



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 968 009 885  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: HAGEBYEN 2 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Laberget 22  
4020 STAVANGER

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tor- Sigve Bjørndal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 11.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		220 800	169 712
<b>Sum inntekter</b>		<b>220 800</b>	<b>169 712</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		11 410	11 410
Annen driftskostnad		156 517	220 072
<b>Sum kostnader</b>		<b>167 927</b>	<b>231 482</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>52 873</b>	<b>-61 770</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 197	759
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 197</b>	<b>759</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 197</b>	<b>759</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>55 070</b>	<b>-61 011</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>55 070</b>	<b>-61 011</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>55 070</b>	<b>-61 011</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		55 070	-61 011
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>55 070</b>	<b>-61 011</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 168 000	1 168 000
Sum varige driftsmidler		1 168 000	1 168 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		12 310	8 619
Sum finansielle anleggsmidler		12 310	8 619
Sum anleggsmidler		1 180 310	1 176 619
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		206 575	203 616
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		206 575	203 616
Sum omløpsmidler		206 575	203 616
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 386 884</b>	<b>1 380 235</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		800	800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>800</b>	<b>800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 005 146	950 076
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 005 146</b>	<b>950 076</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 005 946</b>	<b>950 876</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		380 007	376 577
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>380 007</b>	<b>376 577</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>380 007</b>	<b>376 577</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		932	45 922
Skyldige offentlige avgifter			4 008
Annen kortsiktig gjeld			2 852
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>932</b>	<b>52 782</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>380 939</b>	<b>429 359</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 386 884</b>	<b>1 380 235</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 543085

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 968 009 885  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: HAGEBYEN 2 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Laberget 22  
4020 STAVANGER

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tor- Sigve Bjørndal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 29.06.2024



Organisasjonsnr: 968 009 885  
HAGEBYEN 2 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		220 800	169 712
<b>Sum inntekter</b>		<b>220 800</b>	<b>169 712</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		11 410	11 410
Annen driftskostnad		156 517	220 072
<b>Sum kostnader</b>		<b>167 927</b>	<b>231 482</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>52 873</b>	<b>-61 770</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 197	759
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 197</b>	<b>759</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 197</b>	<b>759</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>55 070</b>	<b>-61 011</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>55 070</b>	<b>-61 011</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>55 070</b>	<b>-61 011</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		55 070	-61 011
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>55 070</b>	<b>-61 011</b>



Organisasjonsnr: 968 009 885  
HAGEBYEN 2 BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

	1 168 000	1 168 000
--	-----------	-----------

Sum varige driftsmidler

	1 168 000	1 168 000
--	-----------	-----------

##### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

	12 310	8 619
--	--------	-------

Sum finansielle

anleggsmidler

	12 310	8 619
--	--------	-------

Sum anleggsmidler

	1 180 310	1 176 619
--	-----------	-----------

##### Omløpsmidler

Varer

Sum varer

	0	0
--	---	---

Fordringer

Sum fordringer

	0	0
--	---	---

Investeringer

Sum investeringer

	0	0
--	---	---

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende

	206 575	203 616
--	---------	---------

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

	206 575	203 616
--	---------	---------

Sum omløpsmidler

	206 575	203 616
--	---------	---------

SUM EIENDELER

	1 386 884	1 380 235
--	-----------	-----------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

	800	800
--	-----	-----

Sum innskutt egenkapital

	800	800
--	-----	-----

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

	1 005 146	950 076
--	-----------	---------



Sum opptjent egenkapital	1 005 146	950 076
Sum egenkapital	1 005 946	950 876
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	380 007	376 577
Sum annen langsiktig gjeld	380 007	376 577
Sum langsiktig gjeld	380 007	376 577
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	932	45 922
Skyldige offentlige avgifter		4 008
Annen kortsiktig gjeld		2 852
Sum kortsiktig gjeld	932	52 782
Sum gjeld	380 939	429 359
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 386 884</b>	<b>1 380 235</b>



Organisasjonsnr: 968 009 885  
HAGEBYEN 2 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4680

