



# Årsmøte 2022

---

Høyden Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 4. april - 7. april 2022

## Velkommen til årsmøte i Høyden Borettslag

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 4. april kl. 09:00 og lukker 7. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6207>

### 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.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte
6. TV-kanaler
7. Vedtektsendring Pkt 8 Styret og dets vedtak

Med vennlig hilsen,

**Styret i Høyden Borettslag**

Sak 1

## Godkjenning av møteinnkallingen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

### Forslag til vedtak

Maren Bjotveit og Lars Dalane Fiskaa er valgt.

---

Sak 3

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital

### Vedlegg

1. 6207 Høyden Brl - Årsrapport og regnskap.pdf

---

Sak 4

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 22 000.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 22 000.

---

Sak 5

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

#### Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Elise Eltvik
- Lars Dalane Fiskaa

#### Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Maren Bjotveit
- 

Sak 6

## TV-kanaler

### Forslag fremmet av:

Martine Therese Natland

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Tv-abonnement

### Styrets innstilling

Styret har sett på alternative leverandører på bredbånd. Kostnaden med bredbånd (uten kabel-tv) fra Telia i Vestre Torggate 20B er kr 599,- pr mnd uten fellesavtale.

Med fellesavtale hos Telia får beboerne både bredbånd og kabel-tv til kr 470,- pr mnd.

Styrets innstilling er å videreføre fellesavtale med Telia på bredbånd og kabel-tv fordi dette er et billigere og bedre alternativ enn individuelle avtaler.

**a)**

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For TV-kanaler
- Mot TV-kanaler

**b)**

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Ønsker å fjerne tv-kanaler inkl. i felleskostnadene pr mnd, da dette ikke blir brukt av meg og en stor del av borettslaget. Er også overpriset. Foreslår at de som ønsker tv-kanaler kan ordne dette på egenhånd.
2. Styrets innstilling er å videreføre fellesavtale med Telia på bredbånd og kabel-tv fordi dette er et billigere og bedre alternativ enn individuelle avtaler.

---

Sak 7

## **Vedtektsendring Pkt 8 Styret og dets vedtak**

**Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Styret foreslår at pkt 8-1 (1) endres fra;

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

**Endres til;**

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder, 2-4 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer.

**Styrets innstilling**

Styret foreslår godkjennes på årets generalforsamling

**Forslag til vedtak**

Godkjennes

---

# ÅRSRAPPORT FOR 2021

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

## Styret

Leder	Karoline Quam Helgesen	Vestre Torggate 20 B
Styremedlem	Marianne Tøraasen	Michael Krohns Gate 8
Styremedlem	Katrine Willumstad	Vesterveien 245
Varamedlem	Maren Bjotveit	Vestre Torggaten 20 B
Varamedlem	Lars Dalene Fiskaa	Vestre Torggaten 20 B

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

Kathrine Willumstad og Marianne Tøraasen har fratrudd som styremedlem pga flytting.

Varamedlem Maren Bjortveit og Lars Dalane Fiskaa har vært stedfortreder i perioden frem til nye styremedlemmer velges av generalforsamling.

## Generelle opplysninger om Høyden Borettslag

Borettslaget består av 22 andelsleiligheter.

Høyden Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988419400, og ligger i Bergen kommune med følgende adresse:

Vestre Torggaten 20 B

Gårds- og bruksnummer:

164      1082

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.

Høyden 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 Revisorgruppen Hordaland AS.

## 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 1 315 174.

## Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 262 331.

Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at kostnadene til rehabiliteringsprosjektet på baksiden av bygget ble lavere enn forventet.

### **Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 380 278,- mot budsjettert underskudd på kr 2 045 897,-. Resultat forbedringen skyldes at rehabiliteringsarbeidene på baksiden ble vesentlig rimeligere enn først budsjettert.

Underskuddet foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)**

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 747 979,- på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 438 266,- 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.

### **Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 53 000 til vedlikehold.

### **Kommunale avgifter i Bergen kommune**

Kommunale avgifter er budsjettert ihht Bergen kommune sine satser.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå.

