



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 573 753
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET HAGEGATA 1
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Eli Stræte
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		954 988	992 148
Sum inntekter		954 988	992 148
Kostnader			
Lønnskostnad		64 234	61 989
Annen driftskostnad		554 931	994 285
Sum kostnader		619 165	1 056 275
Driftsresultat		335 823	-64 127
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 492	13 954
Sum finansinntekter		10 492	13 954
Annen finanskostnad		26 370	32 954
Sum finanskostnader		26 370	32 954
Netto finans		-15 877	-18 999
Ordinært resultat før skattekostnad		319 945	-83 126
Ordinært resultat etter skattekostnad		319 945	-83 126
Årsresultat		319 945	-83 126
Totalresultat		319 945	-83 126
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		319 945	-83 126
Sum overføringer og disponeringer		319 945	-83 126



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 665 053	4 665 053
Sum varige driftsmidler		4 665 053	4 665 053
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 665 053	4 665 053
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		59 054	47 289
Sum fordringer		59 054	47 289
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		294 215	574 661
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		294 215	574 661
Sum omløpsmidler		353 269	621 950
SUM EIENDELER		5 018 322	5 287 003

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 800	1 800
Sum innskutt egenkapital		1 800	1 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 268 958	949 013
Sum opptjent egenkapital		1 268 958	949 013
Sum egenkapital		1 270 758	950 813
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		773 454	907 713
Øvrig langsiktig gjeld		2 959 400	2 959 400
Sum annen langsiktig gjeld		3 732 854	3 867 113
Sum langsiktig gjeld		3 732 854	3 867 113
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		114	12 873
Leverandørgjeld		1 975	443 240
Skyldige offentlige avgifter		2 290	2 262
Annen kortsiktig gjeld		10 332	10 703
Sum kortsiktig gjeld		14 711	469 077
Sum gjeld		3 747 565	4 336 190
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 018 322	5 287 003



Til andelseierne i Borettslaget Hagegata 1

Digital gjennomføring av årsmøte i 2021

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil det ordinære årsmøte bli avholdt digitalt ved hjelp av årsmøtemodulen på Vibbo.no.

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

Årsmøte gjennomføres digitalt på vibbo.no. Det er mulig å logge inn og avgi sin stemme i 3 dager før møte avsluttes. Stemmen kan endres helt frem til møte er avsluttet.

Har du akseptert digital kommunikasjon under min profil på vibbo.no og ditt mobilnummer er registrert så vil du bli varslet på SMS når møte åpner.

Vi gjør oppmerksom på at eventuelle kommentarer/spørsmål som legges inn digitalt vil være synlig for alle eierne og vedkommende som kommenterer vil fremstå med fullt navn.

Vi anbefaler at man benytter Google Chrome som nettleser da vi opplever at flere andre nettlesere ikke er oppdatert og fungerer optimalt.

Analog/Manuel deltagelse

For de som ikke er digitale så har man mulighet for å levere stemmeseddel til styret innen årsmøte avsluttes.

Leverer man stemmeseddel til styret så vil den stemmen overskride en eventuell digital stemme slik at det ikke er mulig å levere flere stemmer pr. bolig.

Eier man flere boliger og har flere stemmer så vil systemet automatisk ta høyde for det når stemmene telles opp.



Stemmeseddel

Dette skjema er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.
Stemmeseddelen må være levert styret innen årsmøte avsluttes.

Andelnr./Seksjon nr.: _____

Navn på eier(e) i blokkbokstaver: _____

Signatur: _____

Saker til behandling:

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

1. Godkjenning av møteinnkallingen

Stemmer: For: Mot:

2. Valg av protokollvitne

Stemmer: For: Mot:

3. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Overføring av årets resultat til egenkapital.

Stemmer: For: Mot:

4. Fastsettelse av honorarer

Beløpet fremkommer i budsjett for 2021.

Stemmer: For: Mot:

5. Valg av tillitsvalgte – Avstemming av de nominerte

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Jørgen Tjersland	
Styremedlem	Ragnhild Kyvik Bauge	
Styremedlem	Eirik Schmidt Holst	
Varamedlem	Daniel Molvær Vazquez	
Varamedlem	Roger Beckstrøm	



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Borettslaget Hagegata 1
avholdes digitalt og avsluttes 27. april 2021 kl. 18.00.**

Til behandling foreligger:

1. **GODKJENNING AV MØTEINNKALLINGEN**

2. **VALG AV MINST ET PROTOKOLLVITNE**
Jørgen Tjersland og Ragnhild Kyvik Bauge

3. **ÅRSRAPPORT OG ÅRSREGNSKAP FOR 2020**
Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

5. **VALG AV TILLITSVALGTE**
 - A) Valg av styreleder for 1 år
 - B) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år
 - C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, april.2021
Styret i Borettslaget Hagegata 1

Jørgen Tjersland Ragnhild Kyvik Bauge Eirik Schmidt Holst

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jørgen Tjersland	Hagegata 1 B
Styremedlem	Ragnhild Kyvik Bauge	Lunaveien 5
Styremedlem	Eirik Schmidt Holst	Hagegata 1 B
Varamedlem	Roger Beckstrøm	Hagegata 1 B
Varamedlem	Daniel Molvær Vazquez	Hagegata 1 A

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Borettslaget Hagegata 1

Borettslaget består av 18 andelsleiligheter.

