



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 663 716  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: HØYBRÅTEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Øistein Bråten  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 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, 15.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 886 940	1 891 740
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 886 940</b>	<b>1 891 740</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		88 080	91 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		128 390	128 390
Annen driftskostnad		1 502 984	1 232 381
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 719 454</b>	<b>1 452 051</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>167 486</b>	<b>439 689</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 950	6 691
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 950</b>	<b>6 691</b>
Annen finanskostnad		173 093	202 704
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>173 093</b>	<b>202 704</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-169 144</b>	<b>-196 013</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 658</b>	<b>243 676</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 658</b>	<b>243 676</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 658</b>	<b>243 676</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 658</b>	<b>243 676</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 658	243 676
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 658</b>	<b>243 676</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		6 650 372	6 638 504
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		51 358	179 748
Sum varige driftsmidler		6 701 730	6 818 252
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 701 730	6 818 252
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		26 938	149 445
Sum fordringer		26 938	149 445
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 186 381	1 282 810
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 186 381	1 282 810
Sum omløpsmidler		1 213 319	1 432 254
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 915 049</b>	<b>8 250 506</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 200	4 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 200</b>	<b>4 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		312 334	313 992
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>312 334</b>	<b>313 992</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>316 534</b>	<b>318 192</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		7 432 504	7 666 957
Øvrig langsiktig gjeld		142 800	142 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 575 304</b>	<b>7 809 757</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 575 304</b>	<b>7 809 757</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		23 211	122 557
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>23 211</b>	<b>122 557</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 598 515</b>	<b>7 932 314</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 915 049</b>	<b>8 250 506</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 421077

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 948 663 716  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: HØYBRÅTEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Per Øistein Bråten  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 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, 30.06.2021



Organisasjonsnr: 948 663 716  
HØYBRÅTEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 886 940	1 891 740
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 886 940</b>	<b>1 891 740</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		88 080	91 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		128 390	128 390
Annen driftskostnad		1 502 984	1 232 381
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 719 454</b>	<b>1 452 051</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>167 486</b>	<b>439 689</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 950	6 691
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 950</b>	<b>6 691</b>
Annen finanskostnad		173 093	202 704
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>173 093</b>	<b>202 704</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-169 144</b>	<b>-196 013</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 658</b>	<b>243 676</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 658</b>	<b>243 676</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 658</b>	<b>243 676</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 658</b>	<b>243 676</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 658	243 676
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 658</b>	<b>243 676</b>



Organisasjonsnr: 948 663 716  
HØYBRÅTEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		6 650 372	6 638 504
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		51 358	179 748
Sum varige driftsmidler		6 701 730	6 818 252
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 701 730	6 818 252
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		26 938	149 445
Sum fordringer		26 938	149 445
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 186 381	1 282 810
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 186 381	1 282 810
Sum omløpsmidler		1 213 319	1 432 254
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 915 049</b>	<b>8 250 506</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 200	4 200
Sum innskutt egenkapital		4 200	4 200



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	312 334	313 992
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>312 334</b>	<b>313 992</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>316 534</b>	<b>318 192</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	7 432 504	7 666 957
Øvrig langsiktig gjeld	142 800	142 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>7 575 304</b>	<b>7 809 757</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>7 575 304</b>	<b>7 809 757</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	23 211	122 557
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>23 211</b>	<b>122 557</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>7 598 515</b>	<b>7 932 314</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>7 915 049</b>	<b>8 250 506</b>



Organisasjonsnr: 948 663 716  
HØYBRÅTEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

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

## Note

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

5

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

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

## Note

6

### Ytelser til andre ledende personer

## Note

7

### Ytelser til revisjon



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

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

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Til andelseierne i Høybråten Borettslag

### Digital gjennomføring av generalforsamling i 2021

Den ordinære generalforsamling i Høybråten Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

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

#### Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

#### Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes **tirsdag, 11. mai 2021 kl. 12:00**
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er **fredag, 14. mai kl. 12:00**

#### Hvordan deltar du?

##### Digital deltakelse

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

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

##### Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen generalforsamlingens avslutning.

**Stemmeseddel for analog deltakelse er satt inn bakerst i heftet.**



## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Høybråten Borettslag  
åpnes tirsdag, 11. mai 2021 kl. 12:00  
og lukkes fredag, 14. mai kl. 12:00  
Sted: Digitalt via borettslagets hjemmeside på Vibbo.

