



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 556 566
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET HAGEGATA 41
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Stine Karbøl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 25.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 944 462	1 337 254
Sum inntekter		1 944 462	1 337 254
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	66 060
Annen driftskostnad		1 099 787	952 014
Sum kostnader		1 168 247	1 018 074
Driftsresultat		776 215	319 180
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 639	3 026
Sum finansinntekter		2 639	3 026
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		2 639	3 026
Ordinært resultat før skattekostnad		778 854	322 206
Ordinært resultat etter skattekostnad		778 854	322 206
Årsresultat		778 854	322 206
Totalresultat		778 854	322 206
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		778 854	322 206
Sum overføringer og disponeringer		778 854	322 206



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		25 000	25 000
Sum varige driftsmidler		25 000	25 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		25 000	25 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		7 474	
Andre fordringer		71 323	69 830
Sum fordringer		78 797	69 830
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 027 827	1 196 454
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 027 827	1 196 454
Sum omløpsmidler		2 106 624	1 266 284
SUM EIENDELER		2 131 624	1 291 284

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 012 332	1 233 479
Sum opptjent egenkapital		2 012 332	1 233 479
Sum egenkapital		2 012 332	1 233 479
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		90 036	38 428
Annen kortsiktig gjeld		29 255	19 377
Sum kortsiktig gjeld		119 291	57 805
Sum gjeld		119 291	57 805
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 131 624	1 291 284



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 230277

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 556 566
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET HAGEGATA 41
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Stine Karbøl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 19.05.2022



Organisasjonsnr: 983 556 566
SAMEIET HAGEGATA 41

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 944 462	1 337 254
Sum inntekter		1 944 462	1 337 254
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	66 060
Annen driftskostnad		1 099 787	952 014
Sum kostnader		1 168 247	1 018 074
Driftsresultat		776 215	319 180
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 639	3 026
Sum finansinntekter		2 639	3 026
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		2 639	3 026
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		778 854	322 206
Årsresultat		778 854	322 206
Totalresultat		778 854	322 206
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		778 854	322 206
Sum overføringer og disponeringer		778 854	322 206



Organisasjonsnr: 983 556 566
SAMEIET HAGEGATA 41

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		25 000	25 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		25 000	25 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
		7 474	
Andre fordringer			
		71 323	69 830
Sum fordringer		78 797	69 830
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		2 027 827	1 196 454
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 027 827	1 196 454
Sum omløpsmidler		2 106 624	1 266 284
SUM EIENDELER		2 131 624	1 291 284
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	2 012 332	1 233 479
Sum opptjent egenkapital	2 012 332	1 233 479
Sum egenkapital	2 012 332	1 233 479
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	90 036	38 428
Annen kortsiktig gjeld	29 255	19 377
Sum kortsiktig gjeld	119 291	57 805
Sum gjeld	119 291	57 805
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 131 624	1 291 284



Organisasjonsnr: 983 556 566
SAMEIET HAGEGATA 41

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Sameiet Hagegata 41

Digitalt årsmøte avholdes 17. mars - 21. mars 2022

Selskapsnummer: 7230





Velkommen til årsmøte i Sameiet Hagegata 41

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 17. mars kl. 16:00 og lukker 21. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7230>

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 avgi 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. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Innføre økt garasjeleie
6. Fjerne dugnadsgebyr/dugnadspåslag
7. Inngå kollektiv avtale på bredbånd
8. Nytt sykkel- barnevognskur
9. Oppussing av søppelrommet
10. Oppussing/vedlikehold av garasje
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Hagegata 41



Sak 1

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 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

Øyvind Teige Heidenstrøm og Gunn-Merethe Opsahl er velges til å signere protokollen.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 7230 sameiet hagegate 41 17.03.22.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 60 000.

Sak 5

Innføre økt garasjeleie

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Formålet med vedtaket er å ha en mer rettferdig fordeling av utgifter til garasje. Det er ikke alle leilighetene som har garasje. Det er mest rettferdig at de som har tilgang på garasje, enten de leier denne ut eller bruke den selv, betaler for garasjelegget i størst mulig grad. Det er en stadig utgift og kostnad forbundet med garasje. En plass kan leies ut for kr 2 000 i mnd. Det er mulig med økt garasjeleie så fordelingen blir mer rettferdig. Det er ikke rettferdig at alle uten tilgang på garasjelegget skal betale for dette

Styrets innstilling

Garasjen er en integrert del av bygget og ble aldri organisert som et eget Sameie når bygget var nytt. Dette er det vanskelig å gå tilbake på nå, det finnes derfor ikke eget garasje regnskap. Utgiftene i garasjen er imidlertid meget beskjedene, de som har kjøpt garasje plass betaler til sammen inn kr 24000,- i året. Eneste løpene utgift her er belysning i taket + litt strøm til garasjeporten, det er LED belysning som ikke trekker veldig mye strøm (det er også bevegelses sensor der slik at lyset er skrudd helt av store deler av døgnet).

