

Til andelseierne i Øvre Haugen Borettslag

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2018. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Øvre Haugen Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Øvre Haugen Borettslag
avholdes mandag 6. mai 2019 kl. 18.00 på Haugen skole, samlingsalen**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2018

- A) Årsrapport og regnskap for 2018
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra styret vedr. ro i leilighetene – endring av husordensreglene
- B) Innglassing av balkongene
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

ÅRSRAPPORT FOR 2018

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|-----------------------|----------------------|
| Leder | Tove Forseth | Maria Dehli Vei 15 |
| Nestleder | Bjørnar Kristiansen | Maria Dehli Vei 35 |
| Styremedlem | Øystein Grinna | Maria Dehli Vei 19 A |
| Styremedlem | Glenn Slydal Johansen | Maria Dehli Vei 35 |
| Styremedlem | Bjørn Justad | Maria Dehli Vei 29 A |
| Varamedlem | Andreas Eikeland | Maria Dehli Vei 35 |
| Varamedlem | Kari Mathisen | Maria Dehli Vei 17 B |

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

| | |
|---------------------|--------------------|
| Delegert | |
| Tove Forseth | Maria Dehli Vei 15 |
| Varadelegert | |
| Bjørnar Kristiansen | Maria Dehli Vei 35 |

Valgkomiteen

Sigurd Lydersen og Øyvind Myhre

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Øvre Haugen Borettslag

Borettslaget består av 293 andelsleiligheter.

Øvre Haugen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951558931, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune med følgende adresse:

Maria Dehli Vei 15-37

Gårds- og bruksnummer :

104 73

Første innflytting skjedde i 1976. Tomten, kjøpt i 1986 er på 55 130 m².

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 driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Øvre Haugen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

STYRETS ARBEID 2018.

I siste årsmøteperiode er det avholdt 11 styremøter og regelmessige møter i arbeidsutvalget i forkant av styremøtene og ved behov.

Det har vært avholdt 1 beboermøte i perioden.

Vi har gjennomført 2 HMS runder.

Det er utgitt 3 nyhetsbrev/informasjonskriv.

Vårdugnaden ble gjennomført 8.mai.

Julegrantenningen ble tradisjonen tro gjennomført første søndag i advent.

Øvre Haugen borettslag er oppført mot slutten av 70-tallet, og er et stort borettslag med 293 boenheter samt noen utleieobjekter. Styret har et ansvar for å forvalte, drifte, vedlikeholde og utvikle borettslaget på en forsvarlig måte. Dette innebærer et administrativt, økonomisk, juridisk, teknisk og sikkerhetsmessig ansvar. Styret har også ansvar for å behandle saker.

Borettslaget har en hjemmeside der det finnes aktuell informasjon fra styret til beboere. Dagens hjemmesideløsning er levert av OBOS.

Styret har et ønske om at hjemmesiden benyttes i større grad, slik at dette blir den viktigste informasjonskanalen i borettslaget.

Erfaring foreløpig viser at den mest effektive informasjonskanalen fortsatt er skriv i postkasser og oppslag på oppslagstavler.

Borettslaget hjemmesideadresse er følgende: <http://ovrehaugen.no>

Den generelle kommunikasjonen med beboere foregår for øvrig via åpent styrerom, skriv i postkasser/ oppslagstavler.

Styret mottar informasjon fra beboere i styrets postkasse utenfor Maria Dehliervei 37, og via e-post.

ARBEID UTFØRT I 2018.

- Ny drenering ved MDV 29. Hele plassen foran 29 er utbedret, og det er montert vannrenner som leder alt vann til kummer.
- Utbedring og opparbeiding av gangveien/bakken ned mellom MDV 23/25 mot nr. 15. Her er det også montert rekkverk.
- Oppgradering og utbedring av utelekeplassene.
- Lakkering og nødvendig vedlikehold av alle søppelnedkastene.
- Oppussing/maling av postkassene i lavblokkene.
- Ny garasjeport med ny motor i plan 3.
- Utslagsvasker montert i alle berederrommene.
- Vi har hatt mye arbeid i forbindelse med at beboere utfører ulovlig ombygging/bruksendring av sine leiligheter.