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører og markedsutsikter har vi budsjettert med en 40% økning i energikostnader fra 2021.

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 79 900. Premieendringen er en følge av at en beboer fikk innvilget skadesak på varmtvannsbereder på felles bygningsforsikring til tross for at borettslagets vedtekter klart bestemmer at dette skal gå på den enkeltes innboforsikring.

Forsikringssselskapet utførte dermed en prisjustering på ca 110% basert på skadehistorikken i Høyden Borettslag.



**Lån**

Høyden Borettslag har 3 lån.

**OBOS Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesats pr 31.12.21 var 1,90%. Løpetid 18 år

Dette lånet ble refinansiert 01.09.2021 med låneopptak kr 1 000 000.

**OBOS Banken IN 1**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesats pr 31.12.21 var 1,90%. Løpetid 25 år

**OBOS Banken IN 2**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesats pr 31.12.21 var 1,90%. Løpetid 30 år

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

**Forretningsførerhonorar**

Forretningsførerhonorar er budsjettert med kr 41 800.

**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.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert **Høyden Borettslag** sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 380 278. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap, 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 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 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 ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter Årsrapport og budsjett. 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 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.



Revisorgruppen

Revisorgruppen  
Hordaland AS  
Nøstegaten 56,  
N-5011 Bergen  
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:  
Sandvenvegen 40,  
N-5600 Norheimsund  
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:  
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret  
NO 987 547 502 MVA  
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (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.

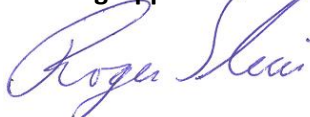
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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>

Bergen, den 21. mars 2022  
**Revisorgruppen Hordaland AS**



Roger Sleire  
Statsautorisert revisor

**HØYDEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 988 419 400, KUNDENR. 6207**

**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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>980 784</b>	<b>856 733</b>	<b>980 784</b>	<b>438 266</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-380 278	573 887	-2 362 550	570 300
Fradrag for gjennomført påkostn.		0	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	14	1 727 210	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-1 141 471	-449 836	-547 000	-492 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	13	-747 979	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-542 518</b>	<b>124 051</b>	<b>-2 909 550</b>	<b>78 300</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>438 266</b>	<b>980 784</b>	<b>-1 928 766</b>	<b>516 566</b>

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler	519 993	1 048 811
Kortsiktig gjeld	-81 727	-68 027
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>438 266</b>	<b>980 784</b>

**HØYDEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 988 419 400, KUNDENR. 6207**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		537 044	630 714	613 968	557 088
Innkrevde felleskostnader	2	778 130	731 280	731 032	843 912
Andre inntekter		0	70	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 315 174</b>	<b>1 362 064</b>	<b>1 345 000</b>	<b>1 401 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-3 102	-2 222	-3 150	-3 150
Styrehonorar	4	-22 000	-22 000	-22 000	-22 000
Revisjonshonorar	5	-5 673	-5 541	-5 700	-5 800
Forretningsførerhonorar		-40 360	-39 455	-40 500	-41 800
Konsulenthonorar	6	-39 090	-10 120	-14 000	-1 000
Kontingenter		0	-1 490	-1 550	-1 550
Drift og vedlikehold	7	-1 692 529	-94 455	-3 033 000	-53 000
Forsikringer		-37 104	-30 024	-32 300	-79 900
Kommunale avgifter	8	-169 102	-164 585	-170 350	-183 000
Energi/fyring		-37 758	-19 065	-22 000	-53 000
TV-anlegg/bredbånd		-117 177	-115 219	-117 500	-119 000
Andre driftskostnader	9	-98 438	-55 936	-58 500	-79 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 262 331</b>	<b>-560 113</b>	<b>-3 520 550</b>	<b>-624 200</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>-947 157</b>	<b>801 951</b>	<b>-2 175 550</b>	<b>758 800</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		747 979	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-199 178</b>	<b>801 951</b>	<b>-2 175 550</b>	<b>758 800</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	1 336	2 901	0	0
Finanskostnader	11	-182 436	-230 965	-187 000	-188 500
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-181 100</b>	<b>-228 064</b>	<b>-187 000</b>	<b>-188 500</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-380 278</b>	<b>573 887</b>	<b>-2 362 550</b>	<b>570 300</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	573 887		
Fra annen egenkapital		-380 278	0		

**HØYDEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 988 419 400, KUNDENR. 6207**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	29 292 200	29 292 200
Tomt		7 733 800	7 733 800
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>37 026 000</b>	<b>37 026 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		149	3 842
Forskuddsbetalte kostnader		30 622	29 576
Andre kortsiktige fordringer		0	1 514
Driftskonto OBOS-banken		-10	525 705
Sparekonto OBOS-banken		489 232	488 174
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>519 993</b>	<b>1 048 811</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>37 545 993</b>	<b>38 074 811</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 22 * 100		2 200	2 200
Annen egenkapital	13	18 180 306	18 560 584
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>18 182 506</b>	<b>18 562 784</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	10 011 760	10 174 000
Borettsinnskudd	15	9 270 000	9 270 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>19 281 760</b>	<b>19 444 000</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 992	514
Leverandørgjeld		22 179	1 602
Påløpte renter		3 701	1 028
Annen kortsiktig gjeld	16	51 856	64 883
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>81 727</b>	<b>68 027</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>37 545 993</b>	<b>38 074 811</b>
Pantstillelse	17	43 020 000	42 070 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 18.03.2022  
Styret i Høyden Borettslag

Karoline Quam Helgesen /s/

Maren Bjotveit /s/

Lars Dalene Fiskaa /s/

#### **NOTE: 1**

#### **REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

#### **INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

#### **FORDRINGER**

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

#### **SKATTETREKKS KONTO**

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

beregnete forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Felleskostnader	649 106
Kapitalkost. lån 2	127 905
Kabel-TV/Bredbånd	118 440
Dugnad	10 584
Kapitalkostnader på IN-lån	456 840
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-48 413
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	712
Overført til kapitalkostnader	-537 044
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>778 130</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-3 102
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-3 102</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 22 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 673.

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

INN AS	-39 090
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-39 090</b>

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

INN AS	-1 600 185
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 600 185</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-54 965
Drift/vedlikehold heisanlegg	-27 299
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 487
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-6 593
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 692 529</b>

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



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

Eiendomsskatt	-52 573
Vann- og avløpsavgift	-52 913
Renovasjonsavgift	-63 616
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-169 102</b>

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

Verktøy og redskaper	-985
Lyspærer og sikringer	-4 369
Renhold ved firmaer	-68 842
Snørydding	-9 625
Andre fremmede tjenester	-10 528
Andre kontorkostnader	-1 219
Porto	-283
Bank- og kortgebyr	-2 587
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-98 438</b>

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 058
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	278
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>1 336</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-9 268
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-5 633
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-110 541
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-50 295
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-6 697
Renter på leverandørgjeld	-2
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-182 436</b>

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

Kostpris/Bokf.verdi 2005	29 292 200
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>29 292 200</b>

Tomten ble kjøpt i 2005.

Gnr.164/bnr.1082

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

**NOTE: 13****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	7 665 927
Egenkapital fra IN tidligere år	17 682 609
Egenkapital fra IN 2021	747 979
Reduksjon EK fra IN	-7 916 209
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>18 180 306</b>

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. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 14****PANT-OG GJELDSBREV LÅN**

## OBOS BOLIGKREDITT AS 3

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-800 000	
Nedbetalt tidligere	55 521	
Nedbetalt i år	744 479	
Restgjeld til banken pr.31.12.2021		0

## OBOS BOLIGKREDITT AS 4

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2021	-1 727 210	
Nedbetalt tidligere	13 967	
Nedbetalt i år	6 817	
Restgjeld til banken pr.31.12.2021		- 1 706 426

