



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5735

HAUGERUDHAGAN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i HAUGERUDHAGAN 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 30. april kl. 17:12 og lukker 3. mai kl. 17:12.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5735>

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.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Pergola
8. Renovere tak rekkehus
9. Ekstra etg. rekkehus
10. Inngangstak/skjermtak i 4. etasje/hagedør rekkehus
11. Automatisk døråpner
12. Pris på lyssetting

Med vennlig hilsen,
Styret i HAUGERUDHAGAN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Sondre K. Steigen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av en eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Marius Møller er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av:

Styret

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 294749

Styrets innstilling

Fastsettelse av honorarer

Minimer saken

Beskrivelse

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 294749,-.

Forslaget innebærer en økning på 2,7 % fra fjorårets honorar. Ref. SSB og konsumprisindeksen.

Styrehonoraret forutsettes å være kompensasjon for det ordinære styrearbeidet, slik som deltakelse på styremøter med forberedelser og etterarbeid, behandling av styrets saker etc. Noen ganger oppstår spesielle saker som må følges opp særskilt, typisk i forbindelse med større rehabiliteringsarbeider.

I løpet av styreperioden har vi også løst opp i noen nabotvister hvor styret har fungert som meklere. Dette er ikke i utgangspunktet styrets ansvar, men noe vi har påtatt oss for fellesskapets beste.

Vi gjennomfører styremøter hver måned samt deltar på befaringer, innhenter tilbud, kontakt med beboere via tlf , mail og personlig fremmøte osv. Kan nevne at det er mottatt og besvart ca 1100 mail siden forrige årsmøte.

Ønsker også å henvise til vedlegg for mer utfyllende rundt styrets arbeid inneværende periode.

Sakens flertallskrav

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Forslag

Styrets godtgjørelse settes til 294 749.-

a)

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

- For Fastsettelse av honorarer
- Mot Fastsettelse av honorarer

b)

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

1. Styrets godtgjørelse justeres med kr 7 749 ,- til totalt kr 294 749.- = 2,7 % fra fjorårets honorar. Ref. SSB og konsumprisindeksen

2. Styrets godtgjørelse holdes på 287 000,- som tidligere år.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen oppfatter at både styret og beboere er fornøyd med arbeidet til styret de siste årene.

I år er det tre styremedlem til valg.

Valgkomiteen har sendt ut informasjon gjennom vibbo og aktuelle kandidater er bedt om å melde seg. Videre er det gjennomført samtaler med styremedlemmene, kandidater, med fokus på deres erfaringer og hvilken kompetanse de kan bidra med inn i styret.

Alle tre som er på valg har stilt seg til disposisjon for å fortsette i sine verv, i tillegg har tre kandidater også meldt seg, noe som er gledelig med tanke på å sikre en gradvis rotasjon og sikre nye friske tanker til styret uten at det går ut over kontinuitet og opplæring av styret.

Valgkomiteens innstilling er basert på dette samt tilbakemeldinger fra beboere.

Borettslaget har lenge ønsket en styresammensetning som er blandet mellom eiere fra blokkene og rekkehusene, samt tilnærmet lik fordeling av kvinner og menn.

Valgkomiteen har derfor kommet frem til følgende innstilling:

Styremedlemmer:

- Marius Møller (nestleder, Haugerudhagan 80, velges for to år)
- Kristina Decman (Haugerudhagan 82. Velges for to år)
- Barkha Agrawal (Haugerudhagan 131. Velges for to år)

Vararepresentant:

- Marthe Holtmo (Haugerudhagan 137, velges for ett år)

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Barkha Agrawal
Valgkomitéens innstilling
- Kristina Decman
Valgkomitéens innstilling
- Marius Møller
Valgkomitéens innstilling
- Marthe Holtmo
- Svein Adrian Høyen Lyngstad

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Marthe Holtmo

Sak 7

Pergola

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I rekkehusene ville det vært fint med noe tak (kanskje a'la pergola?) over verandaene på begge sider mtp. beskyttelse mot regn, snø og vind ved bruk av verandaene både til opphold og oppbevaring - man kan ikke engang la putene ligge ute. Og det finnes forskjellige typer pergola-tak som kan bestilles og monteres mot veggene til gunstige priser.