Videre arbeid i henhold til det som framkommer i "Vedlikeholdsnøkkelen".
Teknisk rådgivning fra OBOS Prosjekt.

- Strakstiltak brannvern i henhold til krav som framkom etter teknisk gjennomgang:
 - nye nødlys i alle garasjeplan og merking av rømningsveier
 - bytte av alle dører som ikke var brannsikre til nye dører som fyller dagens krav
 - brannetting rundt dører og ventiler i fellesarealer
 - utbedring av rømningsveier fra garasjene
 - brannhemmende maling påført alle treoverflater i fellesarealer
- Forprosjektering utført av OBOS Prosjekt av nødvendig vedlikehold av tak, trepanel og betong (balkonger). Det er gjennomført en kartlegging av tilstand på betong. Videre har det vært arbeidet med forberedelser av vedlikehold alle tak, takmøner og trepanel.

Kartleggingen konkluderer med at det er betydelig forekomst av krakelering i belegget på betong. Dette må rengjøres, primes og påføres nytt topplag. I tillegg er det nødvendig å utbedre der det er avflassing og reparere skader i gulvbelegg.

Det er også oppdaget riss i flere balkongfronter, en god del rust både i innfestningen for håndløpere og i boltene som balkongfrontene er festet med. Dette er foruroligende.

Det er ikke gulvmembran under brystningen. Dette må vi ha for å beskytte betongunderlaget optimalt. Frontene må derfor, uansett, løftes av for å få utført dette.

Fordi tilstanden til betongbrystningene er slik, vil det mest kostnadssvarende være å fjerne denne og få helt nye fronter på balkongene.

Det er nødvendig å sette opp stillas (også fordi alle takene skal tekkes om). Det er derfor kostnadssvarende at tak, trepanel og balkongbrystninger tas samtidig. Dette arbeidet planlegges med oppstart i 2019.

Avfall.

Avfallsbrønnene har vært i drift i flere år. Størrelsen beholderne er tilpasset behovet av borettslaget avfallsmengde. Beholderne har tilstrekkelig kapasitet ved riktig bruk.

Glass og metall- emballasje skal kastes i nedkastet mellom MDV 37 og 35.

Det kan i enkelte perioder oppleves at avfallsbrønner ikke har tilstrekkelig kapasitet, dette skyldes ofte feil bruk. Det vil si at enkelte presser inn større gjenstander, noe som brønnen ikke er beregnet for. Dette medfører «forstoppelse» som krever ressurser til åpning og påfølgende opprydding.

Den type saker spores opp og resulterer i faktura for opprydding til den som har forårsaket dette.

Styret gjør oppmerksom på at plassering av gjenstander i kjellergangene og sideganger innebærer en brannfare, og skal ikke forekomme!

Helse miljø og sikkerhet (HMS):

Styret prioriterer arbeid som er relatert til HMS. Det foretas jevnlig inspeksjoner i oppganger og fellesområder, der avvik registreres, bemerkes med skriv i form advarsler. Registrerte avvik følges opp umiddelbart.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2018

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2019.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2018 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2018 var til sammen kr 13 465 839,-.

Andre inntekter består i hovedsak av inntekter fra salg og bomplasseringer.

Kostnader

Driftskostnadene i 2018 var til sammen kr 13 067 239,-.

Resultat

Årets resultat er på kr 96 424,- 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 31.12.2018 kr 6 669 847,- 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 31.12.2018 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2019

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2019.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag til grunn en økning på 8,8 % for renovasjon og 9,5 % for vann og avløp for 2019. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Som følge av en varm sommer i Norge i 2018 økte strømprisene rundt budsjetteringstidspunkt. Det er derfor foreslått en økning i elektrisk energi med 20 % sammenlignet med fjoråret.

