



Årsmøte 2022

Husebøstykke Brl

Digitalt årsmøte avholdes 21. mars - 24. mars 2022

Velkommen til årsmøte i Husebøstykket Brl

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 21. mars kl. 09:00 og lukker 24. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3420>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Analoge stemmer

Analoge stemmesedler kan sendes til husebostykket@styrerrommet.no eller legges i postkassen til styreleder.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Valg av møteleder
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Støyvegg
7. Felleskostnader på strøm.
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Liv Nina Sola er valgt.

Sak 3

Valg av møteleder

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Som møteleder er Silje Eriksen foreslått

Forslag til vedtak

Vedtas

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 3420.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 160 000

Sak 6

Støyvegg

Forslag fremmet av: Per Egil Pedersen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Hei!

Hva med å få kommunen til å sette opp støyvegger slik de har gjort på motsatt side av hovedvegen, gjelder vestrikroken 2-28

Mvh

Per Egil Pedersen

Forslag til vedtak

Få kommunen til å sett opp støyvegg.

Sak 7

Felleskostnader på strøm.

Forslag fremmet av: Roger Sundt

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Hei, Styret.

Jeg har et innspill når det gjelder fellesstrømmen i borettslaget.

Den norske befolkningen er nå i en strømkrise med rekordhøye strømpriser, som jeg går utifra at de aller fleste har fått med seg.

I desember måned 2021 var det vel rekordpris med over 8kr kWh, her i Stavanger.

Altså 16 til 20 ganger høyere strømpris ca enn snittprisen har hvert de siste 10 årene, da den har ligget på ca 33 øre kWh til 50 øre kWh siste 10 årene.

Strømmen er blitt noe rimeligere i januar, men fremdeles veldig dyr- og vi vet ikke hvordan det vil gå fremover med strømprisene.

Nå er jeg litt usikker på hva alt som er av felles strøm her i borettslaget ? Men jeg vil i hvertfall ta opp felles panelovner i 4- manns boligene ,der jeg selv bor i en av dem.

Der mener jeg at vi må bruke strøm/varme med måtehold på panelovnene , slik at den gjerne står på en lunk i fellesinngangen/oppgangen.

Jeg mener at ca 15 varmegrader er nok, fordi det er tross alt en inngang/oppgang til leilighetene- ikke et oppholdsrom.

I tillegg så kommer det varme ifra alle fire leilighetene inn til felles trappene.

Men allikevel må det ikke stå så lavt av vi får fukt/mugg /sopp problemer etc, det er viktig å lufte ut også.

I den 4 mannsboligen jeg bor i så er det to panelovner, en nede i kjelleren og en oppe i 1. etg. Den nede virker ikke, så den står av hele tiden

Men den i 1.etg virker fint, men det jeg lurer på er hva styret eller felleskapet her mener den skal stå på?

Det har hvert litt uenighet her om det, og jeg vil gjerne at det blir opprettet en felles standard for alle 4- mannsboligene slik at det blir noenlunde likt for alle etter behov.

Dette er for å unngå ØKTE fellesutgifter, hver måned!

Noe jeg mener er høy nok ,nå som vi har hatt en totalreovering utvendig av borettslaget. Da syns jeg man kan stramme inn på felles strømmen, hvis det er mulighet for det? Eller sånn sett ikke sløse med fellesstrømmen uavhengig av rehabilitering, eller ikke.

Det er jo ikke særlig vits for oss og ha minimalt med varme på, hvis f.eks det er andre 4-mannsboliger som bare fyrer bønn gass på med 28- 30 varmegrader på sine panelovner. Slik at panelovnene da står og bare lyser/varmer ,døgnet rundt omtrent. Skriver ikke at noen gjør dette, men bare lufter tanken om det sånn for ordens skyld.

Jeg leser jo om andre borettslag i avisene som har havnet i krise , fordi at strømprisene har steget slik.

Resultatet blir jo at de til slutt må øke felleskostnadene til alle i måneden!

Nå gjelder dette gjerne spesielt borettslag som har både oppvarming ,strøm og varmtvann på felles strømmåler.

