

Til andelseierne i Høgdaveien Borettslag

Velkommen til generalforsamling, Tirsdag 29 Mai 2018 kl. 18:00 i Abildsø gård.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2017. 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 Høgdaveien 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 Høgdeveien Borettslag
avholdes Tirsdag 29 Mai 2018 kl. 18:00 i Abildsø gård.**

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 2017

- A) Årsrapport og regnskap for 2017
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag angående snømåking og innkjøp av snøfreser
- B) Forslag angående asfaltering av innkjøring til garasjelegget
- C) Forslag angående ulovlig tilbygg.
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(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 08.03.2018
Styret i Høgdeveien Borettslag

Karoline K B Borgersen /s/ John Arild Jacobsen /s/ Magne Johansen /s/

Kim Andre Mathisen /s/ Anita Femtegjeld Sletten /s/

ÅRSRAPPORT FOR 2017

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Karoline K B Borgersen	Libakkfaret 2 A
Styremedlem	John Arild Jacobsen	Høgdaeveien 5 E
Styremedlem	Magne Johansen	Høgdaeveien 3 D
Styremedlem	Kim Andre Mathisen	Høgdaeveien 5 F
Styremedlem	Anita Femtegjeld Sletten	Høgdaeveien 5 B
Varamedlem	Pål Bjellhansen	Trygve Ryens Vei 31
Varamedlem	Monica Rangnes-Iversen	Trygve Ryens Vei 2

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Karoline K B Borgersen	Libakkfaret 2 A
Varadelegert	Magne Johansen	Høgdaeveien 3 D

Valgkomiteen

Gro-Helene Sperre Risnes	Trygve Ryens Vei 19
Tone Salthe	Trygve Ryens Vei 30

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Høgdaeveien Borettslag

Borettslaget består av 58 andelsleiligheter.

Høgdaeveien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950428287, og ligger i bydel 13 Østensjø i Oslo kommune med følgende adresse:

Høgdaavn 1-5
Trygve Ryens Vei 1-35 2-44

Gårds- og bruksnummer :
149 598

Første innflytting skjedde i 1964. Tomten, kjøpt i 1986 er på 30 200 m².

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), 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.

Høgdeveien 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

Styrets arbeid det siste årene har vært å få kontroll på økonomien, forsøke å bedre kommunikasjonen og lage sosiale aktiviteter i borettslaget.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2017

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2018.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2017 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 2017 var til sammen kr **2 048 816**.

Kostnader

Driftskostnadene i 2017 var til sammen kr **-1 667 696**.

Resultat

Årets resultat på kr **149 867** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2017 kr **474 965** 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 31.12.2017 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2018

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2018. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 125 000 til ordinært vedlikehold som omfatte.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Forslag til budsjett for Oslo Kommune ble lagt frem 27. september. Der ble det foreslått en økning på 10 % for renovasjon og 5 % for vann og avløp og dette ble lagt til grunn i budsjettet. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2017.

Forsikring

Forsikringspremien for 2018 har økt med kr 1 607,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 1,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Høgdeveien Borettslag.

Lån

Høgdeveien Borettslag har lån i Handelsbanken med månedlige forfall og en flytende rente på 2,35%.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2018)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,65 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar har for 2018 blitt økt med kroner 2 375,-

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2018.

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 2018.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til Generalforsamlingen i Høgdaeveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Høgdaeveien Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 149 867. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, 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 2017, 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 oppfylt 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 består av all informasjon i årsrapporten herunder budsjettallene som presenteres sammen med årsregnskapet, med unntak av årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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

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 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.

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

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll 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 regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning 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 modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.



Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige 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 revisor kontroll 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, 13. mars 2018

PricewaterhouseCoopers AS

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

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

254 HØGDAVEIEN 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 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		423 151	1 342 160	423 151	474 965
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		149 867	-542 992	189 400	304 400
Tilbakeføring av avskrivning	13	196 192	99 782	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	13	-36 000	-1 307 739	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16	0	11 030 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-258 245	-10 198 060	-268 000	-274 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		51 814	-919 009	-78 600	30 400
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		474 965	423 151	344 551	505 365
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		785 322	452 817		
Kortsiktig gjeld		-310 357	-29 666		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		474 965	423 151		