Forsikring

Forsikringspremien for 2019 har økt med kr 218 046,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,7 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Øvre Haugen Borettslag.

Lån

Øvre Haugen Borettslag har lån i OBOS Boligkredit AS.

Flytende rente, 2,4 %.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2019)

Driftskonto 0,15 % p.a
Sparekonto 0,80 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret øker med kr 5 989,- for 2019.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2019.

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 2019.

Driften i 2019 forutsetter en økning av felleskostnadene på 3 % fra 01.01.19. I tillegg ser styret at det er nødvendig å ta opp lån for å dekke de planlagte drifts- og vedlikeholdsoppgavene.

De disponible midlene vil bli noe redusert, men styret mener det er forsvarlig.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET FURUSET VAKTMESTERSENTRAL

Borettslaget er medeier i sameiet Furuset vaktmestersentral. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2018 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.



Til generalforsamlingen i Øvre Haugen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Øvre Haugen Borettslag sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2018, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår 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, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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



Uavhengig revisors beretning – Øvre Haugen Borettslag

årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 2. april 2019
PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Cato Grønnern'.

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

432 ØVRE HAUGEN BORETTSLAG

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 2018 | Regnskap 2017 | Budsjett 2018 | Budsjett 2019 |
|--|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | | 6 862 693 | 3 794 516 | 6 862 693 | 6 669 847 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 96 424 | 3 662 523 | -66 600 | 158 400 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 15 | 228 744 | 228 744 | 0 | 229 000 |
| Økning annen langsiktig gjeld | | 16 434 | 0 | 0 | 0 |
| Fradrag for avdrag langs. lån | 17 | -630 593 | -617 593 | -632 000 | -637 000 |
| Endring egenkapital i fellesanlegg | | 96 145 | -205 498 | 0 | 0 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | -192 846 | 3 068 176 | -698 600 | -249 600 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 6 669 847 | 6 862 693 | 6 164 093 | 6 420 246 |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | | | |
| Omløpsmidler | | 7 409 024 | 7 532 893 | | |
| Kortsiktig gjeld | | -739 177 | -670 201 | | |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 6 669 847 | 6 862 693 | | |

432 - ØVRE HAUGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2018 | Regnskap 2017 | Budsjett 2018 | Budsjett 2019 |
|------------------------------------|------|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 13 178 729 | 12 989 938 | 13 298 000 | 13 698 000 |
| Antenneanlegg | | 107 832 | 104 742 | 105 000 | 105 000 |
| Andre inntekter | 3 | 179 278 | 145 975 | 145 000 | 180 000 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 13 465 839 | 13 240 656 | 13 548 000 | 13 983 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -86 917 | -68 387 | -83 000 | -100 000 |
| Styrehonorar | 5 | -340 000 | -340 000 | -340 000 | -340 000 |
| Avskrivninger | 15 | -228 744 | -228 744 | 0 | -229 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -10 625 | -10 250 | -11 000 | -11 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -230 515 | -224 890 | -231 000 | -237 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -180 675 | -377 518 | -350 000 | -350 000 |
| Kontingenter | | -58 600 | -58 600 | -58 600 | -58 600 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -4 544 373 | -1 921 386 | -5 000 000 | -4 500 000 |
| Forsikringer | | -733 805 | -870 892 | -875 000 | -952 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -1 809 159 | -1 697 062 | -1 806 000 | -1 983 000 |
| Kostnader sameie | 23 | -803 626 | -188 937 | -975 000 | -975 000 |
| Energi/fyring | 10 | -1 627 250 | -1 186 159 | -1 100 000 | -1 575 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -1 323 706 | -1 241 035 | -1 245 000 | -1 342 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -1 089 244 | -836 324 | -1 200 000 | -872 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -13 067 239 | -9 250 184 | -13 274 600 | -13 524 600 |
| DRIFTSRESULTAT | | 398 600 | 3 990 472 | 273 400 | 458 400 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 41 059 | 25 785 | 0 | 25 000 |
| Finanskostnader | 13 | -343 235 | -353 734 | -340 000 | -325 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -302 176 | -327 949 | -340 000 | -300 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 96 424 | 3 662 523 | -66 600 | 158 400 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 96 424 | 3 662 523 | | |