Vi har med andre ord ikke utgifter som overstiger det som betales inn, så her er det vel heller slik at garasjeeierne sponser resten av sameiet med noen få kroner.

Forslag til vedtak

Forslag til vedtak: Det blir en økning i kostnaden hver måned for de som har tilgang på garasjeplass. Dette gjennomføres på mest mulig rettferdig måte, enten med økt garasjeleie på kr 500 per måned eller økt felleskostnad for de med garasje på kr 500 per måned.



Sak 6

Fjerne dugnadsgebyr/dugnadspåslag

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Ordningen med fast påslag hver måned på felleskostnadene tilsvarende mange prosent bør fjernes. Det er mulig dette er lovstridig og det er mest rettferdig å fjerne ordningen. Det er nemlig urettferdig dersom man ikke har anledning til å delta på dugnad av ulike årsaker og dermed gå glipp av tilbakeføringen. Bakgrunnen for at den i sin tid ble innført var å få inn ekstra inntekter til fellesskapet fra de leilighetene som var eid av foretak. Derfor bør enten dugnadsgebyret avskaffes eller det bør tilbakebetales automatisk til alle leiligheter eid av privatpersoner.

Styrets innstilling

Dugnadsordningen vi har i sameiet som er nedfelt i vedtektene har fungert bra for sameiet. Det gjøres dugnad for betydelige beløp hvert år, dette sparer vi store penger på. Dette har medvirket til bedre bomiljø, det har bidratt til at folk er flinkere til å ta vare på våre felles arealer og verdier. Uten denne ordningen ville vi måttet øke innbetalingen av fellesutgifter.

Forslag til vedtak

Fjerne dugnadsgebyr

Sak 7

Inngå kollektiv avtale på bredbånd

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Vi har mottatt et tilbud fra OBOS Oppnett om kollektiv avtale på bredbånd/Internett med en hastighet 500/500 Mbit/s til kr 199,- pr. leilighet i måneden. Vi har fått bekreftet fra Obos Oppnett at et stort flertall allerede abonnerer på en slik tjeneste. Vi mener at dette er et attraktivt tilbud anbefaler at vi går for dette. Vi gjør oppmerksom på at innbetaling av felleskostnader vil måtte gå litt opp for å dekke inn denne kostnaden. Vi vet at det er enkelte som får dekket bredbånd av sin arbeidsgiver, OBOS Oppnett kan her gi ut dokumentasjon til de som måtte ha dette behovet for å få pengene refundert i fra arbeidsgiver.

Forslag til vedtak

Inngå kollektiv avtale bredbåndstjeneste med OBOS Oppnett



Sak 8

Nytt sykkel- barnevognskur

Forslag fremmet av: Mona Hovland Jakobsen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Sykelrommet er overfylt, og vi trenger mer plass til sykler og barnevogner i sameiet.- Forslaget er at styret innhenter tilbud på å få bygget et sykkel- og barnvognskur i bakgården og at vi får bygget dette i løpet av 2022/2023. Sykkelskuret skal bygges slik at det ikke skader underliggende membran. Skuret trenger ikke gulv eller tette vegger men skal beskytte for det verste været, med overdekket tak og noe beskyttelse fra sidene. Vaskepersonalet klager på at det står skitne barnevogner i gangene som er til hinder for vaskingen. Det er forståelig at man ikke vil å kjøre en skitten barnevogn inn i leiligheten flere ganger om dagen. Det er derfor behov for et skur i gården. Hvorvidt dette skal være låsbart eller ei kan man evt diskutere på årsmøte. Det er fin plass til et skur i bakgården som ikke er til sjenanse for noen. Hvis det ikke er midler på oppsparte midler foreslås det at folk betaler inn et beløp som dekker skuret. Koster sykkelskuret 200 000 blir kostnaden pr leilighet ca 5000.

Styrets innstilling

Her er det uenighet innad i styret og vi gir derfor ingen anbefaling for stemmegivingen.

