



Generalforsamling 2022

Innkalling / Årsrapport / Årsregnskap / Forslag / Valg

3151 Høybo Borettslag

Tid: Mandag 23.05.22, kl 18.30

Sted: Wilhelmsen House, Halfdan Wilhelmsens Allé 22, Tønsberg



Til andelseierne i Høybo Borettslag

Velkommen til generalforsamling!

Tid: Mandag 23.05.22, kl 18.30

Sted: Wilhelmsen House, Halfdan Wilhelmsens Allé 22, Tønsberg

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021.

Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Høybo Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Registreringsblankett/fullmaktsskjema vedlagt bakerst.

Av hensyn til bestilling av mat, og transport fra Høybo kl. 18.00, må du klippe av og legge svarslippen i styrets postkasse i gangen nede **innen 18. mai 2022**.

.....
Ordinær generalforsamling i Høybo Borettslag, mandag 23.05.2022, kl 18.30:

Vi/jeg kommer: **Antall** personer: _____ **Vi/jeg** trenger transport (ja/nei): _____

Navn: _____ Adr.(18/20): _____ Leilighet nr. _____

Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Høybo Borettslag
avholdes mandag 23.05.22, kl 18.30
i Wilhelmsen House, Halfdan Wilhelmsens Allé 22, Tønsberg.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra styret: Vedtektsendring, valg av delegert til OBOS generalforsamling.

Innkommet forslag er tatt inn som eget vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av 2-4 medlemmer av valgkomité for 1 år

Tønsberg, 10.05.2022
Styret i Høybo Borettslag

Morten Bechmann	Tom Lund	Unni Johanne Næss
	Lars Skotte Høvset	Erika Renaldi Sem Skjenken

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tom Lund	Anders Rørholts Vei 20
Nestleder	Unni Johanne Næss	Anders Rørholts Vei 18
Styremedlem	Morten Bechmann	Anders Rørholts Vei 20
Styremedlem	Lars Skotte Høvset	Anders Rørholts Vei 20
Styremedlem	Erika Renaldi Sem Skjenken	Anders Rørholts Vei 18
Varamedlem	Kjetil Iversen	Anders Rørholts Vei 18
Varamedlem	Kari Johansen	Anders Rørholts Vei 18
Varamedlem	Else Marie Todnem	Anders Rørholts Vei 20

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Unni Johanne Næss		Anders Rørholts Vei 18
Varadelegert		
Erika Renaldi Sem Skjenken		Anders Rørholts Vei 18

Valgkomiteen

Ole Jonas Gran	Anders Rørholts Vei 18
Hanne Bente Hansen	Anders Rørholts Vei 18
Steinar Røed	Anders Rørholts Vei 18

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Høybo Borettslag

Borettslaget består av 104 andelsleiligheter.

Høybo Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953465973, og ligger i TØNSBERG kommune med følgende adresser:

Anders Rørholts Vei 18 og 20

Gårds- og bruksnummer:

1011 164 165

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.

Høybo Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Antall styremøter i 2021: 11 styremøter

Antall behandlede saker: 70 saker

Styrets arbeid, oppgaver og viktigste saker i 2021

- Tetting rundt vinduer er blitt utført (utendørs)
- Lekkasje på taket på nr.18 er fikset
- Sirkulasjonspumpe er byttet ut i 18 og 20
- Trykktanker er skiftet ut i 18 og 20
- Byttet styringskort i heis nr 18 (Har et ekstra kort på lager)
- Byttet tørketrommel i nr 20

Styrets planer for 2022

- Styret skal innhente detaljerte tilbud/anbud på oppussing av bad- Både på det elektriske, inventar og rørsystem.
- Det skal utføres snekkerarbeid på vinduer (innendørs).
- Generelt vedlikehold

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 4.607.040. Dette er kr 96.588 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ladeinntekter elbil og festeavgift.

Andre inntekter består av vaskeriinntekter, ladeinntekter og festeavgift fra Solvanglia Garasjeanlegg.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 4.922.769.

Dette er kr 1.109.767 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostnader til drift og vedlikehold og høyere kostnader til energi/fyring.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 247.097 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 31.12.2021 kr 2.532.245 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i TØNSBERG kommune

Kommunale avgifter er budsjettert med kr 640.000. Dette er høyere enn bokført kostnad i 2021 (kr 561.463), men lavere enn budsjettert kostnad i 2021 (kr 710.000).

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med litt lavere energikostnader enn faktisk kostnad for 2021. Budsjettet var ferdigstilt før oppgangen i strømprisene. Det er tilsvarende for fjernvarme.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 13.516 til kr 164.716. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Høybo Borettslag.

Lån

Høybo Borettslag har lån i OBOS-Banken:

Betegnelse	Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånetype	Rente	Eff.
OBBK01	98207417882	2 473 683,00	30.03.22	47 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	2,4% flytende rente	2,72%

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2022 har økt med kr 5.375 til kr 220.380.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 10 % fra 01.01.2022.