Styrets innstilling

Styret mener at forslaget vil innebærer en stor og kostnadskrevenende fasadeendring, som vil legger til grunn at vil være søknadspliktig. Styrets vurdering er at dette ikke bør prioriteres foran annet nødvendig vedlikehold i borettslaget på nåværende tidspunkt. Vi har også sett hen til at det for å sikre et helhetlig og rent uttrykk i borettslaget bør være en forutsetning at alle går får en lik løsning, som vil innebære store kostnader. Vi ser samtidig at det kan være behov for løsninger som kan forebygge fremtidige skader på terrasser i både rekkehus og blokker, men vi mener da at dette kan løses på en mindre omfattende måte. Vi trenger derfor mer fleksibilitet i prosessen, og ønsker ikke å binde oss til en pergola-løsning. Vi viser for øvrig til forslag nummer 10 som gjelder både blokker og rekkehus, der vi går inn for at vi skal igangsette et prosjekt for overbygging av terrasser både i toppetasjene i blokkene og begge sider av rekkehusene, ved å innhente pristilbud, undersøke nødvendige byggesøknader, samt presentere endelig kostnadsfordeling og gjennomføringsplan før prosjektstart. Dette forslaget er mer generelt og gir dermed større fleksibilitet, samtidig som det ivaretar de fordelene som det ovennevnte forslaget innebærer.

Forslag til vedtak

Styret vil undersøke muligheter for et overbygg mer generelt, både for blokker (4.etasje) og rekkehus

Sak 8

Renovere tak rekkehus

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dessverre er det på tide å renovere tak på rekkehus. Vi fikk lekkasje i høst som gjentok seg flere ganger og gutta måtte komme tilbake gang på gang for å tette det. De tok også en runde med befaring i vår rekke og konklusjonen var at hos oss var det verst (kanskje fordi alle som må opp går inn fra vår side som jeg egentlig flere ganger har hatt lyst å klage på, særlig at det aldri kommer noe forvarsel!), men generelt trenger alle takene på hele rekken renovering. Regner med det samme på andre rekker. Det skulle bli rapportert til styret, men siden jeg ikke har hørt noe om det etter på, så informerer jeg alle om det her. Takene våre er rett og slett gamle og i dårlig tilstand.

Styrets innstilling

Styret er enige i at det er behov for å gjøre noe med takene våre. Dette både i blokker og rekkehus. Vi ønsker derfor å gå videre med å utrede ulike løsninger, som senere vil bli presentert for andelseiere før nærmere beslutning tas. Se forøvrig også neste sak som skal stemmes over (sak 9).

Forslag til vedtak

Styret vil undersøke mulige løsninger for utbedring og innhente priser.

Sak 9

Ekstra etg. rekkehus

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag om å vurdere muligheten for å bygge en ekstra etasje i rekkehusene.

Kostnadene for utbyggingen skal kun belastes rekkehusenes andel, og leilighetseiere vil ikke påføres ekstra kostnader.

Styrets innstilling

Dette er et påbygg/tilbygg, samt fasadeendring og dermed kreves 2/3 flertall på en GF.

Dette var oppe til ekstraordinær GF 03/09-15 hvor følgende ble stemt over:

Styret ber generalforsamlingen om å ta stilling til følgende forslag: Styret gis fullmakt til å iverksette bygging av en ekstra etasje på alle rekkehus i form av et skråtak. Denne fullmakten gis med forbehold om at et tilbud fra et akseptabelt firma kan fremskaffes innenfor lånerammen på 25 millioner samt at utbyggingen godkjennes av plan- og bygningsetaten. Lånet og øvrige kostnader ved utbygging skal i sin helhet belastes de 53 rekkehusene i borettslaget

Det ble ikke vedtatt med avstemmingen: 58 mot forslaget og 18 for.

Styret er klar over at det må gjøres noe med takene til rekkehusene og blokkene. Det er flere muligheter her og vi ønsker å utrede flere mulige løsninger. eks på noen som har vært diskutert:

1. Flatt tak uten tilbygg som i dag på både rekkehus og blokker. Kostnad fordeles på alle beboere.
2. Lite helling på takene for at å minske fremtidige vannskader og at smeltevann renner lettere av på både rekkehus og blokker. Kostnad fordeles på alle beboere.
3. Ny etasje med skråtak løsning på rekkehus og løsning 1 eller 2 på blokkene. Kostnad for ny etasje med skråtak løsning fordeles på 53 rekkehusandelene og løsning 1 eller 2 på blokkene fordeles på alle andelseiere.

