



Årsmøte 2022

Borettslaget Haugaplass AL

31. mars 2022

Velkommen til årsmøte i Borettslaget Haugaplass AL

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

Dato for årsmøtet:

31. mars 2022 kl. 17:00, Fagerlia vidergående, rom B116, bygg B, inngang 2B.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eiereren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møteleder tillater det.
- Eiereren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Haugaplass AL

Sak 1

konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

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. 6493 Årsrapport 2021.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80.000 (forutsatt 4 medlemmer: 50.000 til styreleder, 10.000 pr styremedlem)

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000,-.

Sak 4

Vedtektssendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

Forslag til vedtak

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

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

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Styreleder og to styremedlem står for valg.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ingen Kandidat

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hanna Marie Volle
- Jannecke Drabløs
- Leif Harald Lied

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Brit Frida Tørlen
 - Marit Kjærstad
 - Ørjan Grefstad
 - Steinar Ekrem
 - Torill Sande
-

Sak 6

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:

- Ingen Kandidat

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Ingen Kandidater
-

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lillian Markussen	Borgunvn. 289
Styremedlem	Ola Gjermund Engeset	
Styremedlem	Leif Harald Lied	Fagerlivegen 8 B
Styremedlem	Hanna Marie Volle	Borgundvegen 289 B
Varamedlem	Steinar Ekrem	Fagerlivegen 8 C
Varamedlem	Janneke Wiborg Greve	Fagerlivegen 8 A
Varamedlem	Marit Kjærstad	Fagerlivegen 8
Varamedlem	Brit Frida Tørlen	Borgundveien 289 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Lillian Markussen		Borgunvn. 289
Varadelegert		
Leif Harald Lied		Fagerlivegen 8 B

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

Generelle opplysninger om Borettslaget Haugaplass AL

Borettslaget består av 53 andelsleiligheter.

Borettslaget Haugaplass AL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955193199, og ligger i ÅLESUND kommune med følgende adresse:

Borgundvegen 289
Borgundvegen 289 A-C
Fagerlivegen 8 A-D

Gårds- og bruksnummer:

139 277 321

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget Haugaplass AL 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 E&Y AS avd. Ålesund.

Styrets arbeid

Styrets arbeid har i hovedsak bestått av administrative oppgaver som kommunikasjon med Obos og andre samarbeidspartnere, informasjon og godkjenninger i forbindelse med kjøp/salg av andeler og behandling av ulike forespørsler samt klager fra beboere. Arbeidet med å innarbeide HMS rutiner via styrerommet er pågående, i tillegg har vi gjennomført ettersyn med EL tilsynet. Styret har vurdert og gjort endringer i leveranse av tjenester bl.a nett og tv leverandør samt brøyting. Ingen større prosjekter er planlagt kommende år, men fokus på generelt vedlikehold og dugnadsarbeid etter år med corona.

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 3 277 932,-.
Dette er som budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 413 331,-.
Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader for kommunale avgifter.

Resultat

Årets resultat på kr 1 277 471,- 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 834 056,- 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 90 000,- til ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader.

Kommunale avgifter i ÅLESUND kommune

Kostnader knyttet til vann, avløp og renovasjon er økt med 5% fra årets forbruk. Eiendomsskatt er økt med 3%.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 10 598,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Haugaplass AL.

Lån

Borettslaget Haugaplass AL har lån i Handelsbanken.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,80 %. Løpetiden er 26 år.

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret er justert opp 1,5% fra 01.07.22.

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 2 % fra 01.01.22.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Haugaplass AL

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Haugaplass AL som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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

Øvrig informasjon omfatter informasjon i borettslagets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den ellers viser seg å inneholde vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Ålesund, 9. mars 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

BORETTSLAGET HAUGAPLASS AL
ORG.NR. 955 193 199, KUNDENR. 6493

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.		588 005	349 626	588 005	834 056
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 277 471	77 998	1 096 200	1 302 190
Tilbakeføring av avskrivning	14	24 900	27 830	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16	0	34 316 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 056 320	-34 183 449	-1 059 000	-1 078 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		246 051	238 379	37 200	224 190
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		834 056	588 005	625 205	1 058 246

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	979 637	1 388 865
Kortsiktig gjeld	-145 581	-800 860
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	834 056	588 005