Forslag til vedtak

Nytt sykkel- barnevognskur godkjennes

Sak 9

Oppussing av søppelrommet

Forslag fremmet av: Mona Hovland Jakobsen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Søppelrommet er i dårlig forfatning. Forslaget er at vi får pusset opp søppelrommet slik at dette fremstår mer tidsvarende og delikat enn i dag. Nå starter veggene å gå i oppløsning og rommet er skittent og udelikat. Det holder ikke med litt maling på gulvet eller veggene. Rommet bør oppgraderes. Forslaget er at styret innhenter tilbud på dette og at arbeidet gjennomføres i løpet av 2022/2023.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget

Forslag til vedtak

Oppussing av søppelrommet godkjennes



Sak 10

Oppussing/vedlikehold av garasje

Forslag fremmet av: Haakon Egil Lie

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Garasjen begynner å se skrapete og slitt ut. Vi foreslår at gulvet males med veimaling, asfaltfornyer eller en kombinasjon av disse to. Veggene kan flekkes eller males i sin helhet. Dette tror vi vil skape et hyggeligere anlegg og øker verdien på borettslaget. Vi foreslår at det derfor settes av midler til vedlikehold/oppussing av garasje i neste års budsjett og at det hentes in tilbud og undersøkes hvordan dette kan utføres. De ekstra månedlige utgiftene som i dag betales inn av garasjeplass eiere burde kunne øremerkes for å dekke kostnadene ved en slik vedlikeholds jobb.

Styrets innstilling

En del av det som betales ekstra hver måned av de som har garasjeplass blir allerede brukt til drift og vedlikehold. De summene som gjenstår vil ikke dekke utgiftene til å male gulv og vegger hvis dette skal utføres på neste års budsjett, og Sameiet må da bistå for å dekke dette. Da det har vært flere store utgifter i løpet av året som har gått (blant annet nye dører og strømpriser) ønsker ikke styret å binde seg til en foreløpig ny stor utgift inntil disse er slutført. Styret ser likevel nytten av å "friske" opp garasjen og legger dette inn i vedlikeholdsplanen for å innhente mer konkrete tilbud for utførelse av jobb med oppfrisking av gulv og vegger. Dette vil da kunne planlegges bedre med hensyn til andre nødvendige utgifter.

Styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak

Oppussing/vedlikehold av garasje godkjennes



Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Rune Aaby

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Tom Frode Væringstad

Valg av 1 varamedlem 1. Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem 1.:

- Haakon Egil Lie

Valg av 1 varamedlem 2 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem 2:

- Gunn-Merete Opsahl
- Mona Hovland Jakobsen



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Rune Aaby	Hagegata 41
Styremedlem	Øyvind Teige Heidenstrøm	Hagegata 41
Varamedlem	Mona Hovland Jakobsen	Hagegata 41
Varamedlem	Gunn-Merete Opsahl	Hagegata 41

Generelle opplysninger om Sameiet Hagegata 41

Sameiet består av 39 seksjoner.

Sameiet Hagegata 41 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983556566, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Hagegata 41

Gårds- og bruksnummer:

231 166

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Hagegata 41 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.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid kort oppsummert:

Plantet i bakgården, vannet i bakgården. Fulgt opp alle avtalene til sameiet. Organisert vår og høstdugnad. Det er byttet takvindu, reparert adgangssystem etter hærverk.

Det har generelt vært nok et vanskelig år grunnet korona situasjonen alle leverandører skylder på korona og alt går trenere enn normalt så dette har medført en del ekstra arbeid for styret.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 039 412.

Andre inntekter består i hovedsak av utfakturering av dører og mindre små beløper.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 263 197.

Resultat

Årets resultat på kr 778 854 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 987 333.

Denne vurderes som solid.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 000 000 til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Hagegata 41.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.21.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Hagegata 41

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Hagegata 41.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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.



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: YJUA3-TXOXO-Z01VU-VEESX-8754N-XOY05



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-02-22 09:35:29 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: YJUA3-TXOXO-Z01VU-VEESX-8754N-XOY05

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 1

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator <https://penneo.com/validator>

15 av 29 sider | 25.05.2023 kl 16:23 | Hagegate 17, 03.22.pdf



SAMEIET HAGEGATA 41
ORG.NR. 983 556 566, KUNDENR. 7230

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 354 362	1 336 254	1 237 000	1 272 000
Andre inntekter	3	590 100	1 000	585 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 039 412	1 337 254	1 822 000	1 272 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-6 060	-8 460	-8 460
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-6 523	-8 187	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-87 920	-85 485	-89 000	-89 000
Konsulenthonorar	7	-1 288	-128	-13 000	-3 000
Drift og vedlikehold	8	-141 609	-115 198	-1 542 000	-2 000 000
Forsikringer		-76 919	-72 116	-78 000	-82 000
Kommunale avgifter	9	-306 878	-302 978	-307 000	-314 000
Energi/fyring		-260 660	-128 018	-180 000	-220 000
TV-anlegg/bredbånd		-106 977	-116 760	-121 000	-121 000
Andre driftskostnader	10	-111 014	-123 146	-115 500	-106 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 168 247	-1 018 074	-2 521 960	-3 011 960
DRIFTSRESULTAT		776 215	319 180	-699 960	-1 739 960
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 639	3 026	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 639	3 026	0	0
ÅRSRESULTAT		778 854	322 206	-699 960	-1 739 960
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		778 854	322 206		