Vi ønsker ikke å låse oss til en av disse før alle muligheter er utredet og vurdert opp mot hverandre da dette er en potensiell vesentlig stor endring av borettslaget. Det må også utredes hvordan kostnader ved et slikt prosjekt evt skal fordeles da det *kan* være behov for en vedtektsendring.

Forslag til vedtak

Styret ber om fullmakt av GF om å lage et prosjekt med tak-situasjonen. Legge inn tid og ressurser på å finne beste løsning og legge disse alternativene frem for fremtidig GF for å fatte endelig vedtak på løsning.

Sak 10

Inngangstak/skjermtak i 4. etasje/hagedør rekkehus

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Inngangstak/skjermtak over balkongdør i 4 etasje, (evt hagedør i rekkehus). Det beskytter mot vannskader, generelt vær og vind, og at vi kan lufte uten å risikere store skader. Takene kommer i plast, metall og diverse materialer of prisklasser som sikker kan egne seg. Installerer enkelt.

Styrets innstilling

Dette forslaget var tidligere til vurdering av årsmøtet i 2021. Det ble da vedtatt at det skulle undersøkes muligheter for glasstak, men tiltaket viste seg å være ansett som en fasadeendring som var søknadspliktig hos kommunen. Dette begrenset styrets mulighet til å gi et tilbud til beboere slik det var vedtatt.

Styret mener fortsatt at forslaget er positivt for å forebygge skader, samtidig som vi er noe usikre på om tiltaket vil bryte med helheten da mange allerede har montert markiser etc.

Styret er positive til å gå videre med saken. I tillegg er lignende forslag som nevnt vedtatt av tidligere årsmøte. Vi ønsker å ta en endelig beslutning i saken dersom kommunen godkjenner forslaget som en slik fasadeendring, men ønsker fullmakt av GF til å iverksette grundigere utredning og innhente priser etc som vil bli lagt frem for fremtidig GF for endelig godkjenning.

Forslag til vedtak

Styret går videre med saken med de premissene som er nevnt over

Sak 11

Automatisk døråpner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Blokkene: Automatisk døråpner. Dørene er tunge å åpne, og krevende å håndtere med barnevogn. Gjelder også ytterdør ved svalgangen, for det er da to tunge dører som skal åpnes. Tenker også at dørene er vanskelige for ulike aldersgrupper og andre som har vanskeligheter med å åpne tunge dører.

Styrets innstilling

Det er kommet flere tilbakemeldinger på at dørene er tunge og låsene slitte. Vi har fortløpende vedlikeholdt og byttet låssylindere på dørene vi har.

Det ble undersøkt tilbake i 2018 om skulle bytte disse dørene til automatiske dører med brikke for åpning. Det ble da vurdert som ikke gjennomførbart grunnet den gangs teknologi og pris. Dette har nok endret seg betraktelig på 7 år.

Forslag til vedtak

Styret er positive til forslaget og ber GF fatte vedtak på at styret kan utrede dette videre. Om det beløper seg oppad til kr 200 000 kan prosjektet gjennomføres ved å benytte oppsparte midler uten nytt låneopptak. Ved høyere kostnad eller andre hindringer rundt HMS stoppes prosjektet og blir evt tatt opp på neste GF.

Sak 12

Pris på lyssetting

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Lyssetting av gangveien fra HH 80 og opp til snuplassen samt fra enden rekkehusene mot skogen.

Styrets innstilling

Styret er allerede i gang med dette arbeidet i forbindelse med utbedring av stien gjennom skogen nedenfor rekkehusene. Vi har også kontaktet kommunen for mulig samarbeid/deling av kostnader. Vi mener dette vil være til stor hjelp for beboere som benytter denne stien.

Forslag til vedtak

Styret fortsetter sitt arbeid med dette.