De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Høybo Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Høybo Borettslag.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2021• Resultatregnskap for 2021• Oppstilling over endring av disponible midler• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 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 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>

BDO AS

Jan Erik Marthinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Jan Erik Marthinsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-1965530

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-06 09:21:02 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

HØYBO BORETTSLAG
ORG.NR. 953 465 973, KUNDENR. 3151

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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 928 614	1 891 248	2 928 614	2 532 245
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-247 097	1 176 215	766 398	1 048 281
Tilbakeføring av avskrivning	15	108 984	108 984	108 984	108 984
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-258 256	-247 833	-258 000	-262 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-396 370	1 037 367	617 382	895 265
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 532 245	2 928 614	3 545 996	3 427 510

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 206 165	2 950 799
Kortsiktig gjeld	-673 920	-22 185
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 532 245	2 928 614

HØYBO BORETTSLAG
ORG.NR. 953 465 973, KUNDENR. 3151

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 607 040	4 462 560	4 607 000	5 044 000
Ladepunkt		54 971	0	0	50 000
Andre inntekter	3	61 577	284 972	20 000	15 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 723 588	4 747 532	4 627 000	5 109 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-39 480	-21 083	-39 480	-39 480
Styrehonorar	5	-280 000	-208 740	-280 000	-280 000
Avskrivninger	15	-108 984	-108 984	-108 984	-108 984
Revisjonshonorar	6	-8 723	-8 469	-8 500	-9 000
Forretningsførerhonorar		-215 005	-209 765	-214 000	-221 000
Konsulenthonorar	7	-18 686	-13 656	-14 000	-12 000
Kontingenter		-20 800	-20 800	-20 800	-20 800
Drift og vedlikehold	8	-1 455 918	-557 090	-540 000	-566 000
Forsikringer		-151 200	-145 212	-151 000	-158 000
Festeavgift		-68 127	-56 767	-63 138	-59 555
Kommunale avgifter	9	-561 463	-676 422	-710 000	-640 000
Energi/fyring	10	-1 121 903	-717 145	-820 000	-1 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-504 104	-448 492	-497 000	-533 000
Andre driftskostnader	11	-368 377	-317 732	-346 100	-363 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 922 769	-3 510 358	-3 813 002	-4 011 119
DRIFTSRESULTAT		-199 181	1 237 173	813 998	1 097 881
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	5 126	7 752	6 000	3 000
Finanskostnader	13	-53 042	-68 710	-53 600	-52 600
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-47 916	-60 958	-47 600	-49 600
ÅRSRESULTAT		-247 097	1 176 215	766 398	1 048 281
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	1 176 215		
Fra opptjent egenkapital		-247 097	0		

HØYBO BORETTSLAG
ORG.NR. 953 465 973, KUNDENR. 3151

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	8 571 569	8 571 569
Andre varige driftsmidler	15	179 290	288 274
SUM ANLEGGSMIDLER		8 750 859	8 859 843
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	3 705
Driftskonto OBOS-banken		931 598	677 653
Sparekonto OBOS-banken		2 274 567	2 269 441
SUM OMLØPSMIDLER		3 206 165	2 950 799
SUM EIENDELER		11 957 024	11 810 642
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 104 * 100		10 400	10 400
Opptjent egenkapital		7 306 316	7 553 413
SUM EGENKAPITAL		7 316 716	7 563 813
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 516 788	2 775 044
Borettsinnskudd	17	1 449 600	1 449 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 966 388	4 224 644
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		525 232	22 094
Påløpte renter		297	301
Annen kortsiktig gjeld	18	148 391	-210
SUM KORTSIKTIG GJELD		673 920	22 185
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 957 024	11 810 642

Pantstillelse	19 6 033 700	6 033 700
Garantiansvar	0	0

Tønsberg, 04.04.2022
Styret i Høybo Borettslag

Tom Lund /s/

Morten Bechmann /s/

Lars Skotte Høvset /s/

Erika Renaldi Sem Skjenken /s/

Unni Johanne Næss /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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnad	4 109 088
Kabel-tv og internett	497 952
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 607 040

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger (både vaskeri og lading)	53 005
Viderefakturert festeavgift til Solvanglia garasjeanlegg	8 572
SUM ANDRE INNTEKTER	61 577

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-39 480
SUM PERSONALKOSTNADER	-39 480

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 280 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 723.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-8 254
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 432
SUM KONSULENTHONORAR	-18 686

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Beslag rundt vinduer, Walther Karppinen & Sønn AS	-437 500
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-437 500
Drift/vedlikehold bygninger	-102 549
Drift/vedlikehold VVS	-564 851
Drift/vedlikehold elektro	-58 102
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-33 040
Drift/vedlikehold heisanlegg	-125 315
Drift/vedlikehold brannsikring	-21 910
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-109 745
Kostnader dugnader	-2 907
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 455 918

