



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 934 184 750  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS HAGELUNDVEIEN 2  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Else Thorvaldsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.06.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		951 084	895 597
<b>Sum inntekter</b>		<b>951 084</b>	<b>895 597</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		39 935	39 935
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		53 315	
Annen driftskostnad		538 915	474 196
<b>Sum kostnader</b>		<b>632 165</b>	<b>514 131</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>318 919</b>	<b>381 465</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		23 270	11 632
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>23 270</b>	<b>11 632</b>
Annen finanskostnad		84 315	88 440
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>84 315</b>	<b>88 440</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-61 045</b>	<b>-76 808</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>257 874</b>	<b>304 657</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>257 874</b>	<b>304 657</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>257 874</b>	<b>304 657</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		257 874	304 657
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>257 874</b>	<b>304 657</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 292 214	5 345 529
Sum varige driftsmidler		5 292 214	5 345 529
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 292 214	5 345 529
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		344	7 655
Andre fordringer		30 720	101 102
Sum fordringer		31 064	108 758
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		995 161	787 899
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		995 161	787 899
Sum omløpsmidler		1 026 226	896 657
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 318 439</b>	<b>6 242 186</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		102 000	102 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>102 000</b>	<b>102 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		3 771 802	3 513 928
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 771 802</b>	<b>3 513 928</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 873 802</b>	<b>3 615 928</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 842 952	2 021 349
Øvrig langsiktig gjeld		465 100	465 100
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 308 052</b>	<b>2 486 449</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 308 052</b>	<b>2 486 449</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 270	1 503
Leverandørgjeld		116 343	135 664
Annen kortsiktig gjeld		12 973	2 642
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>136 586</b>	<b>139 809</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 444 638</b>	<b>2 626 258</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 318 439</b>	<b>6 242 186</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 516673

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 934 184 750  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS HAGELUNDVEIEN 2  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Else Thorvaldsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.06.2024

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.06.2024

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 934 184 750  
AS HAGELUNDVEIEN 2

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		951 084	895 597
<b>Sum inntekter</b>		<b>951 084</b>	<b>895 597</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		39 935	39 935
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		53 315	
Annen driftskostnad		538 915	474 196
<b>Sum kostnader</b>		<b>632 165</b>	<b>514 131</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>318 919</b>	<b>381 465</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		23 270	11 632
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>23 270</b>	<b>11 632</b>
Annen finanskostnad		84 315	88 440
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>84 315</b>	<b>88 440</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-61 045</b>	<b>-76 808</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>257 874</b>	<b>304 657</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>257 874</b>	<b>304 657</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>257 874</b>	<b>304 657</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		257 874	304 657
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>257 874</b>	<b>304 657</b>



Organisasjonsnr: 934 184 750  
AS HAGELUNDVEIEN 2

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		5 292 214	5 345 529
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 292 214	5 345 529
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		344	7 655
Andre fordringer		30 720	101 102
Sum fordringer		31 064	108 758
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		995 161	787 899
Sum omløpsmidler		1 026 226	896 657
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 318 439</b>	<b>6 242 186</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		102 000	102 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		102 000	102 000



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	3 771 802	3 513 928
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>3 771 802</b>	<b>3 513 928</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3 873 802</b>	<b>3 615 928</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 842 952	2 021 349
Øvrig langsiktig gjeld	465 100	465 100
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>2 308 052</b>	<b>2 486 449</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>2 308 052</b>	<b>2 486 449</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 270	1 503
Leverandørgjeld	116 343	135 664
Annen kortsiktig gjeld	12 973	2 642
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>136 586</b>	<b>139 809</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 444 638</b>	<b>2 626 258</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>6 318 439</b>	<b>6 242 186</b>



Organisasjonsnr: 934 184 750  
AS HAGELUNDVEIEN 2

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6029

Hagelundveien 2 A/S



## Velkommen til generalforsamling i Hagelundveien 2 A/S

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

### Dato for generalforsamlingen:

10. juni 2024 kl. 18:00, Madina Institute. (Den Nyapostliske kirken).

### Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. aksje.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Hobbyrom
8. Energiavregning
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Hagelundveien 2 A/S



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Velges på generalforsamlingen

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Fører av protokollen og protokollvitne ble velges på generalforsamlingen



Sak 4

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### **Vedlegg**

1. 6029 Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 30 000



Sak 7

## Hobbyrom

Forslag fremmet av:

Usman Walayat Khan

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

1:Ønske om at hobbyrommet som leies ut bruker strøm som oppvarming og ikke oljefyring. Regnskapet for fyringen på hobbyrommet blir fordelt på alle beboere og det er ikke rettfærdig at beboere betaler for å varme opp der.