Hagebyen II Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Hagebyen II Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 30. april kl. 09:00 og lukker 3. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4680>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. El bil lader på husvegg til 4D
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,  
Styret i Hagebyen II Borettslag



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Joakim Nordbø fra OBOS er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Rikke Lea og Kristine Salte Haugland er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

**Vedlegg**

1. Årsrapport og årregnskap.pdf

Sak 5

## El bil lader på husvegg til 4D

**Forslag fremmet av:**

Suzanne Sand

**Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Ønske er å få en el bil lader til husveggen til knattstien 4D. Det er en boks som vil vises på fremsiden av bygget. ( Se bilde) Strømmen vil trekkes fra meg (knattstien 4d) jeg betaler selv for lader og installasjon av laderen.

**Styrets innstilling**

Time kommune eier parkeringsplasser som borettslaget har bruksrett til. På grunn av dette blir det vanskelig å få tillatelse til å sette opp felles ladestasjoner på parkeringsplassen.

**Forslag til vedtak**

Det blir gitt tillatelse til å sette opp egne el bil ladere på husveggen som er koblet opp mot den enkelte andelseiers strømmåler i de tilfeller dette lar seg gjøre. Ved nødvendig vedlikehold på fasade i borettslaget som krever demontering av ladeboks, er eier av ladeboks selv ansvarlig for kostnader knyttet til tilbakeføringen etter utført arbeid. Plassering og montering av el bil lader må godkjennes av styret.

**Vedlegg**

2. Messenger\_creation\_333385a3-e057-40b4-96a4-e1e70e670fc4 (002).pdf

3. Messenger\_creation\_fc4b9ec4-2a20-46ed-9cb9-c439894767cc (002).pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 10 000.



## Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 10 000.

## Sak 7

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Svein Tveit

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Henrik M Hobberstad Traa
- Rikke Lea

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kristine Salte Haugland

## Sak 8

### Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Henrik M Hobberstad Traa

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Svein Tveit



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Svein Tveit	Knattstien 4 H
Styremedlem	Rikke Lea	Knattstien 4 G
Styremedlem	Henrik M Hobberstad Traa	Knattstien 4 E
Varamedlem	Kristine Salte Haugland	Knattstien 4 F

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Henrik M Hobberstad Traa		Knattstien 4 E
Varadelegert		
Svein Tveit		Knattstien 4 H

### Kontaktinformasjon

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Hagebyen II Borettslag

Borettslaget består av 8 andelsleiligheter.

Hagebyen II Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 968009885, og ligger i TIME kommune

Gårds- og bruksnummer:

28 443

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.

Hagebyen II Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PWC Oslo.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 100 000 til ordinær drift og vedlikehold.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hagebyen II Borettslag.

### Lån

Hagebyen II Borettslag har ingen lån.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024. Forretningsførerhonorar et budsjettert med kr 35 500.

### 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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Hagebyen 2 Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hagebyen 2 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. 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 konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap. Årsrapport og årsregnskap.pdf



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 avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 21. mars 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## HAGEBYEN 2 BORETTSLAG ORG.NR. 968 009 885, KUNDENR. 4680

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>150 834</b>	<b>211 887</b>	<b>150 834</b>	<b>205 643</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	55 070	-61 011	-200 902	5 986
Fradrag for avdrag på langs. lån	0	0	-35 000	0
Innsk. øremerk. bankkto	-261	-42	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>54 809</b>	<b>-61 053</b>	<b>-235 902</b>	<b>5 986</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>205 643</b>	<b>150 834</b>	<b>-85 068</b>	<b>211 629</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	206 575	203 616		
Kortsiktig gjeld	-932	-52 782		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>205 643</b>	<b>150 834</b>		