Nå har heldigvis ikke vi det i dette borettslaget , men vi har allikevel fellesstrøm som kan trekke mer strøm enn nødvendig gjerne?

Er det ikke en god idé å se på om det er plasser i borettslaget her vi kan spare inn på felles strømmen?

Nå har jeg nevnt panelovnene i 4- manns boligene, men lurer jo på om det er andre plasser i dette borettslag man kan spare inn -eller bruke strøm med mer måtehold i disse strømkrise tidene?

Nå det er sagt ,så er jeg ikke ute etter at det skal bli ultra strengt slik at noen ikke kan bruke noe verktøy som trenger strøm på fellessen , eller lyspærer står på etc osv.

Jeg er mer ute etter de mer større tingene som trekker mye strøm på fellessen ,som vi gjerne kan moderere/spare inn litt på?

For å ta et eksempel, så har jeg en kamerat som har en liten hytte i Lyngdal-den er vel ca 30 m2.

Han hadde stengt alt vann etc, men måtte ha på en lunk på EN ovn pga at han måtte ha kjøleskapet på. Han satte ovnen på 16 grader, pluss kun kjøleskapet stod på utenom. Regningen for desember måned i 2021 for kun disse to tingene ,kom på 3051kr. Hadde han satt ovnen på 10 grader hadde han nok minst halvert den regningen , for da hadde den ikke slått seg på i ett sett.

Og litt slik ser jeg for meg at felles panelovner også kan stå på i 4- mannsboligene. Spesielt når det er kaldt , samt vinduer står på gløtt eller ventiler åpne, pga man bør ha utlufting også.

Når strømmen var på en topp her i desember med over 8kr kWh , så tilsvarer det mellom 4-5 panelovner ekstra i HVER boenhet i 4- mannsboligene.

UTENOM den strømmen vi allerede bruker hver for oss, bare dette går på fellesutgifter for alle.

Da blir dette bare sløsing av strøm mener jeg, men jeg vil heller ikke at vi skal ødelegge bygninger med fukt/mugg/sopp/råte etc pga for lite varme på.

Så jeg foreslår om det går an å ta kontakt med noen som har god peiling på dette, slik at ovnene kan stå på et måteholdent nivå, samtidig som vi ivaretar bygningene på en forsvarlig måte?

Gjerne det også er noen i borettslaget her også som har kompetanse på dette området?-slik at vi løser dette selv.

Uansett så hadde det hvert fint om det kunne blitt en gjennomgang på dette, slik at vi ikke får økte fellesutgifter pr måned enn vi allerede har.

Gjerne strømmen kan stilles permanent inn på en temperatur i vintermånedene, og mindre på sommeren? Eller bare AV på sommeren, eller en felles lapp på veggen utarbeidet av styret hva de skal stå på?

Kommer kun med velmenende forslag her, gjerne noen har noen bedre forslag?

Så bra om noen med kompetanse på området hadde tatt en gjennomgang på dette, slik at det blir noenlunde likt som nevnt.

En ting til..

Vi har jo 5 strømmålere her i 4-mannsboligene, da går jeg utifra at den femte strømmåleren måler felles strøm som blir brukt.

Jeg var usikker en stund på om den femte strømmåleren gikk på hver enkelt 4-mannsbolig og fordelt slikt.

Men har forstått det slik nå at- ja det er en fellesmåler, men at det går på alle sine fellesutgifter på alle husstander i borettslaget.

Og det er helt sikkert fellestrøm andre plasser i borettslaget utenom 4- mannsboligene som vi igjen bidrar til.

Fint hvis jeg kunne fått en tilbakemelding på hvordan dette fungerer, med fellesstrømmen i borettslaget.

Beklager om dette ble noe langt, men følte bare for å forklare meg litt skikkelig - ikke bare komme med et forslag uten begrunnelse bak.

Håper det blir en grei ordning på dette, slik at vi som nevnt i verste fall slipper økte fellesutgifter alle sammen.

Med vennlig hilsen

Roger Sundt.