254 - HØGDAVEIEN BORETTSLAG**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 048 816	1 945 756	1 990 000	1 990 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 048 816	1 945 756	1 990 000	1 990 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-11 280	-16 920	-17 000	-17 000
Styrehonorar	4	-80 000	-120 000	-80 000	-80 000
Avskrivninger	13	-196 192	-99 782	0	0
Revisjonshonorar	5	-4 500	-4 375	0	0
Forretningsførerhonorar		-97 335	-94 960	-95 000	-100 000
Konsulenthonorar	6	-6 384	-77 089	-21 000	-7 000
Kontingenter		-11 600	-11 600	-11 600	-11 600
Drift og vedlikehold	7	-72 470	-650 973	-179 000	-125 000
Forsikringer		-171 607	-163 418	-170 000	-180 000
Kommunale avgifter	8	-597 207	-546 334	-567 000	-645 000
Energi/fyring		-1 163	-29 116	-21 000	-3 000
Kabel-/TV-anlegg		-244 352	-219 024	-220 000	-360 000
Andre driftskostnader	9	-173 608	-238 840	-243 000	-179 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 667 696	-2 272 431	-1 624 600	-1 707 600
DRIFTSRESULTAT		381 120	-326 675	365 400	282 400
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	24 920	24 077	21 000	25 000
Finanskostnader	11	-256 173	-240 394	-197 000	-3 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-231 253	-216 317	-176 000	22 000
ÅRSRESULTAT		149 867	-542 992	189 400	304 400
Overføringer:					
Udekket tap			-542 992		
Reduksjon udekket tap		149 867			

254 - HØGDAVEIEN BORETTSLAG**BALANSE**

	Note	2017	2016
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	4 957 700	4 957 700
Tomt		1 086 429	1 086 429
Andre varige driftsmidler	13	1 080 001	1 240 193
SUM ANLEGGSMIDLER		7 124 130	7 284 322
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	2 800
Kortsiktige fordringer	14	248 556	4 240
Driftskonto OBOS-banken		341 892	252 161
Sparekonto OBOS-banken		194 873	193 615
SUM OMLØPSMIDLER		785 322	452 817
SUM EIENDELER		7 909 452	7 737 139
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 100 * 58		5 800	5 800
Udekket tap	15	-4 614 032	-4 763 899
SUM EGENKAPITAL		-4 608 232	-4 758 099
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	10 684 127	10 942 372
Borettsinnskudd	17	1 523 200	1 523 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		12 207 327	12 465 572
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		266 264	28 261
Påløpte renter		22 055	1 405
Påløpte avdrag		22 038	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		310 357	29 666
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 909 452	7 737 139

Pantstillelse	18	11 833 200	11 833 200
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.03.2018,

STYRET I HØGDAVEIEN BORETTSLAG

Karoline K B Borgersen /s/ John Arild Jacobsen /s/ Magne Johansen /s/

Kim Andre Mathisen /s/ Anita Femtegjeld Sletten /s/

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

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 871 568
Garasje	102 600
Leietillegg for påbygg	15 900
Eiendomsskatt	58 748
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 048 816

NOTE: 3**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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2016/2017, og er på kr 80 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 500.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-1 250
OBOS Forvaltning, tilleggstjenester	-5 134
SUM KONSULENTHONORAR	-6 384

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-62 048
Drift/vedlikehold VVS	-5 313
Drift/vedlikehold elektro	-5 110
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-72 470

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-57 186
Vann- og avløpsavgift	-299 356
Feieavgift	-6 630
Renovasjonsavgift	-234 034
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-597 207

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 560
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 645
Driftsmateriell	-11 726
Vaktmestertjenester	-139 038
HerBorVi, Domene, HMSmodulen	-3 768
Trykksaker	-1 118
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 200
Andre kontorkostnader	-525
Porto	-2 619
Bank- og kortgebyr	-1 410
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-173 608

NOTE: 10**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	343
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 258
Kundeutbytte fra Gjensidige Forsikring	23 319
SUM FINANSINNEKTER	24 920

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Handelsbanken, renter lån	-254 330
Handelsbanken, termingebyr lån	-990
Renter på leverandørgjeld	-853
SUM FINANSKOSTNADER	-256 173

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1964	4 957 700
SUM BYGNINGER	4 957 700

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.149/bnr.598

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Lekeapparat		
Tilgang 2015	31 860	
Avskrevet tidligere	-8 496	
Avskrevet i år	-6 372	
		16 992
Avfallsanlegg		
Tilgang 2016	1 307 739	
Tilgang 2017	36 000	
Avskrevet tidligere	-93 410	
Avskrevet i år	-189 820	
		1 060 509
Garasjeanlegg		
Kostpris	2 500	
		2 500
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 080 001

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-196 192
--------------------------------	-----------------

NOTE: 14**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2018)	248 556
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	248 556

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2018, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2018.