SAMEIET HAGEGATA 41
ORG.NR. 983 556 566, KUNDENR. 7230

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	25 000	25 000
SUM ANLEGGSMIDLER		25 000	25 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 294	6 516
Kundefordringer		7 474	0
Forskuddsbetalte kostnader		68 029	63 314
Driftskonto OBOS-banken		1 178 513	348 977
Sparekonto OBOS-banken		849 314	847 478
SUM OMLØPSMIDLER		2 106 624	1 266 284
SUM EIENDELER		2 131 624	1 291 284
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 012 332	1 233 479
SUM EGENKAPITAL		2 012 332	1 233 479
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		29 147	15 687
Leverandørgjeld		90 036	38 428
Annen kortsiktig gjeld	13	108	3 690
SUM KORTSIKTIG GJELD		119 291	57 805
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 131 624	1 291 284
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.02.2022
Styret i Sameiet Hagegata 41

Rune Aaby

Øyvind Teige Heidenstrøm

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 474 260
Garasje	32 400
Vedlikehold	26 208
Refusjon dugnad	-178 506
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 354 362

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nettinnbetalinger	800
Nøkler	4 300
Nye dører	585 000
SUM ANDRE INNETEKTER	590 100

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
--------------------	--------

SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460
------------------------------	---------------

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 2020/2021, og er på kr 60 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 523.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 288
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-1 288
-----------------------------	---------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-82 067
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-11 111
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-14 086
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-21 980
------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-12 365
--------------------------------	---------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-141 609
---------------------------------	-----------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-171 667
-----------------------	----------

Renovasjonsavgift	-135 211
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-306 878
-------------------------------	-----------------

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-9 319
Renhold ved firmaer	-93 076
Andre fremmede tjenester	-570
Telefon, annet	-1 127
Porto	-468
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-3 064
Velferdskostnader	-1 340
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-111 014

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 836
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	629
Andre renteinntekter	174
SUM FINANSINTEKTER	2 639

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg	
Kostpris	25 000
	25 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	25 000

NOTE: 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Refusjon dugnad	-108
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-108



Annen informasjon om sameiet

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

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.

Nøkler/skilt

Nøkler og skilt til postkasse kan bestilles hos styreleder.
Endringer i navn på porttelefon må meldes til OBOS opennet.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i CODAN AS med polisenummer 440136673. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier 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 slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers 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 sameiet 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 sameiet 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.

Energimerking

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



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 17.03.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 21.03.22

Selskapsnummer: 7230 **Selskapsnavn:** Sameiet Hagegata 41

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Øyvind Teige Heidenstrøm og Gunn-Merethe Opsahl er velges til å signere protokollen.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 60 000.

For

Mot

Sak 5 Innføre økt garasjeleie

Forslag til vedtak: Det blir en økning i kostnaden hver måned for de som har tilgang på garasjeplass. Dette gjennomføres på mest mulig rettferdig måte, enten med økt garasjeleie på kr 500 per måned eller økt felleskostnad for de med garasje på kr 500 per måned.

For

Mot

Sak 6 Fjerne dugnadsgebyr/dugnadspåslag

Fjerne dugnadsgebyr

For

Mot

Sak 7 Inngå kollektiv avtale på bredbånd

Inngå kollektiv avtale bredbåndstjeneste med OBOS Oppnett

For

Mot

Sak 8 Nytt sykkel- barnevognskur

Nytt sykkel- barnevognskur godkjennes

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 9 Oppussing av søppelrommet

Oppussing av søppelrommet godkjennes

For

Mot

Sak 10 Oppussing/vedlikehold av garasje

Oppussing/vedlikehold av garasje godkjennes

For

Mot

Sak 11 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Rune Aaby

Styremedlem (1 skal velges)

Tom Frode Væringstad

Varamedlem 1. (1 skal velges)

Haakon Egil Lie

Varamedlem 2 (1 skal velges)

Gunn-Merete Opsahl

Mona Hovland Jakobsen

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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