**432 - ØVRE HAUGEN BORETTSLAG
BALANSE**

| | Note | 2018 | 2017 |
|----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 14 | 44 400 000 | 44 400 000 |
| Tomt | | 1 747 490 | 1 747 490 |
| Andel egenkapital i fellesanlegg | 23 | 296 848 | 392 993 |
| Andre varige driftsmidler | 15 | 686 238 | 914 982 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 47 130 576 | 47 455 465 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Kortsiktige fordringer | 16 | 736 978 | 392 993 |
| Driftskonti OBOS-banken | | 905 849 | 3 170 089 |
| Skattetrekkkonto OBOS-banken | | 1 642 | 0 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 5 764 555 | 3 969 811 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 7 409 024 | 7 532 893 |
| SUM EIENDELER | | 54 539 600 | 54 988 358 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 293 * 100 | | 29 300 | 29 300 |
| Opptjent egenkapital | | 30 337 799 | 30 241 375 |
| SUM EGENKAPITAL | | 30 367 099 | 30 270 675 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 17 | 14 735 190 | 15 365 783 |
| Borettsinnskudd | 18 | 8 676 700 | 8 676 700 |
| Annen langsiktig gjeld | 19 | 21 434 | 5 000 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 23 433 324 | 24 047 483 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 730 318 | 585 212 |
| Skyldige offentlige avgifter | 20 | 3 261 | 271 |
| Påløpte renter | | 1 938 | 30 408 |
| Påløpte avdrag | | 0 | 52 390 |
| Annen kortsiktig gjeld | 21 | 3 660 | 1 920 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 739 177 | 670 201 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 54 539 600 | 54 988 358 |
| Pantstillelse | 22 | 31 676 700 | 31 676 700 |
| Garantiansvar | 23 | 3 780 068 | 3 578 682 |

Oslo, 01.04.2019,

STYRET I ØVRE HAUGEN BORETTSLAG

Tove Forseth
Bjørn Justad

Øystein Grinna Glenn Slydal Johansen
Bjørnar Kristiansen

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

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 verdi-foringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Felleskostnader | 12 523 404 |
| Parkeringsleie | 8 400 |
| Lokaler | 589 092 |
| Kabel-TV | 183 600 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 13 304 496 |

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Parkeringsleie | -3 600 |
| Lokaler | -120 317 |
| Kabel-TV | -1 850 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 13 178 729 |

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|----------------------------|----------------|
| Lokale-/lagerleie | 4 200 |
| Kortterminal | 131 718 |
| Diverse | 16 770 |
| El-bil lade strøm | 7 480 |
| Parkeringskort | 1 050 |
| Nøkler | 860 |
| Portåpner | 13 750 |
| TAG | 3 450 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 179 278 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|----------------|
| Ordinær lønn, fast ansatte | -30 500 |
| Påløpte feriepenger | -3 660 |
| Arbeidsgiveravgift | -52 757 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -86 917 |

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2017/2018, og er på kr 340 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 10 951, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|-----------------------------|-----------------|
| Juridisk bistand | -112 669 |
| OBOS | -14 217 |
| OBOS Prosjekt AS | -41 665 |
| Andre konsulenthonorarer | -12 125 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -180 675 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|-------------------------|----------|
| Arkitekthonorar | 166 001 |
| Prosjektledelse | 112 701 |
| Andre konsulent honorar | 113 287 |
| Andre kostnader | 14 927 |
| Kostnadsføring prosjekt | -406 916 |

| | |
|---|-------------------|
| SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD | -406 916 |
| Drift/vedlikehold bygninger | -514 614 |
| Drift/vedlikehold VVS | -363 462 |
| Drift/vedlikehold elektro | -89 284 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -1 521 263 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -302 899 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -1 075 854 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -20 000 |
| Drift/vedlikehold parkeringsanlegg | -6 028 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -213 589 |
| Egenandel forsikring | -26 000 |
| Kostnader dugnader | -4 466 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -4 544 373 |