## HAGEBYEN 2 BORETTSLAG ORG.NR. 968 009 885, KUNDENR. 4680

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	220 800	169 712	221 000	221 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>220 800</b>	<b>169 712</b>	<b>221 000</b>	<b>221 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-1 410	-1 410	-1 410	-1 410
Styrehonorar	4	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Revisjonshonorar	5	-7 000	-6 625	-4 700	-7 500
Forretningsførerhonorar		-33 220	-31 940	-33 500	-35 500
Konsulenthonorar	6	-67 323	-111 640	-5 000	-6 000
Kontingenter		-1 600	-1 600	-1 600	-1 600
Drift og vedlikehold		0	-6 324	-301 388	-100 000
Forsikringer		-35 588	-33 043	-36 400	-39 000
TV-anlegg/bredbånd		-9 504	-24 704	-9 504	-9 504
Andre driftskostnader	7	-2 283	-4 196	-7 400	-4 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-167 927</b>	<b>-231 482</b>	<b>-410 902</b>	<b>-215 014</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>52 873</b>	<b>-61 770</b>	<b>-189 902</b>	<b>5 986</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	8	2 197	759	0	0
Finanskostnader		0	0	-11 000	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>2 197</b>	<b>759</b>	<b>-11 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>55 070</b>	<b>-61 011</b>	<b>-200 902</b>	<b>5 986</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		55 070	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-61 011		



## HAGEBYEN 2 BORETTSLAG ORG.NR. 968 009 885, KUNDENR. 4680

### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	9	1 147 950	1 147 950
Tomt		20 050	20 050
Miljøbankkonto, øremerket		12 310	8 619
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 180 310</b>	<b>1 176 619</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Driftskonto OBOS-banken		151 007	146 561
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	2 950
Sparekonto OBOS-banken		55 568	54 105
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>206 575</b>	<b>203 616</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 386 884</b>	<b>1 380 235</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 8 * 100		800	800
Opptjent egenkapital		1 005 146	950 076
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 005 946</b>	<b>950 876</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Borettsinnskudd	10	368 000	368 000
Avsetning bomiljøtiltak	11	12 007	8 577
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>380 007</b>	<b>376 577</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		932	45 922
Skyldige offentlige avgifter		0	4 008
Annen kortsiktig gjeld		0	2 853
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>932</b>	<b>52 782</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 386 884</b>	<b>1 380 235</b>
Pantstillelse	12	368 000	368 000
Garantiansvar			

Time, 14.03.2024

Styret i Hagebyen 2 Borettslag

Svein Tveit  
Vedlegg 1

Henrik M Hobberstad Traa  
13 av 22

Rikke Lea  
Årsrapport og årregnskap.pdf

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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.

**SKATTETREKKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	220 800
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>220 800</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-1 410
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 410</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 2022/2023, og er på kr 10 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 000.

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

Juridisk bistand	-9 000
OBOS Prosjekt AS	-46 304
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 019



---

<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-67 323</b>
-----------------------------	----------------

---

**NOTE: 7**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-176
Andre kontorkostnader	-44
Bank- og kortgebyr	-2 064
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-2 283</b>

---

**NOTE: 8**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	473
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 724
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>2 197</b>

---

**NOTE: 9**

**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1977	1 147 950
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>1 147 950</b>

---

Tomten ble kjøpt i 1977.

Gnr.28/bnr.443

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

**NOTE: 10**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1977	-368 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-368 000</b>

---

**NOTE: 11**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-12 007
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-12 007</b>

---

**NOTE: 12**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	368 000
<b>TOTALT</b>	<b>368 000</b>

---

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 147 950
Tomt	20 050
<b>TOTALT</b>	<b>1 168 000</b>

---



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 562394. 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 Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, 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.