Borettslaget Hagegata 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954573753, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Hagegata 1 A-B

Gårds- og bruksnummer :
229 11

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Borettslaget Hagegata 1 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er Flattum & Co AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 954.988,-..

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak redusert leie fra utleielokaler.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 619.165,-..

Dette er ca. som budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 319.945,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 338.558,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 378.000,- som i tillegg til normal drift og vedlikeholdskostnader var tenkt å dekke deler av oppussing av utleielokaler, utskifting av vinduer på bakkeplan og dører mot gate og oppgradering av bakgård. De førstnevnte valgte styret å ikke gå videre med i år. I bakgården skal det bygges sykkelparkering.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % 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 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 4.259,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Hagegata 1.

Lån

Borettslaget Hagegata 1 har lån i Handelsbanken.

Betegnelse	Lånsnr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restgjeldtid	Lånstype	Rente	Eff.	IN
HANDEL	94927016219	754 769,00	30.03.21	74 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	2,7% flytende rente	Ukjent	Nei

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

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 2021.

Budsjettet er basert på en 3% økning av felleskostnadene fra 01.01.2021. (Leie inntekter for utleielokale er budsjettert lavere pga. oppussing som er forespeilet).

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til Generalforsamlingen i Borettslaget Hagegata 1

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Hagegata 1 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 319.945. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av all informasjon i årsrapporten, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS
Adresse: St. Olavs gate 25, NO-0166 Oslo
Organisasjonsnummer/revisornummer:
Foretaksregisteret NO 894934352 MVA

E-mail: post@flattum.no
Web: www.flattum.no
Medlemskap: Den norske Revisorforening
Norges Autoriserte Regnskapsføreres Forening

Telefon: +47 22 98 21 20
Internasjonal forbindelse:

INDEPENDENT MEMBER



Styrets og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

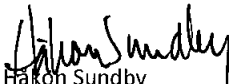
Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 07.april 2021

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS


Hakon Sundby
Statsautorisert revisor



BORETTSLAGET HAGEGATA 1 ORG.NR. 954 573 753, KUNDENR. 6445

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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	152 873	493 064	152 873	338 559
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	319 945	-83 126	324 393	-4 107
Fradrag for avdrag på langs. lån 13	-134 259	-257 065	-146 000	-114 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	185 686	-340 191	178 393	-118 107
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	338 558	152 873	331 266	220 452
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	353 269	621 950		
Kortsiktig gjeld	-14 711	-469 077		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	338 558	152 873		



BORETTSLAGET HAGEGATA 1 ORG.NR. 954 573 753, KUNDENR. 6445

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	984 988	992 148	989 000	957 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		984 988	992 148	989 000	957 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-34 234	-31 989	-34 407	-34 407
Styrehonorar	4	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	5	-8 133	-7 125	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-58 888	-57 228	-59 000	-60 000
Konsulenthonorar	6	-5 259	-3 083	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-79 106	-522 746	-77 000	-378 000
Forsikringer		-87 727	-79 963	-83 000	-89 000
Kommunale avgifter	8	-138 450	-134 590	-141 500	-142 000
Energi/fyring		-46 647	-56 787	-58 000	-58 000
TV-anlegg/bredbånd		-89 960	-92 753	-97 000	-95 000
Andre driftskostnader	9	-40 763	-40 011	-41 500	-39 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-619 165	-1 056 275	-634 407	-938 907
DRIFTSRESULTAT		335 823	-64 127	354 593	18 093
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	10 492	13 954	0	0
Finanskostnader	11	-26 370	-32 954	-30 200	-22 200
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-15 877	-18 999	-30 200	-22 200
ÅRSRESULTAT		319 945	-83 126	324 393	-4 107
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		319 945	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-83 126		