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| Vann- og avløpsavgift | -1 250 675 |
| Renovasjonsavgift | -558 484 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -1 809 159 |

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

| | |
|----------------------------|-------------------|
| Elektrisk energi | -601 380 |
| Strøm el.bereder | -1 025 869 |
| SUM ENERGI / FYRING | -1 627 250 |

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-------------------|
| Lokalleie | -794 |
| Container | -193 615 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -62 010 |
| Verktøy og redskaper | -9 278 |
| Driftsmateriell | -2 696 |
| Vakthold | -151 375 |
| Renhold ved firmaer | -562 343 |
| Andre fremmede tjenester | -3 192 |
| Kontor- og datarekvisita | -19 314 |
| Trykksaker | -4 360 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -1 860 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -10 951 |
| Andre kontorkostnader | -25 242 |
| Telefon, annet | -28 104 |
| Porto | -4 224 |
| Bank- og kortgebyr | -2 851 |
| Velferds kostnader | -7 036 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -1 089 244 |

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

| | |
|-------------------------------------|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 2 248 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 37 514 |
| Andre renteinntekter | 1 297 |
| SUM FINANSINNEKTER | 41 059 |

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------|-----------------|
| OBOS Boligkreditt AS | -343 079 |
| Renter på leverandørgjeld | -156 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -343 235 |

NOTE: 14**BYGNINGER**

| | |
|--------------------------|-------------------|
| Kostpris/Bokf.verdi 1976 | 44 400 000 |
| SUM BYGNINGER | 44 400 000 |

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.104/bnr.73

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|--------------------------------|------------|----------------|
| Macintosh | | |
| Tilgang 2013 | 26 500 | |
| Avskrevet tidligere | -26 499 | |
| | | 1 |
| Søppelhus | | |
| Tilgang 2011 | 2 287 446 | |
| Avskrevet tidligere | -1 372 465 | |
| Avskrevet i år | -228 744 | |
| | | 686 237 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | | 686 238 |

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-228 744****NOTE: 16****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|----------------|
| Furuset vaktmestersentral | 352 583 |
| Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2019) | 384 394 |
| SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER | 736 978 |

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.18 var 2,40 %. Løpetiden er 30 år.

| | | |
|-------------------------------------|-------------|--------------------|
| Opprinnelig 2007 | -20 000 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 4 634 217 | |
| Nedbetalt i år | 630 593 | |
| | | -14 735 190 |
| SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN | | -14 735 190 |

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

| | | |
|----------------------------|--|-------------------|
| Opprinnelig 1976 | | -8 676 700 |
| SUM BORETTSINNSKUDD | | -8 676 700 |

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

| | | |
|-----------------------------------|--|----------------|
| Depositum parkeringsplasser | | -3 000 |
| Depositum leiligheter | | -18 434 |
| SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD | | -21 434 |

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

| | | |
|---|--|---------------|
| Forskuddstrekk | | -1 642 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | | -1 619 |
| SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER | | -3 261 |

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | | |
|-----------------------------------|--|---------------|
| Feriepenger | | -3 660 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | | -3 660 |

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | | |
|-----------------|--|-------------------|
| Borettsinnskudd | | 8 676 700 |
| Pantelån | | 14 735 190 |
| TOTALT | | 23 411 890 |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2018 følgende bokførte verdi:

| | | |
|---------------|--|-------------------|
| Bygninger | | 44 400 000 |
| Tomt | | 1 747 490 |
| TOTALT | | 46 147 490 |

NOTE: 23**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG*****Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar***

Selskapet eier 12,27 % av Furuset vaktmestersentral.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sentralen og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sentralen og utgjør kr 3 780 068.

Selskapets andel i sentralen vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i sentralen er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

FORSLAG 4 A

Husordensreglene.