Styrets innstilling

Styret er enig at det kan være litt kontroll på temperatur i fellesgang, sette en maks temperatur og ikke lade/bruke fellesgang til privat bruk.

Forslag til vedtak

Å ta en gjennomgang på felles strømmen i borettslaget, helst med noen med god kompetanse på området. Slik at fellestrøm blir brukt med måtehold, samtidig som man ivaretar bygningene/boligene på en forsvarlig måte.

Samt om det er andre plasser i borettslaget det lar seg gjøre å spare inn felles strøm på en forsvarlig måte?

Dette for å spare inn på felles strømmen, slik at ikke fellesutgifter i måneden i verste fall øker her i borettslaget.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Cesilie Adolfsen Laursen
- Geir Langeland
- Tore Sunde

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Andreas Olsen Tysse
 - Catrine Utne Pettersen
-

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegationene og varadelegationene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Marion Gauthun

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Rebecca Andersen
-

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marion Gauthun	Austrikrossen 6
Styremedlem	Rebecca Andersen	Constitutionens Vei 11
Styremedlem	Eileen Louise Klausen	Vestrikroken 18
Styremedlem	Geir Langeland	Vestrikroken 42
Styremedlem	Geir Mardon Olsen	Austrikrossen 1
Styremedlem	Odd Egil Støldal	Constitutionens Vei 27
Varamedlem	Catrine Utne Pettersen	Austrikrossen 4
Varamedlem	Bjarke N Smith	Vestrikroken 56
Varamedlem	Andreas Olsen Tysse	Constitutionens Vei 5

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Marion Gauthun	Austrikrossen 6
Varadelegert	
Eileen Louise Klausen	Vestrikroken 18

Valgkomiteen

Jone Brekke	Constitutionens Vei 15
-------------	------------------------

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

Generelle opplysninger om Husebøstykket Brl

Borettslaget består av 106 andelsleiligheter.

Husebøstykket Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954774511, og ligger i Stavanger kommune med følgende adresse:

Austrikrossen 1,10,11,12,
13,15,16,17,19,2,20,21,23,
24,25,27,5,6,7,8,9
Constitutionens Vei 1,10,
11,12,13,14,15,16,17,18,19
2,20,21,23,25,27,3,5,6,7,9
Vestrikroken 10,12,14,16,
18,2,20,22,24,26,28,30,31,
32,34,35,36,38,39,4,40,42,
44,46,48,50,52,54,56,58,6

Gårds- og bruksnummer:

6	579	580	581	582
584	585	586	587	588
589	827			

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.

Husebøstykket Brl 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 PWC Oslo.

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.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 8 468 498.

Dette er kr. 1 238 498 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak forlik NSE.

Andre inntekter består i hovedsak av ladepunkt.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 4 492 084.

Dette er kr. 346 644 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak brukt mer på drift og vedlikehold og kommunale avgifter.

Resultat

Årets resultat på kr 3 290 113 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 755 735 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

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.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 974 000 til drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Stavanger kommune

Er det budsjettet med kr. 1 502 000

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 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettet med kr 885 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Husebøstykket Brl.

Lån

Husebøstykket Brl har lån i OBOS Banken og Husbanken.

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

Forretningsførerhonorar

Har økt med kr. 5 275

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 verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Husebøstykket Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Husebøstykket Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 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 borettslaget 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.

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.

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 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>.

Oslo, 22. februar 2022
PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

HUSEBØSTYKKET BORETTSLAG
ORG.NR. 954 774 511, KUNDENR. 3420

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.		-1 698 318	-3 083 126	-1 698 318	1 755 735
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 290 113	1 495 803	2 321 560	2 070 240
Tilbakeføring av avskrivning	14	47 364	47 364	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	50 172 113	2 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-50 055 537	-2 158 359	-2 321 000	-2 423 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		3 454 053	1 384 808	560	-352 760
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 755 735	-1 698 318	-1 697 758	1 402 975

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 977 035	2 658 683
Kortsiktig gjeld	-221 300	-4 357 001
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 755 735	-1 698 318

