

## Til andelseierne i Høgdaveien Borettslag

**Velkommen til generalforsamling. Tirsdag 23 mai 2017 kl. 18:00 i Folkets Hus Abildsø.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2016. 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 Høgdaveien Borettslag  
avholdes Tirsdag 23 Mai 2017 kl. 18:00 i Folkets Hus Abildsø.**

---

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. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2016

- A) Årsberetning og regnskap for 2016
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

## 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

## 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslaget angående utskiftning av trær
- B) B) Forslag til vedlegg i vedtekter  
Innkome forslag er tatt inn som egne vedlegg.

## 5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 23.03.2017  
Styret i Høgdaveien Borettslag

Karoline K B Borgersen /s/    Pål Bjellhansen /s/    John Arild Jacobsen /s/

Magne Johansen /s/    Monica Rangnes-Iversen /s/

## ÅRSBERETNING FOR 2016

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Karoline K B Borgersen	Høgdaveien 3 A
Styremedlem	Pål Bjellhansen	Trygve Ryens Vei 31
Styremedlem	John Arild Jacobsen	Høgdaveien 5 E
Styremedlem	Magne Johansen	Høgdaveien 3 D
Styremedlem	Monica Rangnes-Iversen	Trygve Ryens Vei 2
Varamedlem	Gunnar Kyvik	Trygve Ryens Vei 34
Varamedlem	Morten Larsen	Høgdaveien 5 B

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Karoline K B Borgersen	Høgdaveien 3 A
Varadelegert	Magne Johansen	Høgdaveien 3 D

### Valgkomiteen

Gunnar Kyvik	Trygve Ryens Vei 34
Morten Larsen	Høgdaveien 5 B

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 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 13 Østensjø i Oslo kommune med følgende adresse:

Høgdavn 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 m<sup>2</sup>.

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.

Høgdaiveien 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**

**Økonomi:** Ny avtale med banken. Tatt opp en ekstra million for å dekke ekstra utgifter ved drenering samt andre kostnader som søppelanlegg, skilt og snekkerarbeid. Fokus har vært på å få kontroll på økonomien.

**Rutine for styrearbeid:** Prioritert gode rutiner for styrearbeid. Alle utgifter skal ha et styrevedtak, alle styrevedtak skal gjøres elektronisk.

**Kommunikasjon:** Få på plass gode kommunikasjonskanaler. Startet med tanker om facebook men la det etter hvert fra oss. Fokus på informasjonsflyt gjennom bl a annet mail har blitt prioritert. Hjemmesiden har gått over på ny platform og har blitt oppdatert. Har blitt og vil være en viktig informasjonskanal fremover. I tillegg har vi inført "Høgdaiposten" som et litt artig informasjonsskriv med nyheter og bilder fra borettslaget. Planen er at det kommer ut 3-4 ganger I året.

**Sosiale aktiviteter:** I tillegg har vi prøvd å få til flere sosiale aktiviteter. Opprettet en sosialgruppe som har hjulpet til med planlegging og gjennomføring av aktiviteter. Fokus har vært på å få til å ha sosiale tiltak til en billig penge. Vi har hatt åpning av grillplassen, Halloween feiring og julegrantenning.

**Dugnad:** Under dugnaden på høsten har styret prioritert generell maling. Det har vært malt til forskjellige tider så i målet er at alle hus skal males enten i 2016 eller i 2017 slik at vi kan sette en felles dato for når hele borettslaget skal males neste gang. Ny dugnad til våren.

### **Planer for neste periode:**

Planene for neste periode er å fortsette driften med fokus på økonomisk kontroll og informasjonsflyt. Vi er ikke i en posisjon for større vedlikeholdsarbeid så fokuset er på å lage en lengre vedlikeholdsplan på hva som skal gjøres og til hvilken tid.

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016**

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 årsberetningens punkt om budsjett for 2017.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 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 2016 var til sammen kr 1 945 756,-

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 2 272 431,-

### **Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 542 992,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2016 kr 423 151,- 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 31.12.2016 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## **KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2017**

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2017. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 179 000,- til ordinært vedlikehold.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune har ikke budsjettert med endring i de kommunale avgiftene for 2017.

### **Energikostnader**

I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2016.

