEKTER**

Leieinntekter 318 096

**KOSTNADER GARASJER**

Drift/vedl.hold -13 037

Reparasjoner 0

Forsikring -7 591

Strøm og/eller nettleie -25 815

**SUM KOSTNADER GARASJER** -46 443

**SUM GARASJER** 271 653

**Poster som kommer i tillegg til garasjeregnskap 2018 :**

Lønnskostnader inkl. feriepenger og arbeidsgiveravgift. Inkl. i Note 4 45 923

OBOS - banken Renter/gebyr lån 1/12 Inkl. i Note 14 88 619

OBOS - banken Avdrag lån 1/12 Inkl. i Note 19 8 641

**SUM under andre poster.** 143 183

**SUM GARASJER 2023** 414 836

**TOTAL SUM GARASJER 31.12.23** -296 172

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

Elektrisk energi -103 263

Fjernvarme -2 693 922

**SUM ENERGI / FYRING** -2 797 185

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

Lokalleie	-16 400
Container	-11 397
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-42 127
Diverse leiekostnader/leasing	-63 788
Verktøy og redskaper	-12 052
Driftsmateriell	-37 616
Lyspærer og sikringer	-1 006
Renhold ved firmaer	-166 653
Gressklipping	-27 125
Andre fremmede tjenester	-37 250
Kontor- og datarekvisita	-21 193
Kopieringsmaterieill	-849
Trykksaker	-5 769
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 970
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 520
Andre kontorkostnader	-242
Drivstoff biler, maskiner osv.	-33 147
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-59 736
Bilgodtgjørelse	-1 753
Bank- og kortgebyr	-2 974
Velferdskostnader	-10 857
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-556 425</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	11 378
Renter av sparekonto i OBOS-banken	191 817
Kundeutbytte fra Gjensidige	56 008
Andre renteinntekter	3 819
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>263 022</b>

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

Husbanken	-244
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-124 969
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 063 424
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 188 637</b>

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

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

Tomten ble kjøpt i 2015

Gnr.303/bnr.1315

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

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

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

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

Avfukter		
Tilgang 2019	67 444	
Avskrevet tidligere	-44 963	
Avskrevet i år	-13 489	
		8 992
Feiemaskin		
Tilgang 2019	18 375	
Avskrevet tidligere	-13 505	
Avskrevet i år	-3 675	
		1 195
Sandspreder		
Tilgang 2019	39 375	
Avskrevet tidligere	-28 875	
Avskrevet i år	-7 875	
		2 625
Gressklipper nr. 2		
Kostpris	64 281	
Avskrevet tidligere	-64 280	
		1
Gressklipper nr. 3		
Tilgang 2014	131 600	
Avskrevet tidligere	-105 280	
Avskrevet i år	-13 160	
		13 160
Møbler		
Tilgang 2017	165 366	



18

Haugsten Borettslag

Forts		
Avskrevet tidligere	-90 875	
Avskrevet i år	-16 536	
		57 955
Traktor nr. 1		
Tilgang 2017	577 663	
Avskrevet tidligere	-577 662	
		1
Garasjeanlegg		
Kostpris	1 363 524	
Avskrevet tidligere	-1 336 245	
Avskrevet i år	-27 278	
		1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>83 930</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-82 013**

**NOTE: 18****LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode hos eierne	7 474
<b>SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>7 474</b>

**NOTE: 19****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2002	-600 000	
Nedbetalt tidligere	591 817	
Nedbetalt i år	709	
		-7 474

Husbanken (Lånenr: 11411561 10 ikke 20)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1996	-29 450 000	
Nedbetalt tidligere	25 005 204	
Nedbetalt i år	1 435 196	
		-3 009 600

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2020	-25 150 000	
Nedbetalt tidligere	3 020 230	
Nedbetalt i år	1 303 366	
		-20 826 404

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **23 843 478**

**NOTE: 20****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1972	-2 836 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-2 836 000</b>

**NOTE: 21****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-315 196
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-315 196</b>

**NOTE: 22****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-23 172
Skyldig arbeidsgiveravgift	-24 152
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-47 324</b>

**NOTE: 23****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-55 995
Balkonglån akkumulert avregning pr 31.12.23	-2 273
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-58 268</b>

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 836 000
Pantelån	23 843 478
Påløpte avdrag	824 959
<b>TOTALT</b>	<b>27 504 437</b>

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

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



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78963210. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](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.

### Garantert betaling av felleskostnader

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

### Forkjøpsrett

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

### Større vedlikehold og rehabilitering

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



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



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 9.04.24

Selskapsnummer: 3537 Selskapsnavn: Haugsten 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.