-Om det fortsatt er ønske om å bruke oljefyring der så skal det installeres egne målere der og leietaker dekker dette.

-Styret kan være behjelpelig med å installere riktig stikkontakt".

Forslag til vedtak

Avgjøres på generalforsamlingen

Sak 8

## Energiavregning

Forslag fremmet av:

Madina Institute

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

2:Forslag.

"Madina Institute har ikke tilgang til vaktmestertjenester og ønsker derfor en tilsvarende reduksjon i fellesutgifter.

Ikke tilgang til fellesarealer i blokken og ønsker tilsvarende reduksjon i utgifter til fyring regnskapet.

Forslag til vedtak

Diskuteres på generalforsamlingen

Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ingen Kandidat



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Usman Walayat Khan	Rugveien 59
Styremedlem	Martin Henrik Fagerheim	Postboks 6748 St.Olavs Pla
Styremedlem	Oddbjørg Berit Kabal	Hagelundvn 2
Varamedlem	Morten Johansen	Oreliveien 38 A
Varamedlem	Najam Zubair	Hagaveien 14

### 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 Hagelundveien 2 A/S

Aksjeselskapet består av 12 leiligheter knyttet til aksjer.

Hagelundveien 2 A/S er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 934184750, og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

94 355

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Hagelundveien 2 A/S har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

### Styrets arbeid

-satt på termostatventil på radiator i tørkerom, satt opp tørketrommel i felles vaskeri.

-hadde en episode der vaskemaskin i vaskeri sluttet å fungere i januar 2024. I den forbindelse har vi hatt service på denne

-hatt befarng av garasjen for å finne ut av tilstanden på denne. Under denne befarngen fant man ut at skaden på garasjen ikke er av en slik art at det kan umiddelbart tenkes å ødelegge bærekonstruksjonen. Når dette er sagt vil vi gå glipp av leieinntekter inntil denne er utbedret.

Vannlekkasje inn i oppgangen august 2023. Grunnet de ekstraordinære mengder nedbør fikk vi oversvømmelse garasjen og kjelleren. Dette oppstod to ganger. I denne forbindelse måtte vi få i gang aquadren, så dette har vi fått utbedret. Det ble også montert på en list på garasjeporter i håp om å holde vannet ute.



- februar 2024: Vi har hatt en akutt hendelse i forbindelse med at hovedavløpet i blokka har gått tett. I denne forbindelse ble det nødvendig med rørlegger. Det ble foretatt høytrykkspyling for å få dette i gang. Årsak viste seg å være at røret har rustet, slik at det til slutt gikk tett. Dette fikk vi en tilbakemelding på at er i en svært dårlig tilstand. Videre tiltak for dette har vi inntil videre ikke vurdert.

-det har forekommet en rekke feilparkeringer ved søppelkassene. Dette blokkerer dørene til oppgangen og til leietaker på lageret. Tiltak rundt dette er noe vi har til vurdering.

-vi har hatt noen episoder der søppelkassen bak blokka har vært overfylt, slik at søppel har ligget spredt rundt omkring. Det er viktig at søppelkassene ikke fylles for fulle, av hensyn til skadedyr. Husk at vi bor i lag og skal hjelpe hverandre å bidra til ett godt bomiljø. Er søppelkassen for full, venter man til beholderen tømmes. Det er viktig.

Fremtidige planer:

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

### Kommentarer til driftsinntekter/driftskostnader

Innkrevde felleskostnader er som forventet og i henhold til fastsatte priser.

Forventet inntekt for trappevask er feil i budsjettet, de er dobbelt så høye som faktisk.

Finansinntekter er renter i OBOS-banken og utbytte fra Gjensidige.

Driftskostnadene er omtrent som budsjettet for året. Kostnader energi/fyring har vært noe over budsjett. Ellers kun mindre avvik mot budsjett.

### Resultat

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

### Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 889 640,-.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 142 000,- til normal drift og generelt vedlikehold.

**Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

**Energikostnader**

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

**Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hagelundveien 2 A/S.

**Lån**

Hagelundveien 2 A/S har lån i OBOS-Banken AS.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

**Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS HAGELUNDVEIEN 2

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS HAGELUNDVEIEN 2.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret 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 selskapet 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 og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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 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,



## **BDO**

og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokument ID: 5XQ23-KXXIL-4QWSP-VEFFE-XBJIS-WBKCO



