



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: 31.05.2022

### 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, 15.06.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		829 250	806 400
<b>Sum inntekter</b>		<b>829 250</b>	<b>806 400</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		20 538	20 538
Annen driftskostnad		675 320	743 157
<b>Sum kostnader</b>		<b>695 858</b>	<b>763 695</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>133 392</b>	<b>42 705</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 132	3 237
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 132</b>	<b>3 237</b>
Annen finanskostnad		83 746	102 312
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>83 746</b>	<b>102 312</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-82 614</b>	<b>-99 075</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>50 778</b>	<b>-56 370</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>50 778</b>	<b>-56 370</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>50 778</b>	<b>-56 370</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>50 778</b>	<b>-56 370</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		50 778	-56 370
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>50 778</b>	<b>-56 370</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 409 896	2 409 896
Sum varige driftsmidler		2 409 896	2 409 896
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 409 896	2 409 896
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			4 562
Sum fordringer		0	4 562
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		579 345	679 229
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		579 345	679 229
Sum omløpsmidler		579 345	683 791
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 989 241</b>	<b>3 093 687</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 200</b>	<b>1 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 500 946	1 551 725
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 500 946</b>	<b>-1 551 725</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 499 746</b>	<b>-1 550 525</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 127 896	4 279 100
Øvrig langsiktig gjeld		358 800	358 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 486 696</b>	<b>4 637 900</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 486 696</b>	<b>4 637 900</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		487	462
Leverandørgjeld		1 804	5 849
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 291</b>	<b>6 311</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 488 987</b>	<b>4 644 211</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 989 241</b>	<b>3 093 687</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 423115

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: 31.05.2022

**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, 14.06.2022



Organisasjonsnr: 953 445 964  
HAGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		829 250	806 400
<b>Sum inntekter</b>		<b>829 250</b>	<b>806 400</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		20 538	20 538
Annen driftskostnad		675 320	743 157
<b>Sum kostnader</b>		<b>695 858</b>	<b>763 695</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>133 392</b>	<b>42 705</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 132	3 237
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 132</b>	<b>3 237</b>
Annen finanskostnad		83 746	102 312
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>83 746</b>	<b>102 312</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-82 614</b>	<b>-99 075</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>50 778</b>	<b>-56 370</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>50 778</b>	<b>-56 370</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>50 778</b>	<b>-56 370</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>50 778</b>	<b>-56 370</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		50 778	-56 370
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>50 778</b>	<b>-56 370</b>



Organisasjonsnr: 953 445 964  
HAGEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 409 896	2 409 896
Sum varige driftsmidler		2 409 896	2 409 896

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		2 409 896	2 409 896
-------------------	--	-----------	-----------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			4 562
Sum fordringer		0	4 562

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		579 345	679 229
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		579 345	679 229

Sum omløpsmidler		579 345	683 791
------------------	--	---------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 989 241</b>	<b>3 093 687</b>
----------------------	--	------------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200

<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 500 946	1 551 725



Sum opptjent egenkapital	-1 500 946	-1 551 725
Sum egenkapital	-1 499 746	-1 550 525
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 127 896	4 279 100
Øvrig langsiktig gjeld	358 800	358 800
Sum annen langsiktig gjeld	4 486 696	4 637 900
Sum langsiktig gjeld	4 486 696	4 637 900
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	487	462
Leverandørgjeld	1 804	5 849
Sum kortsiktig gjeld	2 291	6 311
Sum gjeld	4 488 987	4 644 211
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 989 241</b>	<b>3 093 687</b>



Organisasjonsnr: 953 445 964  
HAGEN BORETTSLAG

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>
----------------	-------------	-----------------------------------

