



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 445 964
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HAGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Obos
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Tine Gjengaar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 18.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		828 000	829 250
Sum inntekter		828 000	829 250
Kostnader			
Lønnskostnad		20 538	20 538
Annen driftskostnad		462 097	675 320
Sum kostnader		482 635	695 858
Driftsresultat		345 365	133 392
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 235	1 132
Sum finansinntekter		4 235	1 132
Annen finanskostnad		124 821	83 746
Sum finanskostnader		124 821	83 746
Netto finans		-120 586	-82 614
Ordinært resultat før skattekostnad		224 779	50 778
Ordinært resultat etter skattekostnad		224 779	50 778
Årsresultat		224 779	50 778
Totalresultat		224 779	50 778
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		224 779	50 778
Sum overføringer og disponeringer		224 779	50 778



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 409 896	2 409 896
Sum varige driftsmidler		2 409 896	2 409 896
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		12 929	
Sum finansielle anleggsmidler		12 929	0
Sum anleggsmidler		2 422 825	2 409 896
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		4 600	
Sum fordringer		4 600	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		663 472	579 345
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		663 472	579 345
Sum omløpsmidler		668 072	579 345
SUM EIENDELER		3 090 897	2 989 241

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 276 167	1 500 946
Sum opptjent egenkapital		-1 276 167	-1 500 946
Sum egenkapital		-1 274 967	-1 499 746
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 988 209	4 127 896
Øvrig langsiktig gjeld		371 665	358 800
Sum annen langsiktig gjeld		4 359 874	4 486 696
Sum langsiktig gjeld		4 359 874	4 486 696
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		962	487
Leverandørgjeld		5 028	1 804
Sum kortsiktig gjeld		5 990	2 291
Sum gjeld		4 365 864	4 488 987
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 090 897	2 989 241



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 467180

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 445 964
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HAGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Obos
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Tine Gjengaar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 13.06.2023



Organisasjonsnr: 953 445 964
HAGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		828 000	829 250
Sum inntekter		828 000	829 250
Kostnader			
Lønnskostnad		20 538	20 538
Annen driftskostnad		462 097	675 320
Sum kostnader		482 635	695 858
Driftsresultat		345 365	133 392
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 235	1 132
Sum finansinntekter		4 235	1 132
Annen finanskostnad		124 821	83 746
Sum finanskostnader		124 821	83 746
Netto finans		-120 586	-82 614
Ordinært resultat før skattekostnad			
		224 779	50 778
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		224 779	50 778
Årsresultat		224 779	50 778
Totalresultat		224 779	50 778
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		224 779	50 778
Sum overføringer og disponeringer		224 779	50 778



Organisasjonsnr: 953 445 964
HAGEN BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		2 409 896	2 409 896
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		12 929	0
Sum anleggsmidler		2 422 825	2 409 896
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		4 600	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		663 472	579 345
Sum omløpsmidler		668 072	579 345
SUM EIENDELER		3 090 897	2 989 241
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	1 276 167	1 500 946
Sum opptjent egenkapital	-1 276 167	-1 500 946
Sum egenkapital	-1 274 967	-1 499 746
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 988 209	4 127 896
Øvrig langsiktig gjeld	371 665	358 800
Sum annen langsiktig gjeld	4 359 874	4 486 696
Sum langsiktig gjeld	4 359 874	4 486 696
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	962	487
Leverandørgjeld	5 028	1 804
Sum kortsiktig gjeld	5 990	2 291
Sum gjeld	4 365 864	4 488 987
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 090 897	2 989 241



Organisasjonsnr: 953 445 964
HAGEN 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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Snr.3144 Hagen Borettslag

Avholdes 31.05.2023 kl 18:00 ved Midtløkken Bo- og servicesenter,
Kong Oscars gate 15, 3116 Tønsberg.

Det vil bli avholdt beboermøte etter generalforsamlingen.



BESKYTTET



Til andelseierne i Hagen Borettslag

Velkommen til generalforsamling, 31.05.2023 kl 18:00 ved Midtløkken Bo- og servicesenter, Kong Oscars gate 15, 3116 Tønsberg.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Hagen 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.