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.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.17 var 2,35 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-11 030 000
Nedbetalt tidligere	87 628
Nedbetalt i år	258 245
	-10 684 127
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-10 684 127

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1964	-1 283 200
Tilleggsinnskudd	-240 000
SUM BORETTINNSKUDD	-1 523 200

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 523 200
Pantelån	10 684 127
Påløpte avdrag	22 038
TOTALT	12 229 365

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2017 følgende bokførte verdi:

Bygninger	4 957 700
Tomt	1 086 429
TOTALT	6 044 129

Innkomne forslag

A) Forslag angående snømåking og innkjøp av snøfreser

Jeg og flere av beboere ønsker at følgene sak skal tas opp på generalforsamlingen og stemmes over:

I vinter har vi hatt store utfordringer med snømåking.

Vi ønsker at borettslaget går til innkjøp av en snøfreser.

Jeg og Morten Larsen har fått priser på Honda snøfresere.

Vi anbefaler at vi kjøper en Honda HSS 970A ETD.

Denne koster pr. i dag kr. 43.900.-

Vi foreslår også at det lages en beboergruppe som kan håndtere lagring, service, utlån av denne til beboere.

Forslagsstiller

Håkan Eriksson.

Trygve Ryens vei 6.

Styrets anbefaling: I utgangspunktet er styret positive til forslaget om en snøfreser, dog en noe billigere en. Men styret ønsker å kontakte Bygårdsservice for å se på mulighetene for at de måker stikkveier og annet for borettslaget.

B) Forslag angående asfaltering av innkjøring til garasjelegget

Styret ønsker å legge fram forslag om

1) Gjøre noe med innkjørselen til garasjelegget (asfaltering) og

2) Fysisk fjerne noen av parkeringsplassene slik at søppeltømmere kan komme til å få tømt søppel da dette har blitt et problem i vinter. Ved å sette opp store krukker eller lignende.

Styrets anbefaling: Få generalforsamlingen med på prosjekt om utarbeidelse av dette området for å både gjøre det enklere for å tømme søppel og for å gjøre det sikrere for barna våre.

C) Forslag angående ulovlig tilbygg

Saken legges frem fra styret etter bistand og hjelp fra OBOS juridiske avdeling.

Bakgrunn:

En andelseier har satt opp et tak over sin terrasse. Taket måler ca. 6x5 meter. Taket er satt opp uten godkjenning fra kompetent organ i borettslaget, og det er heller ikke søkt om tillatelse fra offentlige myndigheter. Det har også kommet skriftlig klage fra nabo på det påbygde taket samt flere muntlige klager. På bakgrunn av dette må styret forsøke å finne en rettfærdig løsning

Taket ble satt opp på forsommeren 2016, og det har i etterkant vært kommunikasjon mellom styret og andelseier for å få orden i forholdet. Styret har bedt andelseier om å fjerne det påbygde taket, men det er ikke etterkommet. Styret finner det derfor nødvendig å legge saken frem for generalforsamlingen da den berører flere viktige spørsmål som har interesse utover den konkrete saken. Det er også viktig for styret å forankre et vedtak i generalforsamlingen som lagets høyeste organ.

I borettslagloven § 8-9 heter det:

«Styret kan ikkje utan at generalforsamlinga har gitt samtykke med minst to tredjedels fleirtal, gjere vedtak om

1. ombygging, påbygging eller andre endringar av bygg eller grunn som etter tilhøva i laget går ut over vanleg forvaltning og vedlikehald»

Dette korresponderer også med borettslagets egne vedtekter der det heter i punkt 4-3 (3) heter at bygningsmessige endringer må godkjennes av styret.

Andelseier har ikke søkt styret om å bygge taket, men har etter at det ble bygget søkt om godkjenning. Styret har som tidligere beskrevet ikke gitt noen tillatelse, men har bedt om at taket fjernes. Når styret mener det er nødvendig med et vedtak om å fjerne taket, begrunnes dette i følgende:

1. I et borettslag er det viktig at alt av påbygg skjer i henhold til lov og borettslagets vedtekter. Skal man sikre likebehandling og sørge for at det blir tatt helhetlige hensyn for hele borettslaget, er dette en nødvendig og grunnleggende forutsetning for forsvarlig drift.
2. Den utbygging som har funnet sted «spiser» av borettslagets samlede utnyttelsesgrad og kan dermed innebære at andres muligheter til å bygge ut andelene reduseres. Dette tilsier at vedtak av denne karakter bør tas på generalforsamlingen.
3. Det må alltid være en forutsetning at det tiltaket det søkes om også må være i tråd med offentligrettslige bestemmelser. Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune har ikke godkjent tiltaket. Dette krever i tilfelle dispensasjon fra bebyggelsesplanen. Borettslaget er for øvrig hjemmelshaver på eiendommen og tilskrevet av plan- og bygningsetaten om søknadsplikten.

