



Årsmøte 2022

3608 Haugeløkka Borettslag

Til andelseierne i Haugeløkka Borettslag

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 10. mai 2022 kl. 1900 Ferjestedsveien 17 Fredrikstad (Phønix).

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 Haugeløkka 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.

Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Haugeløkka Borettslag
avholdes tirsdag 10 mai 2022 kl. 1900 i Ferjestedsveien 17 Fredrikstad.**

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. INGEN INNKOMNE FORSLAG

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Fredrikstad, 7.4 .2022
Styret i Haugeløkka Borettslag

Tom Roar Nilsen /s/ Per Gjerløw /s/ Gina Charlotte Karlsen /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tom Roar Nilsen (2021-2023)	Oredalsveien 137
Styremedlem	Per Gjerløw (2020-2022)	Slevik Platå 83
Styremedlem	Gina Charlotte Karlsen (2021-2022)	Haugeløkka 13
Varamedlem	Jørn Remi Lund	Haugeløkka 3

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Gina Charlotte Karlsen	Haugeløkka 13
Varadelegert	Per Gjerløw	Slevik Platå 83

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Haugeløkka Borettslag

Borettslaget består av 20 andelsleiligheter.

Haugeløkka Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 883956842, og ligger i FREDRIKSTAD kommune med følgende adresse:

- Haugeløkka 3, 11, 13, 15, 17
- Haugeløkka 5A-B, 7A-B, 9A-C, 19A-C, 21A-B

Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer : 735 - 226

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.

Haugeløkka 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 PWC Østfold.

Styrets arbeid

Styret har gjennomført 8 styremøter hvorav et konstituerende styremøte og forberedelse til generalforsamling 2022.

Det er behandlet diverse små og store saker.

En av saken var ønske om at det blir etablert felles elbil ladesystem. Ifølge norsk lov, må et borettslag iverksette dette og ta kostnaden for etablering. Det er noen unntak med Haugeløkka Borettslag kommer ikke under dette. Det ble dermed innhentet to anbud på ladestasjon med tilhørende infrastruktur. Styret valgte billigste anbud som var fra Storm Elektro. Ladestasjon vil settes i drift så fort tælen i bakken har forsvunnet. Det vil lages avtale med de som ønsker å bruke ladestasjonen.

Det har vært gjennomført ekstraordinær generalforsamling i starten av 2022. Årsaken var at for å gjennomføre større vedlikeholdsprosjekter må fri kapital være større. Det ble stemt over et låneopptak på kr. 700000. Dette beløpet dekker deler av fremtidig vedlikehold.

Det ble også diskutert å endre vedtektene ang andelseiers ansvar i forbindelse med vannskader, dette forslaget falt på ekstraordinær generalforsamling. Forslaget skal diskuteres videre og muligens foreslås på nytt, men da mere utdypet.

Før ekstraordinær generalforsamling startet styret med:

1. Søke om lån på 700000 for å se på konsekvenser for husleie økning.
2. Forberede og innhente priser på vask og male hele bygningsmassen. I tillegg ble det også bedt om priser på utskifting av boddører. Boddørene er kondemner bare alle sammen.

Det ble gjennomført befaring med tre firmaer. Ved fristens utløp var det mottatt to tilbud. Det var tildes store prisforskjeller. En av styremedlemmene hadde brukt firmaet som tilbød laveste pris tidligere. De ble valg til å utføre jobben på styremøte.

Firmaet som ble valgt:

RGtjenester Goscik

v/Renata Goscik

org.nummer: 928 472 833

Det starter arbeidet med å vaske byggene rundt påske. For å gjennomføre prosjektet må de ha tilgang til nøkler til hver bod.

Det satses også på at parkeringsplassene skal merkes opp i forbindelse med male prosjektet.

Det er oppdaget noe mangler etter gravearbeider i forbindelse med ny tv og internett løsning til Borettslaget. Firmaet som utførte arbeider er kontaktet, og de retter opp dette.

Det ble tidlig i 2021 sendt ut en Elsjekk liste. Det mangler fortsatt svar fra enkelt. Det henstilles til at alle tar brannsikkerhet på største alvor og leser og sjekker at de har kontroll på det som er beskrevet. Hver og en har personlig ansvar for dette. Ved en eventuell brann, kan det også medføre skader for andre andelseiere.

Avtalen med Ren Bolig er gjennomgått. Det ble diskutert i styremøte å endre avtalen ang når det skal måkes (mer enn 7 cm i dag 10 cm). Forutsetning var at prisen ble det samme som før.

Firmaet ble kontaktet, de er lite villige til å endre innhold uten at prisen økes.

Det bør ses på om dette firmaet skal skiftes ut fremover.

I en tidligere rapport utarbeidet av Obos Prosjekt ble det avdekket feil på enkelte bad. De det gjelder har nå fått brev om dette og frist til å utbedre feilene.

Det er solgt to andeler i borettslaget fra sist generalforsamling.

Det er ikke avtalt tid for dugnad da styret ikke har sett behov for dette foreløpig.