BORETTSLAGET HAUGAPLASS AL
ORG.NR. 955 193 199, KUNDENR. 6493

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 276 180	3 121 176	3 276 000	3 341 000
Andre inntekter	3	1 752	806	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 277 932	3 121 982	3 276 000	3 341 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	-16 409	-12 700	-11 500
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-90 000	-80 000
Avskrivninger	14	-24 900	-27 830	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 863	-8 966	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-130 268	-127 814	-130 500	-133 000
Konsulenthonorar	7	-28 813	-223 554	-30 000	-5 000
Kontingenter		-10 600	-10 600	-10 600	-10 600
Drift og vedlikehold	8	-2 750	-668 186	-90 000	-90 000
Forsikringer		-104 234	-94 862	-98 000	-108 500
Festeavgift		-15 648	-15 288	-15 300	-15 300
Kommunale avgifter	9	-497 324	-618 768	-637 600	-518 710
Energi/fyring		-53 420	-41 626	-45 000	-45 000
TV-anlegg/bredbånd		-316 859	-298 837	-301 000	-320 000
Andre driftskostnader	10	-127 373	-89 358	-113 100	-122 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 413 331	-2 322 097	-1 583 800	-1 469 810
DRIFTSRESULTAT		1 864 600	799 885	1 692 200	1 871 190
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	11 616	11 347	4 000	12 000
Finanskostnader	12	-598 745	-733 233	-600 000	-581 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-587 129	-721 886	-596 000	-569 000
ÅRSRESULTAT		1 277 471	77 998	1 096 200	1 302 190
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 277 471	77 998		

BORETTSLAGET HAUGAPLASS AL
ORG.NR. 955 193 199, KUNDENR. 6493

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	9 953 544	9 953 544
Andre varige driftsmidler	14	135 201	160 101
SUM ANLEGGSMIDLER		10 088 745	10 113 645
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		85 897	80 380
Driftskonto OBOS-banken		830 123	1 244 877
Sparekonto OBOS-banken		4 200	4 191
Innestående i andre banker		59 417	59 417
SUM OMLØPSMIDLER		979 637	1 388 865
SUM EIENDELER		11 068 382	11 502 510

EGENKAPITAL OG GJELD**EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 53 * 100		5 300	5 300
Udekket tap	15	-22 000 619	-23 278 090
SUM EGENKAPITAL		-21 995 319	-23 272 790

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	16	32 660 120	33 716 440
Borettsinnskudd	17	258 000	258 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		32 918 120	33 974 440

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		2 275	4 525
Skyldige offentlige avgifter		0	129
Påløpte renter		49 937	51 536
Påløpte avdrag		87 808	86 336
Annen kortsiktig gjeld	18	5 561	658 333
SUM KORTSIKTIG GJELD		145 581	800 860

SUM EGENKAPITAL OG GJELD **11 068 382** **11 502 510**

Pantstillelse	19	41 249 900	41 249 900
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 05.03.2022
Styret i Borettslaget Haugaplass AL

Lillian Markussen /s/

Ola Gjermund Engeset /s/

Leif Harald Lied /s/

Hanna Marie Volle /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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Andel F.kostnader	3 259 368
Garasje	16 812
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 276 180

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Strøm, elbil lader	1 752
SUM ANDRE INNTEKTER	1 752

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 80 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 863.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-26 130
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 683
SUM KONSULENTHONORAR	-28 813

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Piperehabilitering (for mye avsatt i 2020, derav inntektsreducerende i 2021)	15 094
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	15 094
Drift/vedlikehold bygninger	-1 725
Drift/vedlikehold VVS	-3 218
Drift/vedlikehold elektro	-4 050
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 087
Drift/vedlikehold brannsikring	-550
Kostnader dugnader	-214
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 750

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-156 988
Kommunale avgifter	-340 336
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-497 324

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 121
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 163
Vaktmestertjenester	-31 444
Snørydding	-38 202
Gressklipping	-29 250
Trykksaker	-1 348
Andre kontorkostnader	-3 389
Porto	-1 124
Bank- og kortgebyr	-2 433
Velferdskostnader	-900
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-127 373

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	9
Kundeutbytte fra Gjensidige	11 607
SUM FINANSINNTEKTER	11 616

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-598 745
SUM FINANSKOSTNADER	-598 745

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi	1 753 544
Balkong 2014/2015	8 200 000
SUM BYGNINGER	9 953 544

Gnr.139/bnr.277 M. flere

Tomten er festet av Ålesund Kommune i 99 år fra 1953.

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Grillhytte		
Kostpris	208 000	
Avskrevet tidligere	-52 000	
Avskrevet i år	-20 800	
		135 200
Hagemøbler		
Tilgang 2018	21 090	
Avskrevet tidligere	-16 989	
Avskrevet i år	-4 100	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		135 201
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-24 900

NOTE: 15**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.