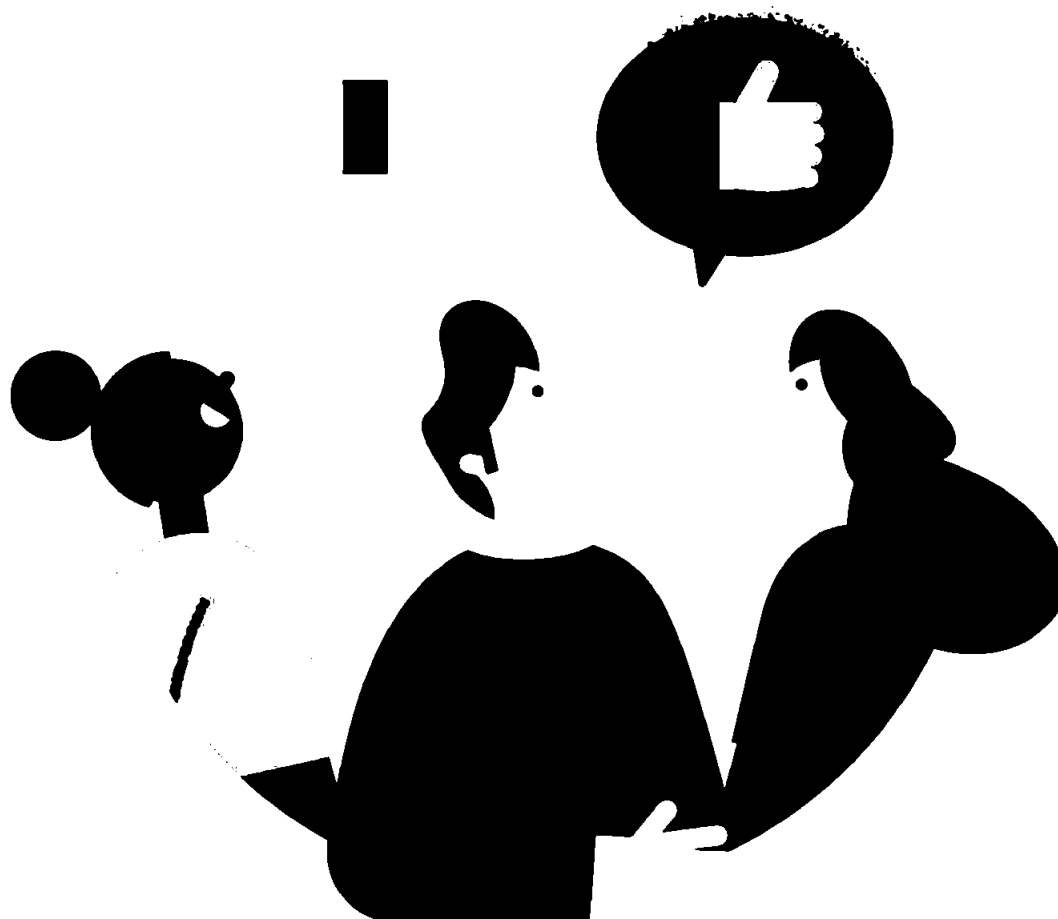
**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

S.nr: 3144 Hagen Borettslag

Avholdes 31.05.2022 kl 18:00 ved Odd Fellow Selskapslokaler i Tønsberg, Falckenbergs gate 7. Beboermøte avholdes rett etter generalforsamlingen.



BESKYTTET



## Til andelseierne i Hagen Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, 31.05.2022 kl. 18:00 ved Odd Fellow Selskapslokaler i Tønsberg, Falckenbergs gate 7.**

### Til informasjon:

Styret ønsker at all informasjon i tiden framover formidles via [www.vibbo.no](http://www.vibbo.no). Beboerne kan kontakte styret og holde seg oppdatert på nyheter som omhandler Hagen Borettslaget via [www.vibbo.no](http://www.vibbo.no).

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. 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.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Hagen Borettslag**  
Avholdes 31.05.2022 kl. 18:00 ved Odd Fellow Selskapslokaler i Tønsberg,  
Falckenbergs gate 7.

---

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 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Bytte leverandør på tv/internett, fra beboer.  
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Tønsberg, 02.05.2022  
Styret i Hagen Borettslag

Erling Nilssen    Torbjørn Kjær    Monika Lakskjønn

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

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

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert  
Monika Lakskjønn Trudvangveien 46 C

Varadelegert  
Lene Marie Skreslet Trudvangveien 46 A

### Valgkomiteen

May Britt Sørensen Trudvangveien 44 A  
Lene Marie Skreslet Trudvangveien 46 A

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

### 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 med følgende adresse:

Trudvangveien 42, 44, 46

Gårds- og bruksnummer:

1011 148

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.