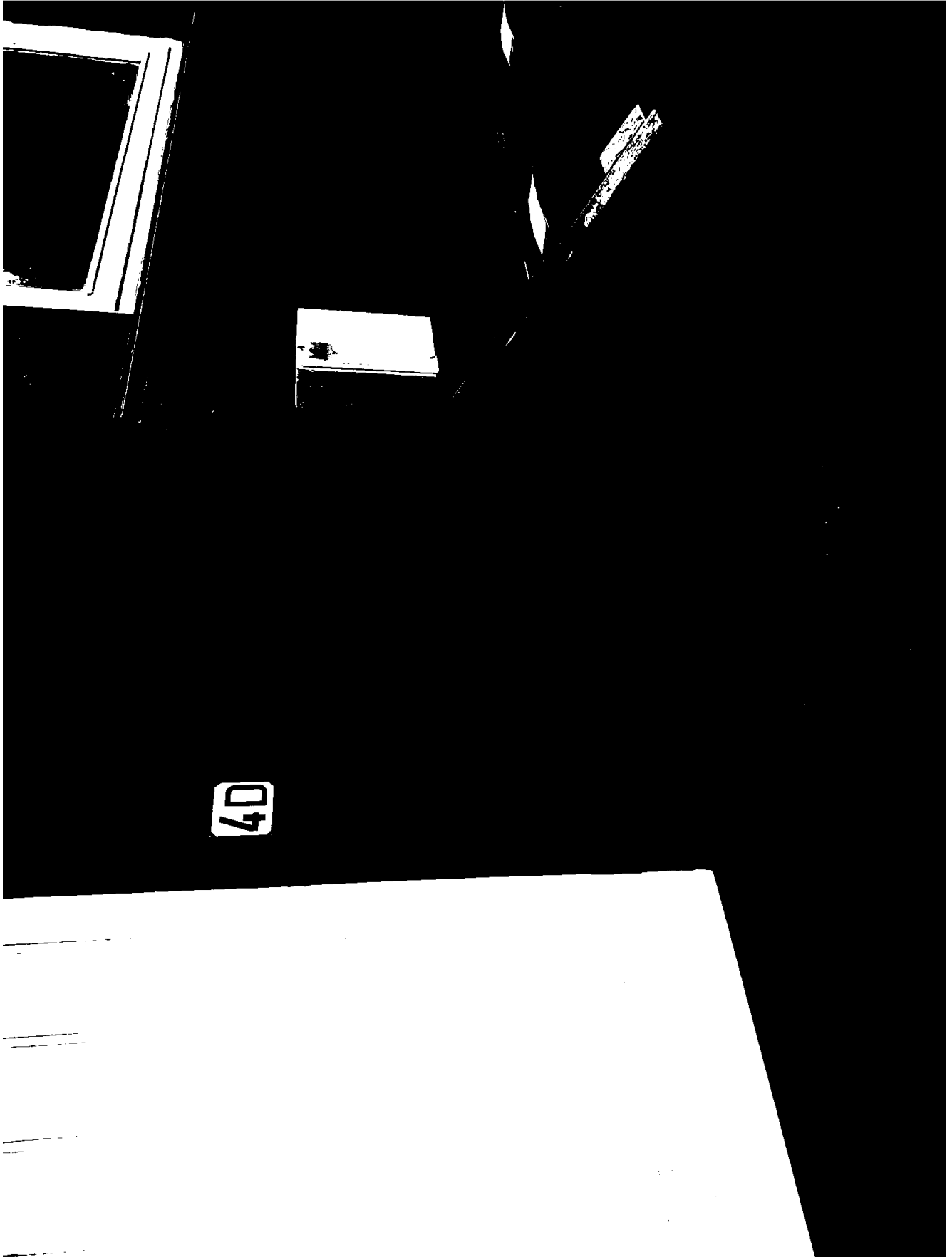
Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