Styrets årsrapport

Det har i siste periode vært stort engasjement fra beboerne om flere ulike saker da med særlig vekt på trivsel. Det er kommet inn flere forslag til ulike løsninger på uteområdene våre og her er vi full gang med nettopp dette. Det jobbes med utbedring av stien fra rekkehusene og gjennom skogen (mot kommunal grusvei som videre fører til bussholdeplass og Trosterud) med retting av denne samt lyssetting. Det er også igangsatt innhenting av tilbud på lyssetting av gangstien fra HH 80 og opp mot snuplassen, samt fra HH 82 og opp mot skogkanten. Vi har gått til innkjøp av ett bordtennisbord som nylig er plassert foran HH 82.

Vi har utbedret områdene i front av 80-82 der hvor det tidligere har vært brostein etter de gamle søppelskurene. Det er satt opp stein kant og det er lagt ny asfalt, samt lagt på litt jord bak steinkanten hvor det er tenkt mer beplantning nå mot sommeren, samt vi ser for oss noen utemøbler. Vi fikk i fjor høst byttet utebelysningen og i garasjene til LED som vil gi borettslaget en besparelse med mindre strømbruk og mer stabil belysning.

Det har kommet flere forslag til årsmøtet om endringer, som tak over terrassene 4 etg 80-82, nye inngangsdører som er lettere å håndtere og rep av tak rekkehusene for å nevne noen. Noen av forslagene som er kommet inn er også av en slik karakter at det bare var for styret å iverksette da det er konkrete tilbakemeldinger som ikke krever GF vedtak. eks: forslag som å få opp nummerskilt på felles dørene slik at bud, helsehjelp og servicepersonell finner lettere frem. Dette er allerede utført.

Vi opplever det er et mer engasjerende felleskap enn på lenge med mange saker som er meldt inn til årsmøtet, noe vi applauderer da dette viser økende engasjement fra tidligere år.

Styret følger også opp våre samarbeidspartnere som passer på at vi har det rent, ryddig og trivelig rundt oss. Vi har jobbet aktivt med leverandørene våre for bedre betalingsbetingelser. Noe er på plass, men dette arbeidet vil fortsette og hos noen vil vi sannsynligvis få nye betingelser, evt vil leverandøren bli erstattet med en annen som kan gi oss bedre betingelser. Det er foretatt noen utbedringer av råteskader i HH 80/82, og her ser vi at det er behov for mer. Vi har innhentet noe priser, men jobber aktivt med dette nå før sommeren og vil komme tilbake med mer info når dette foreligger.

Viktig å informere om at styret er tilgjengelig for spørsmål som beboere lurer på når det gjelder stort og smått. Vi har besvart ut de henvendelser som har kommet via styrets mail, Vibbo, besøk hjem til medlemmene samt private telefoner. Vi ønsker å påpeke at det foretrekkes kontakt på VIBBO eller mail. (styret@haugerudhagan.no)

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i HAUGERUDHAGAN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til HAUGERUDHAGAN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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.

Styret og forretningsførers 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 utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: X0EY8-64QQN-AP2PL-LFTZY-W5YQ2-6S4GD

PENNEO

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

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

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-09 05:37:15 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

HAUGERUDHAGAN BORETTSLAG
ORG.NR. 990 253 331, KUNDENR. 5735

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 fratrasket 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		683 610	1 296 601
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 254 684	7 056 021
Tilbakeføring av avskrivning	14	160 517	160 517
Økning annen langsiktig gjeld	17	2 600 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-2 779 791	-3 044 722
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-2 109 658	-4 766 730
Innsk. øremerk. bankkto		-24 818	-18 076
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-899 066	-612 990
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	20	-215 457	683 610

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		384 261	1 027 210
Kortsiktig gjeld		-599 718	-343 599
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	20	-215 457	683 611