HUSEBØSTYKKET BORETTSLAG
ORG.NR. 954 774 511, KUNDENR. 3420

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 229 556	6 897 444	7 230 000	7 230 000
Ladepunkt		15 468	0	0	0
Andre inntekter	3	1 223 474	4 800	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		8 468 498	6 902 244	7 230 000	7 230 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 560	-16 160	-19 740	-22 560
Styrehonorar	5	-160 000	-160 000	-140 000	-160 000
Avskrivninger	14	-47 364	-47 364	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 000	-6 000	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-175 765	-175 765	-181 000	-182 000
Konsulenthonorar	7	-40 766	-10 933	-170 000	-20 000
Kontingenter		-21 200	-21 200	-21 200	-21 200
Drift og vedlikehold	8	-1 029 762	-1 631 967	-968 000	-974 000
Forsikringer		-844 042	-701 108	-780 000	-885 000
Kommunale avgifter	9	-1 458 437	-1 169 349	-1 206 000	-1 502 000
Energi/fyring		-142 861	-88 108	-125 000	-125 000
TV-anlegg/bredbånd		-464 878	-456 686	-470 500	-471 000
Andre driftskostnader	10	-77 449	-49 610	-58 000	-77 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 492 084	-4 534 250	-4 145 440	-4 445 760
DRIFTSRESULTAT		3 976 415	2 367 994	3 084 560	2 784 240
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	93 067	88 783	0	0
Finanskostnader	12	-779 369	-960 974	-763 000	-714 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-686 302	-872 191	-763 000	-714 000
ÅRSRESULTAT		3 290 113	1 495 803	2 321 560	2 070 240
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		3 290 113	1 495 803		

HUSEBØSTYKKET BORETTSLAG
ORG.NR. 954 774 511, KUNDENR. 3420

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	38 536 854	38 536 854
Tomt		548 911	548 911
Andre varige driftsmidler	14	35 529	82 893
SUM ANLEGGSMIDLER		39 121 294	39 168 658
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	1 200
Forskuddsbetalte kostnader		135 517	130 698
Andre kortsiktige fordringer	15	3 652	92 561
Driftskonto OBOS-banken		834 269	933 054
Sparekonto OBOS-banken		1 003 597	1 501 169
SUM OMLØPSMIDLER		1 977 035	2 658 683
SUM EIENDELER		41 098 329	41 827 341
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 106 * 100		10 600	10 600
Udekket tap	16	-21 443 063	-24 733 176
SUM EGENKAPITAL		-21 432 463	-24 722 576
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	49 671 492	49 554 916
Borettsinnskudd	18	12 638 000	12 638 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		62 309 492	62 192 916
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		98 132	494 185
Påløpte renter		8 656	11 214
Påløpte avdrag		114 512	113 419
Annen kortsiktig gjeld		0	3 738 183
SUM KORTSIKTIG GJELD		221 300	4 357 001
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		41 098 329	41 827 341

Pantstillelse	19	74 138 000	74 138 000
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 08.02.2022
Styret i Husebøstykket Borettslag

Marion Gauthun	Rebecca Andersen	Eileen Louise Klausen
Geir Langeland	Geir Mardon Olsen	Odd Egil Støldal

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.

INTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Andel fellesutgifter	6 981 192
Lån	248 364
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 229 556

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Forlik	1 221 074
Ei-bil	2 400
SUM ANDRE INNTEKTER	1 223 474

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-22 560
SUM PERSONALKOSTNADER	-22 560

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 160 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 811
Consult 1	-37 955
SUM KONSULENTHONORAR	-40 766

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-615 991
Drift/vedlikehold VVS	-117 403
Drift/vedlikehold elektro	-101 035
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-35 495
Drift/vedlikehold brannsikring	-31 362
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-90 125
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-18 351
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 029 762

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-302 484
Vann- og avløpsavgift	-260 389
Avløpsavgift	-439 598
Feieavgift	-26 383
Renovasjonsavgift	-429 583
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 458 437

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 500
Container	-13 725
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-25 098
Driftsmateriell	-1 419
Snørydding	-6 200
Gressklipping	-2 795
Andre fremmede tjenester	-1 301
Kontor- og datarekvisita	-9 988
Trykksaker	-772
Andre kontorkostnader	-85
Telefon, annet	-4 711
Porto	-2 674
Gaver	-1 224
Bank- og kortgebyr	-2 957
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-77 449