Det vil bli avholdt beboermøte etter generalforsamlingen, hvor følgende saker blir diskutert:

- Gjennomgang av Vibbo.
- Forslag til tiltak for bruk av penger som står på miljøkonto.

BESKYTTET



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Hagen Borettslag
Avholdes **31.05.2023 kl 18:00** ved Midtløkken Bo- og servicesenter,
Kong Oscars gate 15, 3116 Tønsberg

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Tønsberg, 11.05.2023
Styret i Hagen Borettslag

Lene Marie Skreslet Torbjørn Kjær Jorunn Smith

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lene Marie Skreslet	Trudvangveien 46 A
Styremedlem	Torbjørn Kjær	Trudvangveien 42 B
Styremedlem	Jorunn Smith	Trudvangveien 44 B
Varamedlem	Erling Nilssen	Trudvangveien 44 D
Varamedlem	May Britt Sørensen	Trudvangveien 44 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Lene Marie Skreslet Trudvangveien 46 A

Varadelegert
Jorunn Smith Trudvangveien 44 B

Valgkomiteen

Erling Nilssen Trudvangveien 44 D
May Britt Sørensen Trudvangveien 44 A

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 Hagen Borettslag

Borettslaget består av 12 andelsleiligheter.

Hagen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953445964, og ligger i TØNSBERG kommune

Gårds- og bruksnummer:

1011 148

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.

BESKYTTET



Styrets arbeid 2022/2023

Avholdt 4 styremøter utenom budsjett- og regnskapsmøte

Saker:

- Oppfølging fuktskade i kjeller i 42B og 44B.
- Inngått avtale med ny leverandør av snømåking.
- Innhentet informasjon rundt rentenivå på lån.
- Organisering innhenting hage- og grovavfall.
- Oppfølging skadedyr og forsikringssak i 46A.

BESKYTTET



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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 2022 var til sammen kr 828 000.

Kostnader

Driftskostnadene i 2022 var til sammen kr 482 635.

Resultat

Årets resultat på kr 224 779 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) var pr 31.12.2022 kr 662 082, 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 31.12.2022 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 94 300 til vanlig vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hagen Borettslag.

Lån

Hagen Borettslag har lån i OBOS Banken.

Betegnelse	Lånrnr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløstid	Lånsvilkår	Rente	Eff.	IN
OBK01	98207686743	3 958 945,00	30.04.23	245 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	4,65% flytende rente	4,77%	Nei

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

Medlemskontingent

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Driften i 2023 forutsetter en økning av felleskostnadene på 8,7% fra 01.01.2023.

De økte felleskostnadene i 2023 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Hagen Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Hagen Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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>

BDO AS

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 0HJEO-0355B-TBJYN-7F76Q-KP514-0AEBF



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."

Ole Jarle Haukvik

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-17 10:41:29 UTC



Penneo Dokumentnr: 0HJEO-0355B-TBJYN-7F76Q-KP514-0AEBF

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).

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>



HAGEN BORETTSLAG ORG.NR. 953 445 964, KUNDENR. 3144

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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		577 054	677 479	577 054	662 082
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		224 779	50 778	225 196	126 670
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-139 687	-151 204	-143 000	-125 000
Innsk. øremerk. bankkto		-64	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		85 028	-100 426	82 196	1 670
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		662 082	577 054	659 250	663 752
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		668 072	579 345		
Kortsiktig gjeld		-5 990	-2 291		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		662 082	577 054		