HAUGERUDHAGAN BORETTSLAG
ORG.NR. 990 253 331, KUNDENR. 5735

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		9 479 440	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	5 359 034	14 028 929	14 940 510	14 940 510
Ladeinntekter EL-bil		205 553	254 126	250 000	250 000
Andre inntekter	3	635	1 880	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		15 044 662	14 284 935	15 190 510	15 190 510
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-40 467	-38 634	-40 000	-42 000
Styrehonorar	5	-287 000	-274 000	-287 699	-300 933
Avskrivninger	14	-160 517	-160 517	0	0
Revisjonshonorar	6	-18 674	-20 807	-15 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-260 165	-247 415	-261 000	-274 000
Konsulenthonorar	7	-13 279	-10 412	-55 000	-55 000
Drift og vedlikehold	8	-4 234 996	-897 710	-4 607 500	-4 275 001
Forsikringer		-957 621	-980 013	-880 000	-1 040 000
Kommunale avgifter	9	-1 536 454	-1 360 110	-1 602 000	-1 896 600
Andre anlegg		0	-360 567	0	0
Energi/fyring		-576 780	-583 193	-600 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-367 416	-466 401	-365 000	-380 000
Andre driftskostnader	10	-671 529	-742 708	-1 003 700	-1 099 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 124 898	-6 142 488	-9 716 899	-9 984 034
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:		5 919 764	8 142 447	5 473 611	5 206 476
Innbetalt andel fellesgjeld		2 109 658	4 766 730	0	0
DRIFTSRESULTAT		8 029 423	12 909 177	5 473 611	5 206 476
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	55 386	51 377	40 000	40 000
Finanskostnader	12	-6 830 125	-5 904 533	-6 767 000	-6 630 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-6 774 739	-5 853 156	-6 727 000	-6 590 000
ÅRSRESULTAT		1 254 684	7 056 021	-1 253 389	-1 383 524
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 254 684	7 056 021		

HAUGERUDHAGAN BORETTSLAG
ORG.NR. 990 253 331, KUNDENR. 5735

	BALANSE		
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	298 490 000	298 490 000
Tomt		20 000 000	20 000 000
Andre varige driftsmidler	14	1 083 488	1 244 005
Øremerkede bankinnskudd		711 498	686 680
SUM ANLEGGSMIDLER		320 284 986	320 420 685
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		101 229	44 163
Forskuddsbetalte kostnader		0	31 772
Andre kortsiktige fordringer	15	35 773	46 149
Driftskonto OBOS-banken		15 528	387 973
Driftskonto OBOS-banken II		0	328
Sparekonto OBOS-banken		231 732	516 825
SUM OMLØPSMIDLER		384 261	1 027 210
SUM EIENDELER		320 669 248	321 447 895
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 161 * 5 000		805 000	805 000
Annen egenkapital	16	133 545 694	132 291 009
SUM EGENKAPITAL		134 350 694	133 096 009
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	122 020 836	124 310 286
Borettsinnskudd	18	63 698 000	63 698 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		185 718 836	188 008 286
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		240 688	183 367
Leverandørgjeld		322 690	123 271
Påløpte renter		36 340	37 122
Annen kortsiktig gjeld		0	-161
SUM KORTSIKTIG GJELD		599 718	343 599
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		320 669 248	321 447 895
Pantstillelse	19	326 298 000	323 698 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.04.2025

Styret i Haugerudhagan Borettslag

Morten Jørgensen

Karoline Hegna

Svein A. Høyen-Lyngstad

Shahzad Ashraf

Marius Møller

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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto 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 andelseiernes 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**

Kapitalkostnader IN	5 120 633
Kapitalkostnader IN II	4 350 172
Felleskostnader	4 222 922
Garasje	427 560
TV/Internett	365 148
Heis	143 952
Vedlikeholdsfond	117 972
Brannsikring	64 800
Elbil infrastruktur	16 680
Reg.kapitalkostnader IN I	8 781
Reg.kapitalkostnader IN II	-145
Overført til kapitalkostnader	-9 479 440
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 359 034

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Opprydding kundereskontro	35
Skilt	600
SUM ANDRE INNTEKTER	635

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-40 467
SUM PERSONALKOSTNADER	-40 467

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 287 000.

I tillegg har styret fått dekket servering for kr 20 659, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 674.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 179
OBOS Prosjekt AS	-3 100
SUM KONSULENTHONORAR	-13 279

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-341 064
Drift/vedlikehold VVS	-2 286 767
Drift/vedlikehold elektro	-198 719
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-763 569
Drift/vedlikehold heisanlegg	-88 379
Drift/vedlikehold brannsikring	-447 340
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-44 433
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-10 578
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-44 148
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 234 996

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-917 710
Feieavgift	-4 624
Renovasjonsavgift	-614 119
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 536 454

