

Til andelseierne i Høgdaveien Borettslag

Velkommen til generalforsamling, 20.08.2020 kl. 18:00 i Abildsø Folkets Hus.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2019. 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 20.08.2020 kl. 18:00 i Abildsø Folkets Hus.**

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 2019

- A) Årsrapport og regnskap for 2019
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. 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 19.02.2020
Styret i Høgdeveien Borettslag

Gunnar Kyvik Anders Aas Kristian Balke Håkan Eriksson Jannicke Ringstad Hansen

ÅRSRAPPORT FOR 2019

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Gunnar Kyvik	Trygve Ryens Vei 34
Styremedlem	Anders Aas	Høgdaveien 5 A
Styremedlem	Kristian Balke	Høgdaveien 1 F
Styremedlem	Håkan Eriksson	Trygve Ryens Vei 6
Styremedlem	Jannicke Ringstad Hansen	Trygve Ryens Vei 14
Varamedlem	Kim Andre Mathisen	Høgdaveien 5 F
Varamedlem	Anita Femtegjeld Sletten	Høgdaveien 5 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Gunnar Kyvik Trygve Ryens Vei 34

Varadelegert

Valgkomiteen

Kristian Balke Høgdaveien 1 F
Håkan Eriksson Trygve Ryens Vei 6

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 ansettelse.

Generelle opplysninger om Høgdaveien Borettslag

Borettslaget består av 58 andelsleiligheter.

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

Høgdaveien 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 (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.

Høgdaveien Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2019

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 2020.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2019 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 2019 var til sammen kr 2 124 804.

Kostnader

Driftskostnadene i 2019 var til sammen kr -2 032 524.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 177 433 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2019 kr 500 963 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 31.12.2019 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2020

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2020. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høst 2020 til grunn en økning på 4,6 % for renovasjon, 10,5 % for vann og avløp og 7,5 % reduksjon av feiegebyret for 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2019.

Forsikring

Forsikringspremien for 2020 er på kroner 222 217 mot kroner 197 305 i 2019. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,5 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Høgdeveien Borettslag.

Lån

Høgdeveien Borettslag har lån i OBOS banken med månedlige forfall og en flytende effektiv rente på 3% . For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2020)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	1,00 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2020 er på kroner 105 020.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2020.

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 2020.

Driften i 2020 forutsetter en økning av felleskostnadene på 20% fra 01.01.2020.

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 består av balanse per 31. desember 2019, 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 2019, 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

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, 3. mars 2020

PricewaterhouseCoopers AS



Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

HØGDAVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 428 287, KUNDENR. 254

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 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		461 626	474 965	461 626	500 963
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-177 433	24 483	183 400	77 520
Tilbakeføring av avskrivning	14	235 355	193 192	200 000	200 000
Tillegg avgang anl. midler	14	2 500	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-421 626	0	0	0
Korreksjon aktivering 2017		0	33 000	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	10 858 141	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-10 457 600	-264 014	-272 000	-245 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		39 337	-13 339	111 400	32 520
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		500 963	461 626	573 026	533 483
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		846 909	682 744		
Kortsiktig gjeld		-345 946	-221 118		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		500 963	461 626		

HØGDAVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 428 287, KUNDENR. 254

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 119 068	2 047 580	1 990 000	2 364 000
Andre inntekter	3	5 736	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 124 804	2 047 580	1 990 000	2 364 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	-11 280	-17 000	-11 280
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Avskrivninger	14	-235 355	-193 192	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-4 750	-4 625	0	-5 000
Forretningsførerhonorar		-102 360	-99 765	-103 000	-105 000
Konsulenthonorar	7	-14 772	-20 775	-25 000	-15 000
Kontingenter		-11 600	-11 600	-11 600	-11 600
Drift og vedlikehold	8	-29 749	-25 549	-66 000	-93 000
Forsikringer		-197 305	-180 810	-185 000	-205 000
Kommunale avgifter	9	-767 437	-638 563	-698 000	-686 500
Energi/fyring		-13 278	-17 669	-8 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-275 421	-263 638	-270 000	-280 000
Andre driftskostnader	10	-289 218	-251 429	-167 000	-246 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 032 524	-1 798 896	-1 830 600	-1 958 480
DRIFTSRESULTAT		92 280	248 684	159 400	405 520
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	27 015	26 408	25 000	0
Finanskostnader	12	-296 728	-250 609	-1 000	-328 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-269 713	-224 201	24 000	-328 000
ÅRSRESULTAT		-177 433	24 483	183 400	77 520
Udekket tap		-177 433	0		
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	24 483		

HØGDAVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 428 287, KUNDENR. 254

BALANSE

	Note	2019	2018
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	4 957 700	4 957 700
Tomt		1 086 429	1 086 429
Andre varige driftsmidler	14	1 037 580	853 809
SUM ANLEGGSMIDLER		7 081 709	6 897 938
OMLØPSMIDLER			
Kortsiktige fordringer	15	310 439	270 894
Driftskonto OBOS-banken		529 847	215 667
Sparekonto OBOS-banken		6 623	196 183
SUM OMLØPSMIDLER		846 909	682 744
SUM EIENDELER		7 928 618	7 580 682
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 100 * 58		5 800	5 800
Udekket tap	16	-4 766 982	-4 589 549
SUM EGENKAPITAL		-4 761 182	-4 583 749
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	10 820 654	10 420 113
Borettsinnskudd	18	1 523 200	1 523 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		12 343 854	11 943 313
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		342 370	219 691
Påløpte renter		1 750	1 427
Annen kortsiktig gjeld	19	1 826	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		345 946	221 118
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 928 618	7 580 682