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 1.166.013,-.

Dette er noe lavere enn budsjett og i hovedsak nedbetaling på IN-lån i 2020.

Felleskostnader knyttet til IN-lån blir da lavere enn budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 727.174,-..

Dette er litt lavere enn budsjettet..

Resultat

Årets resultat på kr 412.068,- i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

Det ble ikke innbetalt nå på IN-ordningen i 2021.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 454.240,- 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 800.000,- til større vedlikehold som omfatter vaske og male av alle bygninger tillegg skal alle boddører skiftes i 2022

Kommunale avgifter

Det er budsjettet med 3 % økning i kommunale avgifter og uendret eiendomsskatt.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå og styret har lagt seg på omtrent samme nivå som for 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettet med samme nivå som for 2021.

Lån

Haugeløkka Borettslag har 2 lån;

Husbanken nr. 1:

Lånet er et annuitetslån som hadde fastrente 3,8 % frem til 01.06.2016.

Rentesats pr. 31.12.2021 var 0,72 % - flytende. Opprinnelig fra 2002. Løpetid 31 år.

Husbanken nr. 2:

Lånet er et annuitetslån som hadde fastrente på 3,8 % frem til 01.06.2016.

Rentesats pr. 31.12.2020 var 0,72 – flytende. Opprinnelig fra 2003. Løpetid 25 år.

OBOS-banken: nedbetalt i 2017

Forretningsførerhonorar

Det er lagt opp til en økning på 3 %.

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 4 % fra 01.01.2022 samt en økning på 7,5 % fra 01.04.2022. I tillegg ser styret at det er nødvendig å ta opp lån for å dekke de planlagte drifts- og vedlikeholdsoppgavene.

Låneopptak på kr. 700.000,- fra april 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Haugeløkka Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Haugeløkka 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 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>.

Sarpsborg, 21. april 2022
PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Linda K. Arvesen'.

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

HAUGELØKKA BORETTSLAG
ORG.NR. 883 956 842, KUNDENR. 3608

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.		450 093	457 255	450 093	454 239
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		412 068	764 508	396 450	-291 450
Tilbakeføring av avskrivning	13	1 520	1 520	1 600	1 600
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-409 442	-405 731	-404 000	-467 199
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	0	-367 459	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		4 146	-7 162	-5 950	-757 049
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		454 240	450 094	444 143	-302 809
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		682 620	711 714		
Kortsiktig gjeld		-228 380	-261 620		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		454 240	450 094		

HAUGELØKKA BORETTSLAG
ORG.NR. 883 956 842, KUNDENR. 3608

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		445 881	486 954	465 276	445 128
Innkrevde felleskostnader	2	720 132	671 976	719 724	828 872
SUM DRIFTSINNEKTER		1 166 013	1 158 930	1 185 000	1 274 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 461	-5 076	-24 250	-25 950
Styrehonorar	4	-37 000	-36 000	-37 000	-50 000
Avskrivninger	13	-1 520	-1 520	-1 600	-1 600
Revisjonshonorar	5	-3 750	-3 750	-4 000	-4 000
Forretningsførerhonorar		-58 615	-57 045	-58 500	-61 000
Konsulenthonorar	6	-15 764	-32 023	-20 000	-21 000
Kontingenter		-4 000	-4 000	-4 000	-4 000
Drift og vedlikehold	7	-185 220	-199 075	-140 000	-870 000
Forsikringer		-76 128	-69 978	-73 500	-76 500
Kommunale avgifter	8	-171 768	-152 739	-179 000	-180 500
Energi/fyring		-5 563	-3 835	-5 000	-5 200
TV-anlegg/bredbånd		-87 748	-65 765	-120 000	-125 000
Andre driftskostnader	9	-74 637	-59 841	-76 700	-80 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-727 174	-690 646	-743 550	-1 505 450
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		438 839	468 284	441 450	-231 450
Innbetalt andel fellesgjeld		0	367 459	0	0
DRIFTSRESULTAT		438 839	835 743	441 450	-231 450
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	9 668	9 988	0	0
Finanskostnader	11	-36 439	-81 223	-45 000	-60 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-26 771	-71 235	-45 000	-60 000
ÅRSRESULTAT		412 068	764 508	396 450	-291 450
Overføringer:					
Til annen egenkapital		412 068	764 508		

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	19 601 000	19 601 000
Tomt		530 000	530 000
Andre varige driftsmidler	13	166 568	168 088
SUM ANLEGGSMIDLER		20 297 568	20 299 088
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	16 721
Andre kortsiktige fordringer	14	711	1 964
Driftskonto OBOS-banken		414 897	426 594
Sparekonto OBOS-banken		267 012	266 435
SUM OMLØPSMIDLER		682 620	711 714
SUM EIENDELER		20 980 187	21 010 801
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 20 * 100		2 000	2 000
Annen egenkapital	15	9 777 539	9 365 471
SUM EGENKAPITAL		9 779 539	9 367 471
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	4 224 268	4 633 710
Borettsinnskudd	17	6 748 000	6 748 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 972 268	11 381 710
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		4 897	29 478
Påløpte renter		17 098	26 749
Påløpte avdrag		205 556	203 134
Annen kortsiktig gjeld	18	829	2 260
SUM KORTSIKTIG GJELD		228 380	261 620
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 980 187	21 010 801
Pantstillelse	19	22 828 000	22 828 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 7. april 2022
Styret i Haugeløkka Borettslag

Tom Roar Nilsen /s/

Per Gjerløw /s/

Gina Charlotte Karlsen /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.