Styrets innstilling til vedtak:

1. Generalforsamlingen godkjenner ikke det påbygde terrassetaket tilhørende leiligheten til andelseier.
2. Generalforsamlingen pålegger andelseier å fjerne terrassetaket innen 1. juli 2018. Andelseier dekker selv kostnadene.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som styreleder for [antall år] år foreslås:**

[Navn] [Adresse]

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Gunnar Kyvik
Kristian Balke
(Jan) Håkan Eriksson
Rune Trondsen
Nicolay Eilertsen

I valgkomiteen for Høgdaveien Borettslag

Gro-Helene Sperre Risnes
Tone Salthe

Orientering om borettslagets drift.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til borettslagets 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 81806942. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, 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

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, 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

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, 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 bruker/eier. 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 02333.

Kabel-TV

Get er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. OBOS har fremforhandlet en kollektiv avtale med Get som gir deg som beboer rabatt på digital-TV, telefoni og bredbåndstjenester. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 02123, eller deres hjemmeside www.get.no.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av boligselskapene forvaltet av OBOS. Borettslaget er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til borettslagenes fellesanlegg.

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

2015 - 2016	Drenering av hele borettslaget, nye trapper inngangspartier, asfaltering av alle stikkveier og nytt nedgravd søppelanlegg.
2010	Ferdigstilling takrehabilitering.
2009	Takrehabilitering.
2008	Drenering, trefelling samt malerarbeid. Reparert drenering mot dalen, samt planert og sådd til. Beising vestvendt vegg i Høgdeveien samt Trygve Ryens vei, ulike nummer og takvegger Trygve Ryens vei, like nummer. Trær felt mot sydlig naboeiendom. Fjernet lekeapparat av HMS -hensyn.
2007	Drenert i dalen, satt ned kum ved TRV 32. Fjernet trær ved dalen og planert ut i dalen. Gravet opp og lagt gress ved enden av garasjeanlegget. Fjernet hekk ved lekeplassen. Opprettet to nye parkeringsplasser ved rundkjøringen.
2006	Fjernet trær i dalen samt planert ut og gjort i stand til friarealet. Ferdigstilling av takene i Trygve Ryens vei, inkludert garasjeanlegget. Beiset i Trygve Ryens vei parallelle tall.
2005	Opprettet 2 nye parkeringsplasser ved garasjeanlegg. Skiftet takbelegg, endevegger og møner i TRV partall (gjelder 22 leiligheter). Skiftet takbelegg, takrenner og reparert under tak på garasjeanlegget. Installert miljøstasjon ved Trygve Ryens vei 2.

2004	Skiftet huske på lekeplassen. Gravet på enden av TRV 2 pga lekkasje (sopp). Opprettet 4 søppelkasse stasjoner og satt opp søppelkassehus. Fjernet bingene og gammel asfalt der søppelkassene har stått tidligere.
2003	Drenert utenfor rekke 10. Fjernet mange trær og røtter ved garasjeanlegget og nederst i TRV. Skiftet en endevegg i Høgdaeien 5 (for å sjekke tilstanden). Beising av garasjeanlegg og husveggene. Satt opp 2 nye vippe dyr på lekeplassen.
2002	Skiftet huske på lekeplassen. Gravet på enden av TRV 2 pga lekkasje (sopp). Opprettet 4 søppelkasse stasjoner og satt opp søppelkassehus. Fjernet bingene og gammel asfalt der søppelkassene har stått tidligere.
2001	Rensing av overvannsledning Høgdaeien 1 og Trygve Ryensvei 25.
2000	Våtromsrapport om teknisk tilstand. Utskifting av tømmermannspanel ved søppelkasser / tørkebåser. Drenering utenfor 8 og 9.
1999	Asfaltert garasjebakke. Tilstandsrapport økonomi og teknisk tilstand.
1998	Tilstandsrapport på tak og beslag.
1997	Asfaltert alle gang- og kjøreveier. Utskifting av frontpanel å på husene 1-6. Avrette alle steintrapper.
1996	Fornyelse av lekeplassen.
1995	Utbedring/fornyelse av internt ledningsnett.
1994	Beising av syd- og vestvegger.
1993	Utskifting av takrenner, stoppekraner. Utarbeidet tilstandsrapport for husene. Denne danner grunnlag for borettslagets vedlikeholdsprogram.
1992	Rehabilitering av spillvannsledning.
1990	Omlegging av avløpsrør.
1988	Opprustning av uteområdet. Asfaltering, beplantning og lekeapparater.