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2017 har økt med kr 11 247,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Høgdaveien Borettslag.

### **Lån**

Høgdaveien Borettslag har et annuitets lån i Handelsbanken med månedlige forfall og en rente på 2,15%.

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

### **Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2017)**

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

**Forretningsførerhonorar**

Det ble foretatt en økning i forretningshonoraret den 01.01.2017. Økningen utgjør kroner 2 374,- inkl mva pr år.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2017.

**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 2017.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 23.03.2017  
Styret i Høgdaveien Borettslag

Karoline K B Borgersen /s/      Pål Bjellhansen /s/      John Arild Jacobsen /s/

Magne Johansen /s/      Monica Rangnes-Iversen /s/

Til Generalforsamlingen i Høgdaeveien Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Høgdaeveien Borettslags årsregnskap som viser et underskudd på kr 542 992. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap 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 2016, 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 årsberetningen og budsjetallene, men inkluderer ikke 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 og årsberetningen. 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 rettviseende 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 årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til dekning av tap er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

---

#### *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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 28. mars 2017

**PricewaterhouseCoopers AS**

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

Cato Grønnern  
Statsautorisert revisor

## 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 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 342 160</b>	<b>1 843 309</b>	<b>1 342 160</b>	<b>423 151</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-542 992	-8 851 383	-472 600	189 400
Tilbakeføring av avskrivning	13	99 782	2 124	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	13	-1 307 739	-31 860	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16	11 030 000	10 302 004	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-10 198 060	-1 922 034	-242 351	-268 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-919 009</b>	<b>-501 149</b>	<b>-714 951</b>	<b>-78 600</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>423 151</b>	<b>1 342 160</b>	<b>627 209</b>	<b>538 551</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		452 817	2 417 859		
Kortsiktig gjeld		-29 666	-1 075 699		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>423 151</b>	<b>1 342 160</b>		

## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 945 756	1 727 360	1 900 000	1 990 000
Andre inntekter		0	958	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 945 756</b>	<b>1 728 318</b>	<b>1 900 000</b>	<b>1 990 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-16 920	-9 400	-12 000	-17 000
Styrehonorar	4	-120 000	-80 000	-80 000	-80 000
Avskrivninger	13	-99 782	-2 124	0	0
Revisjonshonorar	5	-4 375	-5 063	-5 000	0
Forretningsførerhonorar		-94 960	-91 305	-95 000	-95 000
Konsulenthonorar	6	-77 089	-11 533	-10 000	-21 000
Kontingenter		-11 600	-11 600	-11 600	-11 600
Drift og vedlikehold	7	-650 973	-9 196 766	-870 000	-179 000
Forsikringer		-163 418	-152 171	-170 000	-170 000
Kommunale avgifter	8	-546 334	-477 523	-497 000	-567 000
Energi/fyring		-29 116	-26 678	-20 000	-21 000
Kabel-/TV-anlegg		-219 024	-214 563	-220 000	-220 000
Andre driftskostnader	9	-238 840	-170 466	-160 000	-243 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 272 431</b>	<b>-10 449 191</b>	<b>-2 150 600</b>	<b>-1 624 600</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-326 675</b>	<b>-8 720 873</b>	<b>-250 600</b>	<b>365 400</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	24 077	89 601	20 000	21 000
Finanskostnader	11	-240 394	-220 111	-242 000	-197 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-216 317</b>	<b>-130 510</b>	<b>-222 000</b>	<b>176 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-542 992</b>	<b>-8 851 383</b>	<b>-472 600</b>	<b>189 400</b>

## Overføringer:

Til opptjent egenkapital

Fra opptjent egenkapital

Udekket tap

Reduksjon udekket tap

-4 630 476

-542 992 4 220 904

**254 - HØGDAVEIEN BORETTSLAG****BALANSE**

	Note	2016	2015
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	4 957 700	4 957 700
Tomt		1 086 429	1 086 429
Andre varige driftsmidler	13	1 240 193	32 236
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>7 284 322</b>	<b>6 076 365</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		2 800	0
Kortsiktige fordringer	14	4 240	11 771
Driftskonto OBOS-banken		252 161	309 114
Sparekonto OBOS-banken		193 615	2 096 974
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>452 817</b>	<b>2 417 859</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 737 139</b>	<b>8 494 224</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 100 * 58		5 800	5 800
Udekket tap	15	-4 763 899	-4 220 907
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-4 758 099</b>	<b>-4 215 107</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	10 942 372	10 110 432
Borettsinnskudd	17	1 523 200	1 523 200
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>12 465 572</b>	<b>11 633 632</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		28 261	1 075 699
Påløpte renter		1 405	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>29 666</b>	<b>1 075 699</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 737 139</b>	<b>8 494 224</b>