ENERGIAVREGNING**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,80 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2020	-34 316 000	
Nedbetalt tidligere	599 560	
Nedbetalt i år	1 056 320	
		-32 660 120
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-32 660 120

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-258 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-258 000

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Purregebyr	-70
Påløpte kostnader	-5 491
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-5 561

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	258 000
Pantelån	32 660 120
Påløpte avdrag	87 808
TOTALT	33 005 928

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

Bygninger	9 953 544
TOTALT	9 953 544

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.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 85116665. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2020 - 2021	Piperehabilitering	
2017	Uteområde	
2016 - 2017	Oppganger	- Maling og skifte av lysarmatur i oppganger.
2014 - 2015	Fasaderehabilitering	- Andelsleilighet nr. 53 ble etablert i forkant av hovedprosjektet. - Yttervegger isolert med 10cm isolasjon, vindspærre og utlektet platekledning med pussoverflate. - Utskifting av alle vindu og dører. - Oppgradering avtrekksystem inkl. nye tilluftsventiler. - Nye balkonger med innglassing. - Oppgradering/utbedring teknisk infrastruktur i bakken. Overvann, avløp, vann, stømtilførsel. - Ny infrastruktur i fasader for fiber til alle leiligheter. - Utskifting takrenner og diverse takbeslag. Utbedringer undertak for skifer. - Oppgraderte inngangsparti med dørautomatikk.
1998	Fasader	- Fuging og maling av vinduer og gesimsen. Utført av: Ålesund Husvedlikehold
1998	Trapperom	- Maling av trapperom og himlinger, samt dører og vinduer i trapperom. Utført av: Svein Helge Nielsen AS.
1996	Tak	- Utskifting av takrenner. - Rustbehandling og maling av snøfangere, takhatter og beslag. - Ny pipekledning. - Ny takpapp på barnehagebygget. Entreprenør: Vidar Godø AS.

1996	Balkonger	<ul style="list-style-type: none"> - Reparasjon av betongskader i balkongbrysninger - Reparasjon av prysningspanel på 10 dører i balkonger
1996	Fasader	<ul style="list-style-type: none"> - Utskifting av vinduer på gavlvegger mot vest. - Utskifting av garasjeporter til leddporter typer GIAX eller tilsvarende (Vedagvåg- Red Sedar), og entredører til leiligheter med brann- og lydkrav samt. dørvidere i messing. Entreprenør: Vadseth Byggelag AS. - Maling av vinduer og dører utført av beboere.
1996	Generelt	<ul style="list-style-type: none"> - Installasjon av porttelefoner
1995	Utearealer	<ul style="list-style-type: none"> - Opprusting av utearealet (lekeareal, parkering og beplanting). - Reparasjon og utbedring av asfalt og støttemurarbeid. Utført av Veidekke.
1993	Barnehagebygget	<ul style="list-style-type: none"> - Nedleggelse av barnehagen, evt. bruksendring og omgjøring til leilighet på 2 plan.
1988	Tak	<ul style="list-style-type: none"> - Vindustak skiftet til type Velux.
1986	Fasader	<ul style="list-style-type: none"> - Utvendig isolering samt stålplatekledning på Fagerlivegen 8c og 8d samt Borgundvegen 289. - Vegger lektet med 2"x2" og isolert med Rockwool à 5cm. - Papptype Vaflex, med klemte skøyter. - Altaner kledd på utside og utvendig underside. - Utskifting av stuprenner.
1986	Vannrør	<ul style="list-style-type: none"> - Utskifting av stigeledninger fra galvanisert jernrør til kobberør.
1985	Fasader	<ul style="list-style-type: none"> - Utvendig isolering ved Fagerlivegen 8a og 8b, med 55mm mineralull og forhudningspapp, utlekting av tre med ekspansjonsbolter. - Stålplatekledning type Robertson med plastisolbelegg, av Totalmontering AS.
1980	Fasader	<ul style="list-style-type: none"> - Utskifting av vinduer og balkongdører til 2 lags isolerglass H-vinduer med isolert brytningsfelt i syd, nord og øst fasader.
1972	Fasader vest	<ul style="list-style-type: none"> - Utskifting av vinduer på gavlvegger mot vest

Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 31.03.22

Selskapsnummer: 6493 Selskapsnavn: Borettslaget Haugaplass AL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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
E-post: oef@obos.no

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