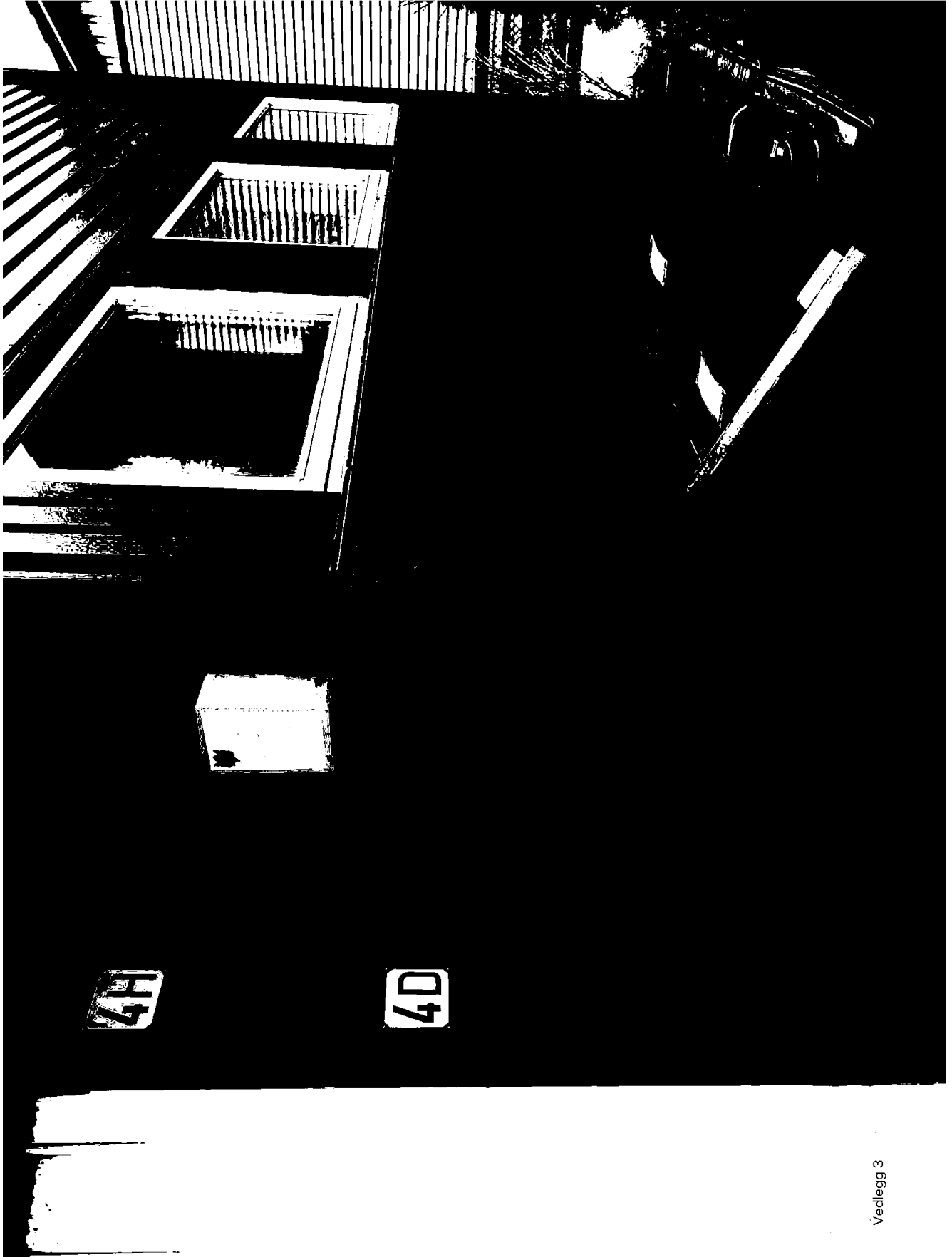
### Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### 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 22865500.





Vedlegg 3



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 30.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 3.05.24

Selskapsnummer: 4680 Selskapsnavn: Hagebyen II Borettslag

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Joakim Nordbø fra OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Rikke Lea og Kristine Salte Haugland er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

- For  
 Mot

**Sak 5 El bil lader på husvegg til 4D**

Det blir gitt tillatelse til å sette opp egne el bil ladere på husveggen som er koblet opp mot den enkelte andelseiers strømmåler i de tilfeller dette lar seg gjøre. Ved nødvendig vedlikehold på fasade i borettslaget som krever demontering av ladeboks, er eier av ladeboks selv ansvarlig for kostnader knyttet til tilbakeføringen etter utført arbeid. Plassering og montering av el bil lader må godkjennes av styret.

- For  
 Mot

**Sak 6 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 10 000.

- For  
 Mot

**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

- Svein Tveit

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

- Henrik M Hobberstad Traa  
 Rikke Lea

**Varamedlem** (kun 1 skal velges)

- Kristine Salte Haugland



Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Henrik M Hobberstad Traa

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Svein Tveit



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.