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-561 463
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-561 463

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-341 060
Fjernvarme	-780 844
SUM ENERGI / FYRING	-1 121 903

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-26 804
Driftsmateriell	-12 283
Vaktmestertjenester	-112 973
Renhold ved firmaer	-112 102
Snørydding	-31 972
Andre fremmede tjenester	-11 626
Trykksaker	-1 198
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-26 456
Andre kontorkostnader	-3 380
Telefon, annet	-10 888
Porto	-1 199
Bank- og kortgebyr	-2 967
Velferdskostnader	-14 529
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-368 377

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 126
SUM FINANSINTEKTER	5 126

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-53 042
SUM FINANSKOSTNADER	-53 042

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1973	8 571 569
SUM BYGNINGER	8 571 569

Gnr.1011/bnr.164 M. flere

Tomten er festet

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

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

Kostpris	27 965	
Avskrevet tidligere	-27 964	
		1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2019	118 750	
Avskrevet tidligere	-79 166	
Avskrevet i år	-39 582	

2

Porttelefon

Tilgang 2014	694 012	
Avskrevet tidligere	-445 323	
Avskrevet i år	-69 401	
		179 288
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		179 290

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-108 984
--------------------------------	--	-----------------

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOB-boligkreditt AS**

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2014	-4 200 000	
Nedbetalt tidligere	1 424 956	
Nedbetalt i år	258 256	
		-2 516 788
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-2 516 788

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1973		-1 433 700
Tilført år 2014		-15 900
SUM BORETTSINNSKUDD		-1 449 600

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Purregebyr		210
Påløpte kostnader (strøm desember)		-148 601
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-148 391

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd		1 449 600
Pantelån		2 516 788
TOTALT		3 966 388

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger		8 571 569
TOTALT		8 571 569

4. INNKOMNE FORSLAG

A) Forslag fra styret: Vedtektsendring, valg av delegert til OBOS generalforsamling.

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

Styrets forslag til vedtak:

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse §9-4 om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling».

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer for positivt vedtak.

**5. VALG AV TILLITSVALGTE
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Unni Johanne Næss Anders Rørholts vei 18

Kjetil Iversen Anders Rørholts vei 18

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Tom Lund Anders Rørholts vei 20

Morten Bechmann Anders Rørholts vei 20

Lars Skotte Høvset Anders Rørholts vei 20

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Kari Johansen Anders Rørholts vei 18

2. Ole Trøen Anders Rørholts vei 18

3. Else Marie Todnem Anders Rørholts vei 20

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

[Navn] Anders Rørholts vei

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

[Navn] Anders Rørholts vei

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

[Navn] Anders Rørholts vei

[Navn] Anders Rørholts vei

[Navn] Anders Rørholts vei

Dato: 04.04.22

I valgkomiteen for Høybo Borettslag

Ole Jonas Gran /s/

Hanne Bente Hansen /s/

Steinar Røed /s/

Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Vaktmesterfirma Partner Eiendomsdrift ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse.

Parkering

Borettslaget har ingen egne garasjer, men andelseier kan leie garasje plass via Solvanglia garasjeanlegg. Det er venteliste etter ansiennitet. Borettslaget har inntil 24 garasjer i Solvanglia garasjeanlegg. Styret i borettslaget må kontaktes for videre informasjon. Det er egne vedtekter for Solvanglia garasjeanlegg. Garasjeleie betales i tillegg til felleskostnader.

I tillegg har borettslaget 62 p-plasser på egen eiendom. P-plass er inkludert i felleskostnader.

Borettslaget har etablert to elbilladere på parkeringen i Anders Rørholtsvei 18 og to i Anders Rørholtsvei 20.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING med polisenummer 587782. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

Forkjøpsrett

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

Energimerking

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

Bærekraft

Boligselskapet har tidlig i 2021 gjennomført første del i OBOS sin Bærekraftmodul. Modulen bygger på flere av FN sine bærekraftsmål og er et hjelpemiddel i arbeidet med å utvikle boligselskapet. Den første delen av Bærekraftmodulen inneholder enkle spørsmål om temaene miljø, menneske og økonomi.

Vi i styret har svart på disse spørsmålene og svarene gir oss et grunnlag for å arbeide videre med bærekraft i vårt boligselskap.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2022	Beslag rundt vinduer	Det ble utført tetting rundt vinduer i form av fuging, taping og nye beslag. Blikkenslagerfirma Walther Karppinen & Sønn AS utførte jobben. Kostnad kr 437.500 (ink. mva).
2017 - 2017	Tilfluktsrom	
2010 - 2010	Isolering av takene	
1988 - 1988	Tak	Hovedtakene + tak på heismaskinhus ble teknet om med Derbigum av Takteknikk AS.

3151 Høybo Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: of@obos.no

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