	20	12 523 200	
Pantstillelse			11 833 200
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.02.2020
Styret i Høgdaveien Borettslag

Gunnar Kyvik /s/

Anders Aas /s/

Kristian Balke /s/

Håkan Eriksson /s/

Jannicke Ringstad
Hansen /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

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 871 568
Eiendomsskatt	129 000
Garasje	102 600
Leietillegg påbygg	15 900
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 119 068

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Viderefakturering Oslo Kommune	5 736
SUM ANDRE INNETEKTER	5 736

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2018/2019, og er på kr 80 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-6 469
Tilleggstjenester, OBOS	-8 303
Eiendomsforvaltning AS	
SUM KONSULENTHONORAR	-14 772

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-9 460
Drift/vedlikehold VVS	-10 289
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-29 749

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-129 101
Vann- og avløpsavgift	-351 018
Feieavgift	-6 208
Renovasjonsavgift	-281 111
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-767 437

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 000
Container	-41 073
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 198
Diverse leiekostnader/leasing	-13 063
Verktøy og redskaper	-1 339
Driftsmateriell	-10 858
Vaktmestertjenester	-159 603
Renhold ved firmaer	-36 250
Andre fremmede tjenester	-2 988
Trykksaker	-9 296
Andre kontorkostnader	-3 550
Porto	-1 571
Bank- og kortgebyr	-2 431
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-289 218

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	385
Renter av sparekonto i OBOS-banken	440
Kundeutbytte fra Gjensidige	25 545
Andre renteinntekter	645
SUM FINANSINNTEKTER	27 015

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-240 225
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-55 949
Renter på leverandørgjeld	-554
SUM FINANSKOSTNADER	-296 728

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført 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: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Lekeapparat			
Tilgang 2015		31 860	
Avskrevet tidligere		-21 240	
Avskrevet i år		-6 372	4 248
Avfallsanlegg			
Tilgang 2016		1 307 739	
Avskrevet tidligere		-467 050	
Avskrevet i år		-186 820	653 869
Garasjeanlegg			
Tilgang 2019		421 626	
Avskrevet i år		-42 163	379 463
Garasjeanlegg			
Kostpris		2 500	
Avgang 2019		-2 500	0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			1 037 580
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-235 355

NOTE: 15**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordring Manglerud Borettslag		13 000
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2020)		297 439
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER		310 439

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke forfalte fakturaer som vedrører 2020, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2020.

NOTE: 16**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: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken Eiendomskreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 3,25 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-11 030 000	
Nedbetalt tidligere	609 887	
Nedbetalt i år	10 420 113	

0

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 2,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-10 858 141	
Nedbetalt i år	37 487	

-10 820 654

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-10 820 654****NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1964	-1 283 200
Tilleggsinnskudd	-240 000

SUM BORETTSINNSKUDD**-1 523 200****NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Ikke-refundert eiendomsskatt utflyttere	-1 826
---	--------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-1 826**

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 523 200
Pantelån	10 820 654
TOTALT	12 343 854

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2019 følgende bokførte verdi:

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

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Innstilling fra valgkomiteen var ikke klar når innkalling gikk i trykken. Denne vil derfor bli distribuert separat i forkant av møtet.

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Nåværende styret har blitt sittende frem til generalforsamling har kunnet bli avholdt grunnet Coronavirus. Vi har avholdt jevnlig møter, ca. 12 i det foregående året.

Styrets arbeider i 2019/2020

- Satt opp ny fellesgarasje
- Utbedret belysningen på lekeplassen
- Forbedret ankomsten ved Høgdaveien 1, utvidet innkjørselen og lagt ny granittmur som har ført til flere parkeringsplasser.
- Byttet bommen ved enden av garasjene, da den gamle var defekt.
- Senket kanten på innkjøringen til lekeplassen, samt lagt ny asfalt det veien var ujevn.
- Justert likviditeten i borettslaget ved å tatt opp nytt lån og økt husleien. Husleien vil bli indeksregulert årlig fra 2021.
- Vedtatt kjøp av snøfreser, dette vil bli kjøpt inn høsten 2020

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 81806942. 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. Høgdeveien 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2019		Nye parkeringsplasser og bedre innkjørsel Høgdeveien. Ny fellesgarasje
2015 - 2016	Drenering	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	Utbedret drenering mellom hus 9 og 10.	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	Opprettet 2 nye parkeringsplasser ved garasjeanlegg. Skiftet takbelegg, endevegger og møner i TRV partall (gjelder 22 leiligheter). Skiftet tak belegg, takrenner og reparert undertak på garasjeanlegget. Installert miljøstasjon ved Trygve Ryens vei 2.
2004	Laget mur ved garasjeanlegget	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 Høgdeveien 5(for å sjekke tilstanden). Beising av garasjeanlegg og husveggene. Satt opp 2 nye vippedyr på lekeplassen

2002	Rehabiliterert garasjeanlegget	Byttet garasjeporter, oppdatert elektriske anlegget og montert nye utelys. Drenering utenfor rekke 7, fjernet en del trær på kollen og plantet gress. Skiftet postkassestativ
2001	Utelys mellom rekkene	Rensing av overvannsledning Høgdeveien 1 og Trygve Ryensvei 25.
2000	Beising av syd/vestvegger	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 ledningsn	
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