Pantstillelse	18	12 633 200	11 833 200
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.03.2017,

STYRET I HØGDAVEIEN BORETTSLAG

Karoline K B Borgersen /s/    Pål Bjellhansen /s/    John Arild Jacobsen /s/

Magne Johansen /s/    Monica Rangnes-Iversen /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-forningelse. 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 812 176
Garasjeleie	102 600
Leietillegg for påbygg	15 600
Eiendomsskatt	15 380
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 945 756</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-16 920</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2015/2016, og er på kr 120 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 375.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-625
OBOS Forvaltning, tilleggstenester	-20 158
OPAK AS, befaring og vurdering drenering og tak	-56 306
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-77 089</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-200 993
Drift/vedlikehold elektro	-62 419
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-383 669
Kostnader dugnader	-3 892
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-650 973</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-15 384
Vann- og avløpsavgift	-299 356
Feieavgift	-6 630
Renovasjonsavgift	-224 964
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-546 334</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-11 024
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 010
Driftsmateriell	-54 234
Lyspærer og sikringer	-3 690
Vaktmestertjenester	-132 271
Abonnement HMSmodulen, hjemmeside	-5 382
Kontor- og datarekvisita	-73
Trykk av årsberetning	-2 084
HMSkurs	-2 100
Abonnement domene, taxi	-2 147
Porto	-2 950
Bank- og kortgebyr	-8 002
Velferdskostnader	-9 874
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-238 840</b>

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	276
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 241
Kundeutbytte fra Gjensidige Forsikring	20 560
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>24 077</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter av lån i Eika Boligkreditt AS	-143 904
Renter av lån i Handelsbanken	-93 610
Termingebyr, Eika Boligkreditt AS	-375
Termingebyr, Handelsbanken	-360
Tinglysningsgebyr lån	-525
Renter på leverandørgjeld	-1 620
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-240 394</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1964	4 957 700
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>4 957 700</b>

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**

Lekeapparater		
Tilgang 2015	31 860	
Avskrevet tidligere	-2 124	
Avskrevet i år	-6 372	23 364
Garasjeanlegg		
Kostpris	2 500	2 500
Avfallsanlegg		
Tilgang 2016	1 307 739	
Avskrevet i år	-93 410	1 214 329
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>1 240 193</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-99 782</b>

**NOTE: 14****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Forskuddsbetalt for skadedyrkontroll 1-11/2017 (blir kostnadsført i 2017)	4 240
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>4 240</b>

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2017, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2017.

**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**

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 2,25 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2015	-10 302 004
Nedbetalt tidligere	191 572
Nedbetalt i år	10 110 432

0

Handelsbanken Eiendomskreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 2,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-11 030 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	87 628

-10 942 372

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-10 942 372****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	10 942 372
<b>TOTALT</b>	<b>12 465 572</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2016 følgende bokførte verdi:

Bygninger	4 957 700
Tomt	1 086 429
<b>TOTALT</b>	<b>6 044 129</b>

## **INNKOMNE FORSLAG**

### **A) Forslag angående utskifting av trær**

Vi ber om at følgende sak behandles på generalforsamlingen 23 mai:

"Vi har tidligere tatt opp på beboermøter, de problemene med skygge på verandaer og i hager som tre- rekken mot syd skaper for oss i husene i Trygve Ryens vei 14 til 32.

Selv midt på dagen i mars måned, kan vi ikke nyte solen på verandaen i annen etasje på grunn av den forvokste hekken mellom oss og naboene. Om sommeren er det lite sol til busker og blomster. Dette gir både høyere oppvarmingskostnader for oss i vinterhalvåret samtidig som det reduserer verdien av leilighetene.