---

Til behandling foreligger:

### KONSTITUERING

- 1) **Godkjenning av møteinnkallingen**  
Det foreslås å godkjenne den måten generalforsamlingen er innkalt på og måten det gjennomføres på.
- 2) **Valg av møteleder.**  
Styreleder fungerer som møteleder iht. borettslagsloven.
- 3) **Valg av andelseier som protokollvitner**  
Loven krever at minst 1 andelseier signerer protokollen, sammen med møteleder. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

### ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- 4) **Årsrapport og regnskap for 2020**  
Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

### GODTGJØRELSER

- 5) **Godtgjørelse til det sittende styret for ordinært styrearbeid i styreperioden 2020/21**  
foreslås satt til kr 80 000.

### VALG AV TILLITSVALGTE

- 6) Valg av styreleder for 2 år
- 7) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- 8) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- 9) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- 10) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- 11) Valg av valgkomité for 1 år
- 12) Valg av 1 representant med vara til Sameiet Furuset Vaktmestersentral for 1 år.  
Utnevnes av det nye styret.

Oslo, 16. mars 2021  
Styret i Høybråten Borettslag

Fredrik Ribe /s/   Ole Johan Haakensveen /s/   Jonas Holth /s/   Torill Elene Skau /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Fredrik Ribe	Slåtteveien 12
Nestleder	Ole Johan Haakensveen	Slåtteveien 2
Styremedlem	Jonas Holth	Slåtteveien 8
Styremedlem	Torill Elene Skau	Slåtteveien 12
Varamedlem	Tom Erik Pettersen	Slåtteveien 10

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Ole Johan Haakensveen	Slåtteveien 2

### Varadelegert

Ingen valgt.

### Valgkomiteen

Solfrid Strandberg Hansen	Slåtteveien 8
Tone Merete Karlsen	Slåtteveien 6

### Sameiet Furuset Vaktmestersentral

Representant	Ole Johan Haakensveen	Slåtteveien 2
Vara	Fredrik Ribe	Slåtteveien 12

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Høybråten Borettslag

Borettslaget består av 42 andelsleiligheter.

Høybråten Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948663716, og ligger i bydel Stovner i Oslo kommune med følgende adresse:

Slåtteveien 2-14

Gårds- og bruksnummer:

107      383

Første innflytting skjedde i 1948. Tomten, kjøpt i 1986 er på 8 620 m<sup>2</sup>.

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.



Høybråten Borettslag har ingen ansatte, men er tilknyttet Sameiet Furuset vaktmestersentral.

Det har ikke blitt registrert skader eller ulykker i 2020.

### **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 rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

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

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 886 940.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 719 454.

Dette er kr 195 054 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold.

### **Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1 658 og foreslås dekket ved overføring fra 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 1 190 108 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Forøvrig 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 200 000 til generelt 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 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 estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

## Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 8 300. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Høybråten Borettslag.

## Lån

Høybråten Borettslag har ett lån i Handelsbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 i regnskapet.

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

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

## Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret øker med kr 2 % fra 1.1.2021.

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

## Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

## SAMEIET FURUSET VAKTMESTERSENTRAL

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



Til generalforsamlingen i Høybråten Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Høybråten 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](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning – Høybråten Borettslag



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

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

---

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

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

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

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Oslo, 18. mars 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## HØYBRÅTEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 663 716, KUNDENR. 107

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 309 697</b>	<b>1 216 464</b>	<b>1 309 697</b>	<b>1 190 108</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 658	243 676	148 600	186 600
Tilbakeføring av avskrivning	13	128 390	128 390	39 000	52 000
Fradrag for avdrag langs. lån	15	-234 453	-222 949	-216 000	-253 000
Økning egenkapital i fellesanlegg		-11 868	-55 884	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-119 589</b>	<b>93 233</b>	<b>-28 400</b>	<b>-14 400</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 190 108</b>	<b>1 309 697</b>	<b>1 281 297</b>	<b>1 175 708</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		1 213 319	1 432 254		
Kortsiktig gjeld		-23 211	-122 557		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 190 108</b>	<b>1 309 697</b>		



## HØYBRÅTEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 663 716, KUNDENR. 107

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 886 940	1 891 740	1 892 000	1 892 000
Andre inntekter		0	0	5 000	5 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 886 940</b>	<b>1 891 740</b>	<b>1 897 000</b>	<b>1 897 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-8 080	-11 280	-11 000	-11 000
Styrehonorar	4	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Avskrivninger	13	-128 390	-128 390	-39 000	-52 000
Revisjonshonorar	5	-5 215	-4 375	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-76 310	-74 375	-76 000	-78 000
Konsulenthonorar	6	-33 256	-246 538	-150 000	-100 000
Kontingenter		-8 400	-8 400	-8 400	-8 400
Drift og vedlikehold	7	-448 477	-39 490	-180 000	-200 000
Forsikringer		-103 919	-86 386	-92 000	-112 000
Kommunale avgifter	8	-304 167	-280 797	-306 000	-309 000
Kostnader sameie	18	-141 354	-81 079	-180 000	-200 000
Energi/fyring		-53 305	-72 295	-75 000	-75 000
TV-anlegg/bredbånd		-180 764	-172 363	-172 000	-190 000
Andre driftskostnader	9	-147 817	-166 283	-150 000	-150 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 719 454</b>	<b>-1 452 051</b>	<b>-1 524 400</b>	<b>-1 570 400</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>167 486</b>	<b>439 689</b>	<b>372 600</b>	<b>326 600</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	3 950	6 691	3 000	3 000
Finanskostnader	11	-173 093	-202 704	-227 000	-143 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-169 144</b>	<b>-196 013</b>	<b>-224 000</b>	<b>-140 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-1 658</b>	<b>243 676</b>	<b>148 600</b>	<b>186 600</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	243 676		
Fra opptjent egenkapital		-1 658	0		



## HØYBRÅTEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 663 716, KUNDENR. 107

<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	6 254 180	6 254 180
Tomt		285 884	285 884
Andel egenkapital i fellesanlegg	18	110 308	98 440
Andre varige driftsmidler	13	51 358	179 748
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>6 701 730</b>	<b>6 818 252</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Andre kortsiktige fordringer	14	26 938	149 445
Driftskonto OBOS-banken		371 889	529 712
Sparekonto OBOS-banken		766 909	705 495
Innestående i andre banker		47 583	47 602
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 213 319</b>	<b>1 432 254</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 915 049</b>	<b>8 250 506</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 42 * 100		4 200	4 200
Opptjent egenkapital		312 334	313 992
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>316 534</b>	<b>318 192</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	7 432 504	7 666 957
Borettsinnskudd	16	142 800	142 800
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>7 575 304</b>	<b>7 809 757</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		23 211	122 557
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>23 211</b>	<b>122 557</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 915 049</b>	<b>8 250 506</b>
Pantstillelse	17	9 142 800	9 142 800
Garantiansvar	18	1 111 882	1 080 625

Oslo, 16. mars 2021  
Styret i Høybråten Borettslag

Fredrik Ribe s/  
Torill Elene Skau /s/

Jonas Holth /s/  
Ole Johan Haakensveen /s/

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

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	1 814 064
Internett	59 976
Parkering elbil	12 900
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 886 940</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 200
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 080</b>

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 5 215.

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

Juridisk bistand	-13 281
Tilleggstjenester, OBOS	-3 193
Andre konsulentonorarer	-16 782
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-33 256</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-346 750
Drift/vedlikehold elektro	-30 634
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-16 819
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 852
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-20 195
Kostnader leiligheter, lokaler	-17 191
Kostnader dugnader	-5 037
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-448 477</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-211 462
Feieavgift	-6 492
Renovasjonsavgift	-86 213
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-304 167</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-18 211
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 300
Lyspærer og sikringer	-584
Renhold ved firmaer	-101 170
Kontor- og datarekvisita	-1 635
Trykksaker	-1 903
Andre kostnader tillitsvalgte	-563
Andre kontorkostnader	-9 153
Porto	-581
Bank- og kortgebyr	-2 468
Velferdskostnader	-2 250
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-147 817</b>

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	212
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 471
Renter DNB Bank ASA	11
Andre renteinntekter	256
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>3 950</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-173 093
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-173 093</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1949	2 005 100
Oppskrevet 1972	237 480
Tilgang 1989	4 011 600
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>6 254 180</b>

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.107/bnr.383.

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

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2017	385 173	
Avskrevet tidligere	-205 425	
Avskrevet i år	-128 390	
		51 358
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>51 358</b>

---

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-128 390</b>
--------------------------------	--	-----------------

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Furuset vaktmestersentral		26 938
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>26 938</b>

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

Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,90 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2014	-8 813 000	
Nedbetalt tidligere	1 146 043	
Nedbetalt i år	234 453	
		-7 432 504
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-7 432 504</b>

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1949		-142 800
Nedbetalt tidligere		237 480
Oppskrevet 1973		-237 480
<b>SUM BORETTINNSKUDD</b>		<b>-142 800</b>

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	142 800
Pantelån	7 432 504
<b>TOTALT</b>	<b>7 575 304</b>

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

Bygninger	6 254 180
Tomt	285 884
<b>TOTALT</b>	<b>6 540 064</b>

**NOTE: 18****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

*Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar*

Selskapet eier 1,91 % av Furuset vaktmestersentral.