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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	600 132
Kapitalkost. lån 2	123 093
Kabel-tv	120 000
Kapitalkostnader på IN-lån	323 076
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	678
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	-966
Overført til kapitalkostnader	-445 881
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	720 132

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 217
Yrkesskadeforsikring	-244
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 461

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 37 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 498, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 750.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 764
SUM KONSULENTHONORAR	-15 764

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-149 549
Drift/vedlikehold VVS	-34 284
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-370
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 018
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-185 220

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-57 019
Kommunale avgifter	-114 749
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-171 768

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 800
Lyspærer og sikringer	-697
Vaktmestertjenester	-61 164
Kontor- og datarekvisita	-2 401
Trykksaker	-2 554
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 498
Andre kontorkostnader	-235
Porto	-1 224
Bank- og kortgebyr	-2 064
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-74 637

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	577
Kundeutbytte fra Gjensidige	9 091
SUM FINANSINTEKTER	9 668

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Husbanken	-29 139
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-7 300
SUM FINANSKOSTNADER	-36 439

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2003	19 570 000
Asfaltering 2010	31 000
SUM BYGNINGER	19 601 000

Tomten ble kjøpt i 2003.

Gnr.735/bnr.226

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Boder		
Tilgang 2018	57 073	
Tilgang 2019	18 949	
Avskrevet tidligere	-2 534	
Avskrevet i år	-1 520	
		71 968
Søppelhus		
Tilgang 2018	44 600	
Tilgang 2019	50 000	
		94 600
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		166 568
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-1 520

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto		711
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		711

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital		8 141 538
Egenkapital fra IN tidligere år		3 747 743
Egenkapital fra IN 2021		0
Reduksjon EK fra IN		-2 111 742
SUM ANNEN EGENKAPITAL		9 777 539

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 2002	-10 140 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 716 844
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	294 615
Nedbetalt tidligere, IN	2 733 338
Nedbetalt i år, IN	0

-3 395 203

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig, 2003	-3 210 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 251 704
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	114 827
Nedbetalt tidligere, IN	1 014 405
Nedbetalt i år, IN	0

-829 065

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-4 224 268****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2003	-6 748 000
------------------	------------

SUM BORETTSINNSKUDD**-6 748 000****NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-829
-------------------	------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-829**

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

	6 748 000
Pantelån	4 224 268
Påløpte avdrag	205 556
Beregnete IN-forpliktelser	1 636 001
TOTALT	12 813 825

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

Bygninger	19 601 000
Tomt	530 000
TOTALT	20 131 000

3. GODTGJØRELSER TIL STYRET - STYREHONORAR

Generalforsamling skal vedta honorar til styret for perioden fra ordinær generalforsamling i 2021 frem til generalforsamling i 2022. Styrehonorar betales etterskuddsvis. Det er generalforsamling som avgjør størrelsen på styrehonoraret. I budsjettet er det satt av Kr. 40.000,- til i styrehonorar til styreleder som er avtalefestet. Det er satt av ytterligere 10.000 I budsjett til styremedlemmer.

Forslag fra styret:

Styremedlemmets navn

Leder Tom Roar Nilsen kr. 40.000,-

Styremedlem Gina Karlsen kr. 14.000

Styremedlem Per Gjerløw kr. 14.000

Varamedlem Jørn Remi Lund kr. 2.000

Totalt kr. 70.000,-.

STYRET INNSTILLER FØLGENDE PERSONER TIL STYRET:**A. Som styremedlem for 1 år foreslås:**

Gina Karlsen

B. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Jørn Remi Lund

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Må velges på generalforsamling, ingen kandidater per nå-

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Gina Karlsen

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Jørn Remi Lund

E. Som valgkomité for 1 år foreslås: Det skal gjøres et forsøk utnevne medlemmer på generalforsamlingen

Styret for Haugeløkka Borettslag

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

Borettslaget har ingen vaktmesterordning.

Parkering

Borettslaget har en parkeringsplass til hver enkelt andel, samt gjesteparkering. All parkering må foregå på oppmerkede område.

Nøkler

Nøkkel til bod kan lånes av styret ved behov.

Andre tjenester

Dersom andelseier i første etas., ønsker hjelp til å utføre klipp av plen og event., hekk kan styret være behjelpelig med forslag til tjenesteytere.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78963523. 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.06 og 31.12** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. 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.

3608 Haugeløkka 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.