BESKYTTET



HAGEN BORETTSLAG ORG.NR. 953 445 964, KUNDENR. 3144

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	828 000	828 000	828 000	900 000
Andre inntekter		0	1 250	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		828 000	829 250	828 000	900 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 538	-2 538	-2 538	-2 538
Styrehonorar	4	-18 000	-18 000	-18 000	-18 000
Revisjonshonorar	5	-4 706	-4 318	-4 200	-4 400
Forretningsførerhonorar		-69 170	-67 485	-69 180	-72 628
Konsulenthonorar	6	-1 640	-1 600	-2 400	-1 722
Kontingenter		-2 400	-2 400	-2 400	-2 400
Drift og vedlikehold	7	-10 686	-253 559	-62 000	-94 300
Forsikringer		-60 906	-57 107	-59 400	-67 000
Festeavgift		-65 740	-65 740	-65 740	-65 740
Kommunale avgifter	8	-148 804	-143 155	-147 500	-180 663
TV-anlegg/bredbånd		-59 376	-57 456	-59 400	-63 400
Andre driftskostnader	9	-38 670	-22 501	-22 046	-36 539
SUM DRIFTSKOSTNADER		-482 635	-695 858	-514 804	-609 330
DRIFTSRESULTAT		345 365	133 392	313 196	290 670
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	4 235	1 132	0	0
Finanskostnader	11	-124 821	-83 746	-88 000	-164 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-120 586	-82 614	-88 000	-164 000
ÅRSRESULTAT		224 779	50 778	225 196	126 670
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		224 779	50 778		

BESKYTTET



HAGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 953 445 964, KUNDENR. 3144

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	2 409 896	2 409 896
Miljøbankkonto, øremerket		12 929	0
SUM ANLEGGSMIDLER		2 422 825	2 409 896
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		4 600	0
Driftskonto OBOS-banken		188 853	108 667
Sparekonto OBOS-banken		474 619	470 678
SUM OMLØPSMIDLER		668 072	579 345
SUM EIENDELER		3 090 897	2 989 241
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 12 * 100		1 200	1 200
Udekket tap	13	-1 276 167	-1 500 946
SUM EGENKAPITAL		-1 274 967	-1 499 746
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 988 209	4 127 896
Borettsinnskudd	15	358 800	358 800
Avsetning bomiljøtiltak	16	12 865	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 359 874	4 486 696
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		5 028	1 804
Påløpte renter		962	487
SUM KORTSIKTIG GJELD		5 990	2 291
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 090 897	2 989 241
Pantstillelse	17	4 958 800	4 958 800
Garantiansvar		0	0
Tønsberg, 13.04.2023			
Styret i Hagen Borettslag			
Lene Marie Skreslet /s/	Torbjørn Kjær /s/	Jorunn Smith /s/	

BESKYTTET

**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.

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. 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnad	828 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	828 000

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 538
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 538

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 2021/2022, og er på kr 18 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 706.

BESKYTTET

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

Tilleggstjenester, OBOS	
Eiendomsforvaltning AS	-1 640
SUM KONSULENTHONORAR	-1 640

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-9 003
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 683
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-10 686

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-148 804
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-148 804

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 600
Snørydding	-23 019
Andre fremmede tjenester	-146
Trykksaker	-1 075
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Bank- og kortgebyr	-2 055
Velferdskostnader	-6 785
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-38 670

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	230
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 005
SUM FINANSINNTEKTER	4 235

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS	
Boligkreditt	-124 821
SUM FINANSKOSTNADER	-124 821

BESKYTTET

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

Kostpris/bokført verdi 1967/2005 2 409 896

SUM BYGNINGER 2 409 896

Gnr.1011/bnr.148

Tomten er festet.

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

NOTE: 13**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: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2018 -4 600 000

Nedbetalt tidligere 472 104

Nedbetalt i år 139 687

-3 988 209

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -3 988 209

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1967 -358 800

SUM BORETTINNSKUDD -358 800

NOTE: 16**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -12 865

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -12 865

BESKYTTET



NOTE: 17

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	358 800
Pantelån	3 988 209
TOTALT	4 347 009

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	2 409 896
TOTALT	2 409 896

BESKYTTET



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Erling Nilssen Trudvangveien 44 D

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Lene Marie Skreslet Trudvangveien 46 A

Jorunn Smith Trudvangveien 44 B

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Torbjørn Kjær Trudvangveien 42 B

2. Trude Kjellmo Larsen Trudvangveien 42 D

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Lene Marie Skreslet Trudvangveien 46 A

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Jorunn Smith Trudvangveien 44 B

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Torbjørn Kjær Trudvangveien 42 B

Trude Kjellmo Larsen Trudvangveien 42 D

I valgkomiteen for Hagen Borettslag

Erling Nilssen
May Britt Sørensen

BESKYTTET



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6607355. 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. 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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

BESKYTTET



3144 Hagen Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)

BESKYTTET



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.

BESKYTTET