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1

## OBOS-BANKEN 1

Renter 31.12.2021 var 1,90% , løpetid 25 år

Opprinnelig, 2011	-28 245 103	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 975 363	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	297 886	
Nedbetalt tidligere, IN	17 682 609	
Nedbetalt i år, IN	654 459	
Restgjeld til banken pr.31.12.2021		-5 634 785

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1

## OBOS BANKEN 2

Renter 31.12.2021 var 1,90 % , løpetid 30 år

Opprinnelig, 2018	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	157 609	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	78 322	
Nedbetalt tidligere, IN	0	
Nedbetalt i år, IN	93 520	
Restgjeld til banken pr.31.12.2021		-2 670 549

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-10 011 760**


---

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig -9 270 000

---

**SUM BORETTSINNSKUDD** **-9 270 000**


---

**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto -45 476

Påløpte kostnader -6 380

---

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** **-51 856**


---

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 270 000
Pantelån	10 011 760
Beregnete IN-forpliktelser	10 514 379
<b>TOTALT</b>	<b>29 796 139</b>

---

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

Bygninger	29 292 200
Tomt	7 733 800
<b>TOTALT</b>	<b>37 026 000</b>

---

## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Styrets arbeid**

Styremedlem Katrine Willumstad og Marianne Tørraasen har solgt sine andeler i borettslaget i 2021 og ønsket ikke lenger å delta i styret til tross for at vervet hadde varighet til 2022. Varamedlem Maren Bjotveit og Lars Dalene Fiskaa har derfor trådt inn og fungert som styremedlem i 2021.

Styret har i 2021 administrert rehabiliteringsprosjektet på baksiden av bygget med fasaderehabilitering og bytting av vinder. Prosjektet ble avsluttet i november 2021.

Styret har også vært i dialog med Enova om mulighet for eventuell støtte til å redusere energibehov. Tanken var da på rehabilitering av taket som bør påbegynnes i 2023. Dette arbeidet resulterte i at borettslaget dessverre ikke passer til modellen for støtte.

Styret har innhentet tilbud fra alternative forsikringsselskap for å redusere kostnaden etter prisjusteringen fra Tryg i 2022.

Styret har forøvrig ivaretatt løpende drift og vedlikehold.

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på <https://vibbo.no/hoyden/nyheter>. 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 TRYG FORSIKRING med polisenummer 6604736. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, sørg for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge årsaken til skaden. Er flere leiligheter berørt, noter hvordan berørte andelseiere kan kontaktes og opplys om dette når skaden meldes til:

Forsikringsavdelingen i OBOS

Tlf: 22 86 83 98

E-post: [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no)

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseiere 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.

### **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 30.12** 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**

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger 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.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest.

På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

# 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 4.04.22 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 7.04.22

**Selskapsnummer:** 6207 **Selskapsnavn:** Høyden Borettslag

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

Maren Bjotveit og Lars Dalane Fiskaa er valgt.

For

Mot

#### Sak 3 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital

For

Mot

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

*Fortsetter på neste side*

**Sak 4 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 22 000.

For

Mot

**Sak 5 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (2 skal velges)

Elise Eltvik

Lars Dalane Fiskaa

**Varamedlem** (1 skal velges)

Maren Bjotveit

**Sak 6 TV-kanaler**

**a)**

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

For tv-kanaler

Mot tv-kanaler

**b)**

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

Ønsker å fjerne tv-kanaler inkl. i felleskostnadene pr mnd, da dette ikke blir brukt av meg og en stor del av borettslaget. Er også overpriset. Foreslår at de som ønsker tv-kanaler kan ordne dette på egenhånd.

Styrets innstilling er å videreføre fellesavtale med Telia på bredbånd og kabel-tv fordi dette er et billigere og bedre alternativ enn individuelle avtaler.

**Sak 7 Vedtektsendring Pkt 8 Styret og dets vedtak**

Godkjennes

For

Mot

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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