### 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 BDO AS.

BESKYTTET



## Styrets arbeid

Det er avholdt 4 styremøter i 2021/22.

Antall behandlede saker 8 og av de viktige kan nevnes.

Viktigste styrevedtak/saker i 2021/22:

- Samtlige gamle kjellerdører ble skiftet høsten 2021.
- Behandlet økonomi rapport fra Obos pr 29/10 og vedtatt. God økonomi.
- Gjennomgang og behandlet budsjett for 2022 og vedtatt.
- Styret valgte å ikke øke felleskostnadene for 2022.04.28.
- Søknad på oppsetting av bod i tilknytning til 46A ble innvilget av styret.
- Grensegjerde mot 46 D ble utbedret i samråd med nabo.

Mvh Styret  
Hagen Borettslag

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 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 2021 var til sammen kr 829 250.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 695 858.

### Resultat

Årets resultat på kr 50 778 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 31.12.2021 kr 577 054 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 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

BESKYTTET



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen 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 62 000 til normalt vedlikehold.

### Energikostnader

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

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med ca kr 3 800. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hagen Borettslag.

### Lån

Hagen Borettslag har lån i OBOS Banken.

Betegnelse	Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånetype	Rente	Eff.	IN
OB BK01	98207686743	4 078 141,00	30.05.22	256 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	2,65% flytende rente	2,71%	Nei

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

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 08.03.2022)

Driftskonto 0,00 % p.a  
Sparekonto 0,40 % p.a

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

### 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 2022.

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene. Nåværende felleskostnader 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 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

### 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 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

Jan Erik Marthinsen  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 5ALD8-CTMKE-8PYY5-GTELN-5FV85-YILOO



## 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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>677 479</b>	<b>875 004</b>	<b>677 479</b>	<b>577 054</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		50 778	-56 370	93 622	225 196
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-151 204	-141 154	-151 000	-143 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-100 426</b>	<b>-197 524</b>	<b>-57 378</b>	<b>82 196</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>577 054</b>	<b>677 480</b>	<b>620 101</b>	<b>659 250</b>

#### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		579 345	683 791
Kortsiktig gjeld		-2 291	-6 311
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>577 054</b>	<b>677 480</b>

BESKYTTET

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

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	828 000	806 400	827 000	828 000
Andre inntekter	3	1 250	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>829 250</b>	<b>806 400</b>	<b>827 000</b>	<b>828 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-2 538	-2 538	-2 538	-2 538
Styrehonorar	5	-18 000	-18 000	-18 000	-18 000
Revisjonshonorar	6	-4 318	-4 191	-4 200	-4 200
Forretningsførerhonorar		-67 485	-65 840	-67 150	-69 180
Konsulenthonorar	7	-1 600	-2 363	-2 400	-2 400
Kontingenter		-2 400	-2 400	-2 400	-2 400
Drift og vedlikehold	8	-253 559	-336 616	-196 500	-62 000
Forsikringer		-57 107	-53 146	-54 000	-59 400
Festeavgift		-65 740	-65 740	-65 740	-65 740
Kommunale avgifter	9	-143 155	-133 350	-147 500	-147 500
TV-anlegg/bredbånd		-57 456	-52 772	-58 000	-59 400
Andre driftskostnader	10	-22 501	-26 739	-30 500	-22 046
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-695 858</b>	<b>-763 695</b>	<b>-648 928</b>	<b>-514 804</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>133 392</b>	<b>42 705</b>	<b>178 072</b>	<b>313 196</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	1 132	3 237	0	0
Finanskostnader	12	-83 746	-102 312	-84 450	-88 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-82 614</b>	<b>-99 075</b>	<b>-84 450</b>	<b>-88 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>50 778</b>	<b>-56 370</b>	<b>93 622</b>	<b>225 196</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-56 370		
Reduksjon udekket tap		50 778	0		