2 REGLER OM RO I LEILIGHETEN.

Følgende presisering foreslås tatt inn:

”Støyende arbeider skal fortrinnsvis avsluttes kl. 17.00”.

”Retningslinjene for rehabilitering/modernisering av våtrom i Øvre Haugen borettslag” inneholder også denne presiseringen.

4B

Sak: Innglassing av balkonger

Forslagsstiller: Styret

Generalforsamlingen i 2018 vedtok at det ikke er tillatt for den enkelte beboer å glasse inn balkongen sin. Eventuell innglassing av balkonger må derfor skje samlet i hele borettslaget.

Som en oppfølging av fjorårets generalforsamling, har styret innhentet pristilbud på innglassing i forbindelse med den kommende rehabiliteringen av balkongene. Styret fremmer som sak å avvise hel innglassing av balkonger og ber generalforsamlingen å stemme over dette.

Begrunnelse:
Innglassing er ikke nødvendig vedlikehold.

Pristilbudene på samlet innglassing varierer noe mellom leverandørene. Nøyaktig pris avhenger derfor av leverandøren som velges. Et gjennomsnitt av tilbudene viser at hel innglassing vil koste rundt 12,1 millioner kroner.

Kostnad tilknyttet innglassing er noe som eventuelt vil komme i tillegg til balkongvedlikeholdet og det øvrige vedlikeholdet som skal utføres i år. Rehabiliteringen av balkonger er nødvendig vedlikehold og inkluderer nye fronter på alle balkonger. Dette innebærer en betydelig kostnad for borettslaget.

Styret mener det ikke er ønskelig å øke kostnadsbelastningen på den enkelte beboer ytterligere ved å gjennomføre hel innglassing.

Forslag til vedtak: Det skal ikke gjennomføres hel innglassing av balkongene

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Valgkomiteen ved Øvre Haugen Borettslag, bestående av u.t.og Øyvind Myhre, har følgende innstilling til generalforsamlingen:

Leder: Tove Forseth Maria Dehli vei 15
Styremedlem: Glenn S. Johansen MD 35
Styremedlem: Kari Mathisen MD 17B

Varamedlemmer:
Selvinaz Cakir MD 15
Susan Engebretsen MD 37

Delegert med vara til OBOS`generalforsamling:
Tove Forseth og Øystein Grinna MD 19A

Valgkomite: Sigurd Lydersen MD 25B og Øystein Myhre MD 19

Vennlig hilsen
for Valgkomiteen
Sigurd Lydersen

Annen informasjon om borettslaget

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Vaktmester S/E Furuset Vaktmestersentral ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret har adresse Gransdalen 29 og er åpent hverdager mellom kl. 07.00 og kl. 15.00. Vaktmester kan også kontaktes på telefon 22 16 48 23. Dersom andelseierne bestiller tjenester av privat karakter, vil det komme en faktura på dette. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

Parkering

Borettslaget har parkerings- og garasjeplasser i garasjehuset.

Nøkler/skilt

Nøkler kan kjøpes/bestilles ved henvendelse til styret i borettslaget.

Nøkler kan også kjøpes på styrerommet annenhver tirsdag mellom 19.00 og 20.00

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6649734. 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 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 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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Øvre Haugen Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Get er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Gets kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.get.no.

STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING.

- 1999 Rehabilitering av garasjene.
 - Etablering av katodisk overvåking av betong.
- 2001 Ombygging av heisene.
- 2005 Nye varmtvannsberedere.
- 2005 Betongrehabilitering av alle blokkene.
- 2010 Nytt avfallssystem (nedgravde avfallsbeholdere)
- 2010 Oppgradering av uteområdet.
- 2011 Nye stigerør i alle høyblokkene.
- 2015 Nye inngangsdører/nytt adgangssystem og ringetablå med video.
- 2018 Ny innvendig belysning i alle blokkene.
- 2018 Oppgradering av brannsikkerheten i alle blokker og garasjene.
- 2018 Ny drenering ved MDV 29 og 31.
- 2018 Oppgradering av utelekeplassene.