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 428
Kundeutbytte fra Gjensidige	90 639
SUM FINANSINTEKTER	93 067

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-8 783
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-243 930
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-526 592
Renter på leverandørgjeld	-63
SUM FINANSKOSTNADER	-779 369

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1981	33 521 041
Tilgang 2000	3 705 227
Tilgang 2002	1 310 586
SUM BYGNINGER	38 536 854

Tomten ble kjøpt i 1981

Gnr.6/bnr.579 M. flere

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

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Lekeapparat		
Tilgang 2013	41 475	
Avskrevet tidligere	-41 474	
		1
Lekeplass		
Tilgang 2015	331 553	
Avskrevet tidligere	-248 661	
Avskrevet i år	-47 364	
		35 528
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		35 529

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-47 364**

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Ei-bil		3 652
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		3 652

NOTE: 16

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2000	-4 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 840 319	
Nedbetalt i år	228 374	
		-931 307

OBOS BOLIGKREDITT AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,58 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2018	-57 411 265	
Nedbetalt tidligere	9 016 030	
Nedbetalt i år	48 395 235	
		0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,73 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2021	-50 172 113	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	1 431 928	
		-48 740 185

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-49 671 492
------------------------------------	--	--------------------

NOTE: 18

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1981		-12 638 000
------------------	--	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD		-12 638 000
----------------------------	--	--------------------

NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 638 000
Pantelån	49 671 492
Påløpte avdrag	114 512
TOTALT	62 424 004

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

Bygninger	38 536 854
Tomt	548 911
TOTALT	39 085 765

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid 2021

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 8 styremøter.

Styret har arbeidet med følgende saker i perioden:

- Økonomistyring og budsjettering for 2021
- EL-bil ladesystem er ferdigstilt.
- Lekeplass i Austrikrossen er ferdigstilt.
- Bytte av dører i 4-manns boliger og nytt nøkkelsystem er ferdigstilt.
- Avslutning av utestående tvist med NSE Byggetjenester er avsluttet.
- HMS runder er avhold
- nye brannslukningsapparater og brannvarslere i 4 mannsboligene er installert
- avtaler om fast rens av villavent er satt i gang, rens hvert 5 år.
- jobbet med informasjonsstrøm ut til beboere (vibbo)

Styrets planer for 2021

- Holde orden i fellesarealer ute.
- Oppgradering av lekeplass/fellesområde i Vestrikroken

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87048418. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å

sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2018 - 2018	Drenering	
2015 - 2018	Større vedlikehold	Rehabilitering av fasader, tak og maling av fasaden - Kledning - Balkonger - Gesimskasser - Ark/Tak - Vinduer/Dører

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 21.03.22 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 24.03.22

Selskapsnummer: 3420 **Selskapsnavn:** Husebøstykke Brl

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Liv Nina Sola er valgt.

For

Mot

Sak 3 Valg av møteleder

Vedtas

For

Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 160 000

For

Mot

Sak 6 Støyvegg

Få kommunen til å sett opp støyvegg.

For

Mot

Sak 7 Felleskostnader på strøm.

Å ta en gjennomgang på felles strømmen i borettslaget, helst med noen med god kompetanse på området. Slik at fellestrøm blir brukt med måtehold, samtidig som man ivaretar bygningene/boligene på en forsvarlig måte.

Samt om det er andre plasser i borettslaget det lar seg gjøre å spare inn felles strøm på en forsvarlig måte?

Dette for å spare inn på felles strømmen, slik at ikke fellesutgifter i måneden i verste fall øker her i borettslaget.

For

Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (3 skal velges)

Cesilie Adolfsen Laursen

Geir Langeland

Tore Sunde

Varamedlem (2 skal velges)

Andreas Olsen Tysse

Catrine Utne Pettersen

Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (1 skal velges)

Marion Gauthun

Varadelegat (1 skal velges)

Rebecca Andersen



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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