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-133 597
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 597
Annet driftsmateriale	-9 282
Vaktmestertjenester	-200 158
Renhold ved firmaer	-235 910
Andre fremmede tjenester	-46 480
Trykksaker	-263
Andre kostnader tillitsvalgte	-20 659
Andre kontorkostnader	-291
Telefon/bredbånd	-1 069
Porto	-475
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-4 427
Øreavrunding	0
Tap på fordringer,	-222
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-671 529

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	44 824
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	10 562
SUM FINANSINNTEKTER	55 386

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-6 829 994
Renter på leverandørgjeld	-131
SUM FINANSKOSTNADER	-6 830 125

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2006	59 120 000
Kostpris/Bokf.verdi 2007	176 210 000
Kostpris/Bokf.verdi 2008	63 160 000
SUM BYGNINGER	298 490 000

Tomten ble kjøpt i 2006/2007

Gnr.141/bnr.36

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Avfallscontainere	
Kostpris	1 605 168
Avskrevet tidligere	-361 163
Avskrevet i år	-160 517
	1 083 488
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1 083 488

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-160 517
--------------------------------	-----------------

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode av eierne IN	35 773
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	35 773

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	68 780 800
Egenkapital fra IN tidligere år	87 563 765
Egenkapital fra IN 2024	2 109 658
Reduksjon EK fra IN	-24 908 529
SUM ANNEN EGENKAPITAL	133 545 694

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: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken, tidligere HABA02, lån nr 1

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 35 år.

Opprinnelig 2007	-122 616 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	22 366 009	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 500 839	
Nedbetalt tidligere, IN	32 977 041	
Nedbetalt i år, IN	2 109 658	
		-63 662 453

Lånet er et annuitetslån.

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

Obos-banken tidligere HABA01, lån nr 2

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2007, refinansiert i 24	-132 176 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	20 551 940	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 254 165	
Nedbetalt tidligere, IN	54 586 724	
Nedbetalt i år, IN		-55 783 171

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024	-2 600 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	24 788	
		-2 575 212

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-122 020 836
------------------------------------	---------------------

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2006	-11 824 000
Opprinnelig 2007	-35 242 000
Opprinnelig 2008	-16 632 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-63 698 000

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	63 698 000
Pantelån	122 020 836
Beregnete IN-forpliktelser	64 764 894
TOTALT	250 483 730

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	298 490 000
Tomt	20 000 000

TOTALT	318 490 000
---------------	--------------------

NOTE: 20

NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltaket er nærmere omtalt i kommentarene til budsjettet.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 30.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 3.05.25

Selskapsnummer: 5735 Selskapsnavn: HAUGERUDHAGAN 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 Valg av møteleder

Sondre K. Steigen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Marius Møller er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

a)

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

☐ For fastsettelse av honorarer

☐ Mot fastsettelse av honorarer

b)

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

☐ Styrets godtgjørelse justeres med kr 7 749 ,- til totalt kr 294 749.- = 2,7 % fra fjorårets honorar. Ref. SSB og konsumprisindeksen

☐ Styrets godtgjørelse holdes på 287 000,- som tidligere år.

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Barkha Agrawal

☐ Kristina Decman

☐ Marius Møller

☐ Marthe Holtmo

☐ Svein Adrian Høyen Lyngstad

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Marthe Holtmo

Sak 7 Pergola

Styret vil undersøke muligheter for et overbygg mer generelt, både for blokker (4.etasje) og rekkehus

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Renovere tak rekkehus

Styret vil undersøke mulige løsninger for utbedring og innhente priser.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Ekstra etg. rekkehus

Styret ber om fullmakt av GF om å lage et prosjekt med tak-situasjonen. Legge inn tid og ressurser på å finne beste løsning og legge disse alternativene frem for fremtidig GF for å fatte endelig vedtak på løsning.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Inngangstak/skjermtak i 4. etasje/hagedør rekkehus

Styret går videre med saken med de premissene som er nevnt over

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Automatisk døråpner

Styret er positive til forslaget og ber GF fatte vedtak på at styret kan utrede dette videre. Om det beløper seg oppad til kr 200 000 kan prosjektet gjennomføres ved å benytte oppsparte midler uten nytt låneopptak. Ved høyere kostnad eller andre hindringer rundt HMS stoppes prosjektet og blir evt tatt opp på neste GF.

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Pris på lyssetting

Styret fortsetter sitt arbeid med dette.

☐ For

☐ Mot



**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.