BESKYTTET



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

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	2 409 896	2 409 896
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2 409 896</b>	<b>2 409 896</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		0	4 562
Driftskonto OBOS-banken		108 667	109 683
Sparekonto OBOS-banken		470 678	569 546
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>579 345</b>	<b>683 791</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 989 241</b>	<b>3 093 687</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 12 * 100		1 200	1 200
Udekket tap	14	-1 500 946	-1 551 725
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 499 746</b>	<b>-1 550 525</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 127 896	4 279 100
Borettsinnskudd	16	358 800	358 800
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>4 486 696</b>	<b>4 637 900</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		1 804	5 849
Påløpte renter		487	462
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>2 291</b>	<b>6 311</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 989 241</b>	<b>3 093 687</b>
Pantstillelse	17	4 958 800	4 958 800
Garantiansvar		0	0
Tønsberg, 19.04.2022			
Styret i Hagen Borettslag			
Erling Nilssen /s/	Torbjørn Kjær /s/	Monika Lakskjønn /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.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnad	828 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>828 000</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Nettinnbetalinger	1 250
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>1 250</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-2 538
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-2 538</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 18 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 318.

BESKYTTET

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -1 600

**SUM KONSULENTHONORAR -1 600****NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Sverres Snekkerservice AS -128 005

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -128 005**

Drift/vedlikehold bygninger -62 651

Drift/vedlikehold VVS -5 830

Drift/vedlikehold elektro -43 305

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -12 124

Drift/vedlikehold brannsikring -1 644

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -253 559**

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter -143 155

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -143 155****NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll -4 562

Snørydding -12 994

Kontor- og datarekvisita -1 804

Trykksaker -887

Andre kontorkostnader -50

Porto -146

Bank- og kortgebyr -2 057

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -22 501****NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken 1 132

**SUM FINANSINTEKTER 1 132****NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt -83 746

**SUM FINANSKOSTNADER -83 746**

BESKYTTET

**NOTE: 13****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: 14****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: 15****PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2018 -4 600 000

Nedbetalt tidligere 320 900

Nedbetalt i år 151 204

-4 127 896

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -4 127 896**

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1967 -358 800

**SUM BORETTINNSKUDD -358 800**

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 358 800

Pantelån 4 127 896

**TOTALT 4 486 696**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger 2 409 896

**TOTALT 2 409 896**

BESKYTTET



## **INNKOMNE FORSLAG**

### **A. Bytte leverandør på tv/internett.**

Forslagsstiller: beboer

Saksframstilling:

Forslag om å bytte leverandør fra Altibox til fex Telenor. Både mht situasjonen med TV2 (som ikke ser ut til å løses med det første) samt opplevd bedre kvalitet på TV pakke ved tidligere erfaring med Telenor i borettslag.

Mvh,

Jorunn Smith i nr 44B

Stryets innstilling:

Styrets innstilling er at borettslaget beholder nåværende avtale med Altibox, siden det er en bindingstid på 36 måneder. Som betyr at avtalen med Altibox varer fram til den 01.11.2023. Etter dette denne datoen kan borettslaget se på andre muligheter.

BESKYTTET



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Lene Marie Skreslet                      Trudvangveien 46 A

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Jorunn Smith                              Trudvangveien 44 B

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Torbjørn Kjær                              Trudvangveien 42 B

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

1. May Britt Sørensen                      Trudvangveien 44 A

2. Erling Nilssen                              Trudvangveien 44 D

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

Ingen innkomne forslag

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

Ingen innkomne forslag

**E. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

May Britt Sørensen                      Trudvangveien 44 A

Erling Nilssen                              Trudvangveien 44 D

I valgkomiteen for Hagen Borettslag

May Britt Sørensen  
Lene Marie Skreslet

BESKYTTET



## Annens informasjon om borettslaget

### 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.

### Parkering

Borettslaget har 12 garasjer, en følger med hver leilighet. Man trenger derfor ikke søke styret om å leie. Garasjeleie er inkludert i felleskostnader. I tillegg har borettslaget 5-6 plasser ute.

### 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### HMS – 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**

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.

**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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

**Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



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](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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

BESKYTTET