Vi vil at styret tar initiativ til å få utarbeidet en plan for utskifting av høye trær med lavere arter, som kan redusere de problemene vi opplever. Styret bør innhente nødvendig eksperthjelp og varsle naboene og hvis mulig få deres samtykke til å gjennomføre en fornuftig utskiftingsplan. Hvis samtykke ikke er mulig, må styret koble inn juridisk hjelp til å forfølge saken, slik blant annet Naboloven gir mulighet for.

#### **Styrets anbefaling:**

Grunnet borettslagets økonomi vil ikke styret anbefale utbedring i dette budsjettåret. Men vi vil undersøke saken og legge til rette for at dette kan gjøres i 2018 under forutsetning av at økonomien er bedre og at prosjektet er innenfor borettslagets rammer for drift og vedlikehold.

**B) Forslag til vedlegg i vedtekter.**

Forslag som vedlegg til vedtektene for å skape mer forutsigbarhet rundt prosessen om utbygg og andre bygg som er søkbare.

**BODER:**

- a) Søke styret
- b) Søke plan og bygg (grunnet bebyggelsesplan fra 1961)
- c) Max str i høyde (2,5meter fra terreng) og kvm (6 kvm). De skal være flyttbare, ha svart takpapp og utvendig panel skal males i samme farge som bygningsmassen.
- d) Anbefaler at bodene bygges likt som eksisterende boder i borettslaget (rekkevis).

**BALKONGER (TRYGVE RYENS VEI PARTALL)**

- a) Søke styret
- b) Søke plan og bygg
- c) Dersom leiligheten er bygd ut bygges balkongen over hele tilbygget og er den ikke bygget ut skal balkongen gå fra ende til ende. Det skal ikke bygges lengere ut enn eksisterende balkonger.
- d) Anbefaler at rekkverk tilpasses det som er på rekken.

**DØRER**

- a) Ved bytte av dør anbefales det å bytte til de nye hvite dørene (Høgdaveien 1-5). Leverandøren av disse dørene er Swedoor.

**Styrets anbefaling:**

Styre anbefaler å legge til dette i vedtektene slik at det skal være enklere for beboere å finne informasjon rundt prosessene ved endringer av søkbare tilbygg og andre type bygg.

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:****A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Kim Andre Mathisen  
Anita Femtegjeld Sletten

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Karoline K B Borgersen  
John Arild Jacobsen  
Magne Johansen

**B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. [Navn]            [Adresse]
2. [Navn]            [Adresse]
3. [Navn]            [Adresse]
4. [Navn]            [Adresse]

**C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

[Navn]            [Adresse]

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

[Navn]            [Adresse]

I valgkomiteen for Høgdaveien Borettslag

Gunnar Kyvik  
Morten Larsen

## 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](mailto: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](http://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](http://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](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2010 Ferdigstillelse 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 garasjelegget. Fjernet hekk ved lekeplassen. Opprettet to nye parkeringsplasser ved rundkjøringen.

---

2006 Fjernet trær i dalen samt planert ut og gjort i stand til friarealet. Ferdigstillelse av takene i Trygve Ryens vei, inkludert garasjelegget. Beiset i Trygve Ryens vei parallelltall.

---

2005 Opprettet 2 nye parkeringsplasser ved garasjelegg. Skiftet takbelegg, endevegger og møner i TRV partall (gjelder 22 leiligheter). Skiftet takbelegg, takrenner og reparert under tak på garasjelegget. Installert miljøstasjon ved Trygve Ryens vei 2.

---

2004 Skiftet huske på lekeplassen. Gravet på enden av TRV 2 pga lekkasje (sopp). Opprettet 4 søppelkassestasjoner 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 garasjelegget og nederst i TRV. Skiftet en endevegg i Høgdeveien 5 (for å sjekke tilstanden). Beising av garasjelegg og husveggene. Satt opp 2 nye vippedyr på lekeplassen.

---

2002 Skiftet huske på lekeplassen. Gravet på enden av TRV 2 pga lekkasje (sopp). Opprettet 4 søppelkassestasjoner og satt opp søppelkassehus. Fjernet bingene og gammel asfalt der søppelkassene har stått tidligere.

---

2001 Rensing av overvannsledning Høgdeveien 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.