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

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

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

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.



## Annen informasjon om borettslaget

### Styrets arbeid 2020 – 2021

#### Rehabilitering av balkonger. Klagesak pågår/ny søknad

Status på Balkongprosjektet (hvor status for øyeblikket er at vi nå har klaget på det avslaget som fylkesmannen opprinnelig ga oss da vi mener at dette er gitt på feil premisser. Behandlingstiden er dessverre nokså lang og vi avventer således fremdeles svar derfra pr. d.d.).

#### Tett dialog med utbygger av fritidsplass (Jonas)

Høybråten friplass. Denne nå er ferdigstilt. Resultatet ble bra og at dette så langt ikke har medført noen større problemer for oss knyttet til hverken parkeringsutfordringer, flombelysning på kveldstid økt støy og bråk fra brukere og at de «sårene» i plenen vår som var forårsaket av den kabelgrøften som måtte graves fram til trafokiosken for tilkopling av strøm til lyskasterne på banen, nå er forsøkt utbedret bl.a. å fylle igjen med jordmasse og dernest tetting/utrulling av ny gressmatte på de mest utsatte stedene.

#### Oppgradert låsesystem til inngangsparti

Nytt låssystem har blitt installert i inngangsdørene inn til de respektive oppgangene samt inn til vaskekjelleren i nr. 8. Kodebrikkene som nå anvendes (istedenfor ordinære nøkler) ser ut til å fungere greit !

#### Oppgraderinger av felles trimrom

Anskaffelse av et nytt «multi» treningsapparat til trimrommet.

#### Befaring på nye inngangsdører til leiligheter

Innhenting av et «felles» tilbud på oppgradering/utskifting av nye inngangsdører/leilighetsdører for respektive andelseiere (dvs. på vegne av de eierne som fremdeles har de «gamle» opprinnelige dørene).

- Ny «formell» driftsavtale inngått med Furuset Vaktmestersentral hvor vi for øyeblikket representerer en eierandel på 42 av i alt 2203 leiligheter (fordelt på i alt 10 borettslag/selskaper). Et av borettslagene (Øvre Haugen Brl.) har trukket seg ut og dermed sagt opp avtalen med vaktmestersentralen som iht. vedtektene vil få virkning f.o.m. årsskiftet 2021/2022. De representerer 293 leiligheter og vil da medføre at hvert de gjenværende borettslagene får en prosentvis større eierandel (og dermed også en større andel av de årlige kostnadene). Vaktmestersentralens styre har derfor det siste året fokusert spesielt på å få på plass kostnadsreducerende tiltak for dermed å kunne redusere timeprisen på de tjenester som vaktmestersentralen fortløpende leverer til borettslagene, noe som synes å være helt nødvendig for å møte konkurransen fra andre tilbydere av vaktmestertjenester.
- Oppbevaringsskur til sykler og redskaper mellom nummer 10 & 12(2021)
- Befaringer og jobb på tak/piper.
- Eppersyn på fuktskader på loftboder
- Oppmerking av parkeringsplasser

**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.

**Hjemmeside**

Borettslaget har hjemmeside med mye nyttig informasjon:  
[www.hoybraten-borettslag.no](http://www.hoybraten-borettslag.no)

**Retningslinjer for styrearbeidet**

Styret følger vedtatte retningslinjer for styrearbeidet som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitering, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

**Vaktmester**

Vaktmester Furuset vaktmestersentral ivaretar den daglige driften og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til stillingsbeskrivelsen. Vaktmestersentralen skal ikke kontaktes av beboere direkte. All kommunikasjon skal gå via styret. Vaktmesterkontoret har adresse Gransdalen 29 og er åpent hverdager mellom kl. 08.00 – 15.00. Vaktmester kan kontaktes på tlf: 22164823.

**Parkering**

Beboere disponerer alle en nummerert p – plass. Borettslaget disponerer elbil ladeplasser og mulighet for motorvarmer. Om en ønsker å benytte seg av dette må en sende søknad til styret. I tillegg har borettslaget 12 gjesteparkeringer.

**Vaskeri**

Fellesvaskeriet ligger i Slåtteveien 8.

**Trimrom**

Trimrommet ligger i Slåtteveien 12.

**Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Protector med polisnummer

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. 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 brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat. Det er borettslagets ansvar å skaffe 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.

**Garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS 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.

**Forkjøpsrett**

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

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Høybråten Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

**Energimerking**

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

**Kabel-TV**

Canal Digital er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Canal Digital på telefon 06090 eller besøke deres nettside [www.canaldigital.no](http://www.canaldigital.no).



## Større vedlikehold og rehabilitering

2017	Ladestasjon for Elbil: Maling av fasaden: Asfaltering Nødskilt
2016	Branndører byttet i kjeller og loft Oppgradering av elektrisk anlegg i fellesområder
2015	Flislegging av inngangsparti Maling av gavlvegger.
2014	Utskifting nye vinduer og verandadører Asfaltering av veien Belagt ny fresemasse på parkeringsplasser Oppsett av bed Utskifting av gjerde
2013 - 2014	Drenering
2011	Oppussing oppganger. Nye inngangsplattinger
2009 - 2010	Badrehabilitering
2007	Baderomsvindu
2006	Vinduer, oppgang
1991 - 1992	Automatsikringer, el-arbeid
1988 - 1989	Fasaderehabilitering



Til årsmøtet i Sameiet Furuset Vaktmestersentral

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Sameiet Furuset Vaktmestersentrals årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap 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 sameiets 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 sameiet 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 budsjetttall 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

---

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



Uavhengig revisors beretning - Sameiet Furuset Vaktmestersentral



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 sameiets 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 sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 23. mars 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	9 903 115	10 471 142	10 031 000	9 408 000
Andre inntekter	3	10 351	6 082	6 000	8 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>9 913 466</b>	<b>10 477 224</b>	<b>10 037 000</b>	<b>9 416 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-5 875 793	-6 520 040	-6 898 000	-6 174 000
Styrehonorar	5	-240 000	-240 000	-240 000	-240 000
Avskrivninger	11	-558 788	-581 619	-550 000	-550 000
Revisjonshonorar	6	-37 000	-41 469	-50 000	-45 000
Forretningsførerhonorar		-254 168	-247 728	-248 000	-260 000
Konsulenthonorar	7	-67 761	-7 030	-10 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-208 484	-265 093	-168 000	0
Forsikringer		-143 272	-139 168	-145 000	-145 000
Energi/fyring		-47 312	-49 694	-72 000	-50 000
Andre driftskostnader	9	-1 874 993	-1 788 911	-1 859 000	-1 670 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-9 307 571</b>	<b>-9 880 751</b>	<b>-10 240 000</b>	<b>-9 174 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>605 895</b>	<b>596 473</b>	<b>-203 000</b>	<b>242 000</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	16 810	26 231	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>16 810</b>	<b>26 231</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>622 705</b>	<b>622 704</b>	<b>-203 000</b>	<b>242 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		622 705	622 704		



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

**BALANSE**

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



13

Furuset Vaktmestersentral

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 18.03.2021

Styret i Sameiet Furuset Vaktmestersentral

Shahid Dar

Ole Johan Haakensveen

Umar Sheikh Munir

Willie Eriksen

Jari Hokkanen



## Deltagelse på digital generalforsamling 2021 – din (analoge) stemme gir du her

Den ordinære generalforsamling i Høybråten Borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes **tirsdag, 11. mai 2021** og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er **fredag, 14. mai kl. 12:00**

**Selskapsnummer:** 0107 **Selskapsnavn** Høybråten Borettslag

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

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

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

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

*Eksempel:*

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

### Saker til behandling:

#### 1) Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på og måten den gjennomføres på.

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

#### 2) Valg av møteleder:

Styreleder fungerer som møteleder iht. borettslagsloven.

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

#### 3) Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt og undertegnes sammen med møteleder.

Ole Johan Haakensveen velges som protokollvitne

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

**4) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020**

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent.

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

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

**5) Fastsettelse av honorarer:**

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 80 000

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

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

6) Valg av 1 styreleder for 2 år

7) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

8) Valg av 1 styremedlem for 1 år

9) Valg av 1 varamedlem for 1 år

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Fredrik Ribe for 2 år	
Styremedlem	Torill Helene Skau for 2 år	
Styremedlem	Ole Johan Haakensveen for 2 år	
Styremedlem	Kurt Reidar Aslaksen for 1 år	
Varamedlem	Tom-Erik Pettersen for 1 år	

10) Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling for 1 år

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Ole Johan Haakensveen	
Varadelegert		

11) Valg av valgkomite for 1 år

Verv	Navn på kandidat	For
Valgkomite	Tone Merete Karlsen	
Valgkomite	Solfrid Strandberg Hansen	

Skjemaet leveres til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.