BORETTSLAGET HAGEGATA 1
ORG.NR. 954 573 753, KUNDENR. 6445

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	4 420 453	4 420 453
Tomt		244 600	244 600
SUM ANLEGGSMIDLER		4 665 053	4 665 053
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		36 182	3 807
Forskuddsbetalte kostnader		22 872	43 482
Driftskonto OBOS-banken		289 497	220 139
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 380	1 380
Sparekonto OBOS-banken		3 338	353 142
SUM OMLØPSMIDLER		353 269	621 950
SUM EIENDELER		5 018 322	5 287 003
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 18 * 100		1 800	1 800
Opptjent egenkapital		1 268 958	949 013
SUM EGENKAPITAL		1 270 758	950 813
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	773 454	907 713
Borettsinnskudd	14	2 959 400	2 959 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 732 854	3 867 113
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 602	8 451
Leverandørgjeld		1 975	443 240
Skyldige offentlige avgifter	15	2 290	2 262
Påløpte renter		114	234
Påløpte avdrag		0	12 639
Annen kortsiktig gjeld	16	2 730	2 252
SUM KORTSIKTIG GJELD		14 711	469 077



SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 018 322	5 287 003
Pantstillelse	--	4 561 000	7 090 374
Garantiansvar	17	0	0

Oslo, 06.04.2021

Styret i Borettslaget Hagegata 1

Jørgen Tjersland

Ragnhild Kyvik Bauge

Eirik Schmidt Holst

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	736 992
Forretningslokale	245 000
Eiendomsskatt	2 996
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	984 988

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Forretningslokale	-30 000
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	954 988

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-24 000
Påløpte feriepenger	-2 448
Arbeidsgiveravgift	-7 959
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	173
SUM PERSONALKOSTNADER	-34 234

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 30 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 133.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 259
SUM KONSULENTHONORAR	-5 259

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-43 190
Drift/vedlikehold VVS	-3 884
Drift/vedlikehold brannsikring	-25 220
Kostnader leiligheter, lokaler	-4 681
Kostnader dugnader	-2 131
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-79 106

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-79 957
Feieavgift	-2 591
Renovasjonsavgift	-59 058
Refusjon eiendomsskatt 2019	3 156
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-138 450

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 670
Verktøy og redskaper	-802
Lyspærer og sikringer	-2 450
Snørydding	-22 802
Trykksaker	-235
Andre kontorkostnader	-40
Porto	-458
Bank- og kortgebyr	-2 306
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-40 763

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	121
Renter av sparekonto i OBOS-banken	196
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	68
Kundeutbytte fra Gjensidige	10 065
Andre renteinntekter	42
SUM FINANSINNTEKTER	10 492

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-26 205
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-165
SUM FINANSKOSTNADER	-26 370

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1985	4 420 453
SUM BYGNINGER	4 420 453

Tomten ble kjøpt i 1985.

Gnr.229/bnr.11

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

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

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,70 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2012 -1 600 000

Nedbetalt tidligere 717 563

Nedbetalt i år 108 983

-773 454

Husbanken

Opprinnelig 1988 -5 695 000

Nedbetalt tidligere 5 669 724

Nedbetalt i år 25 276

0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-773 454****NOTE: 14****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1983 -2 959 400

SUM BORETTSINNSKUDD -2 959 400**NOTE: 15****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -1 380

Skyldig arbeidsgiveravgift -910

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -2 290**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -2 448

Avsatt arbeidsgiveravgift -282

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -2 730**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 2 959 400

Pantelån 773 454

TOTALT 3 732 854

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger 4 420 453

Tomt 244 600

TOTALT 4 665 053



6. FØLGENDE PERSONER ER NOMINERT TIL STYREVERV:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Jørgen Tjersland

B. Som styremedlemmer for 1 år foreslås:

Ragnhild Kyvik Bauge

Eirik Schmidt Holst

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Daniel Molvær Vazquez

Roger Beckstrøm



Styrets arbeid

Styret har i løpet av perioden gjennomført fire styremøter.

I løpet av året har vi ryddet fellesarealer og bakgård, byttet låser i begge oppganger og portrom, installert magnetlås og skiftet bryter i portrom, gjennomført kontroll av brannvern i alle boenheter og fellesareal, sjekket felles elanlegg, foretatt fuktinspeksjon i kjeller og utbedret to steder på taket hvor takstein hadde løsnet. Borettslaget har forlenget utleiekontrakten med begge næringslokalene.

Av større arbeider har styret lagt ut anbud og valgt leverandør for å bygge sykkelparkering i bakgården. Dette skal etter planen ferdigstilles i uke 18 2021. Pris ca. 100 000,- hvorav 20 % dekkes av Oslo Kommune.

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.

Vaktmester

Vaktmester Nuhi Shabani ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmester kan også kontaktes på telefon 975 31 582, e-post nuhi92@hotmail.com. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos styret.

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 76560389. 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.

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 borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å



sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 – Bygging av sykkelparkering