**AS HAGELUNDVEIEN 2**  
**ORG.NR. 934 184 750, KUNDENR. 6029**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	951 084	895 476	913 104	978 000
Andre inntekter		0	121	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>951 084</b>	<b>895 597</b>	<b>913 104</b>	<b>978 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-4 935	-4 935	-5 000	-5 000
Styrehonorar	4	-35 000	-35 000	-35 000	-35 000
Avskrivninger	14	-53 315	0	0	0
Revisjonshonorar	5	-8 281	-5 699	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-79 988	-76 900	-81 000	-84 400
Konsulenthonorar	6	-6 602	-10 078	-15 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-128 651	-152 924	-135 000	-142 000
Forsikringer		-82 627	-75 378	-83 000	-88 000
Kommunale avgifter	8	-72 252	-52 644	-62 300	-73 500
Energi/fyring	9	-9 346	-11 496	-12 000	-12 000
TV-anlegg/bredbånd		-52 208	-46 190	-50 000	-56 000
Andre driftskostnader	10	-98 961	-42 888	-135 200	-115 600
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-632 165</b>	<b>-514 131</b>	<b>-621 500</b>	<b>-624 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>318 919</b>	<b>381 465</b>	<b>291 604</b>	<b>353 500</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	23 270	11 632	8 000	11 000
Finanskostnader	12	-84 315	-88 440	-86 000	-82 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-61 045</b>	<b>-76 809</b>	<b>-78 000</b>	<b>-71 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>257 874</b>	<b>304 657</b>	<b>213 604</b>	<b>282 500</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		257 874	304 657		



## BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	5 278 214	5 331 529
Tomt		14 000	14 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>5 292 214</b>	<b>5 345 529</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		344	7 655
Forskuddsbetalte kostnader		13 707	12 122
Andre kortsiktige fordringer		0	14 396
Energiavregning	18	17 013	74 584
Driftskonto OBOS-banken		379 114	382 985
Sparekonto OBOS-banken		616 048	404 915
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 026 226</b>	<b>896 657</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 318 439</b>	<b>6 242 186</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	15	102 000	102 000
Opptjent egenkapital		3 771 802	3 513 928
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>3 873 802</b>	<b>3 615 928</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 842 952	2 021 349
Annen langsiktig gjeld	17	465 100	465 100
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 308 052</b>	<b>2 486 449</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 838	1 249
Leverandørgjeld		116 343	135 664
Påløpte renter		7 270	1 503
Annen kortsiktig gjeld	19	1 135	1 393
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>136 586</b>	<b>139 809</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 318 439</b>	<b>6 242 186</b>
Pantstillelse	20	6 186 700	6 186 700
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.04.2024  
Styret i AS Hagelundveien 2

Usman Walayat Khan /s/

Martin Henrik Fagerheim /s/

Oddbjørg Berit Kabal /s/

**NOTE: 1****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.

**SKATTETREKKS KONTTO**

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

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	715 100
Rehabilitering 2018	124 284
Kabel-tv	48 680
Garasje	35 300
Trappevask	27 720
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>951 084</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-4 935
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-4 935</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 35 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 281.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 602
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-6 602</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-25 525
Drift/vedlikehold VVS	-84 298
Drift/vedlikehold elektro	-5 373
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 559
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-9 796
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 100
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-128 651</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-51 786
Feieavgift	-128
Renovasjonsavgift	-20 339
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-72 252</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-9 027
Andre fyringskostnader	-319
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-9 346</b>

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

Annet driftsmateriale	-550
Lyspærer og sikringer	-608
Vaktmestertjenester	-94 332
Andre fremmede tjenester	-156
Trykksaker	-636
Andre kontorkostnader	-413
Bankgebyr	-2 274
Øreavrunding	8
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-98 961</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Kundeutbytte fra Gjensidige	8 401
Renter av driftskonto i OBOS-banken	13 056
Andre renteinntekter	1 813
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>23 270</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-84 315
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-84 315</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1955	456 658
Tilgang 2002	4 821 556
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>5 278 214</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.94/bnr.355

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Bygg	
Tilgang 1955	5 775 734
Avskrevet tidligere	-444 205
Avskrevet i år	-53 315
	5 278 214
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>5 278 214</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-53 315</b>
--------------------------------	----------------

**NOTE: 15****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 102 000, fordelt på 12 aksjer à kr. 8 500.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken AS

Fast rente

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,50 %. Løpetiden er 30 år., avdragsfritt frem til 01.09.23

Opprinnelig 2018 -4 000 000

Nedbetalt tidligere 2 121 304

Nedbetalt i år 35 744

-1 842 952

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-1 842 952**

**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd Georg Danielsen og Andresen Bank Eiendomsforvaltning AS -465 100

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

**-465 100**

**NOTE: 18****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) -177 600

**SUM INNETEKTER**

**-177 600**

**KOSTNADER**

Fjernvarme 194 613

**SUM KOSTNADER**

**194 613**

**SUM ENERGIAVREGNING**

**17 013**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkeltes forbruk.

For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkeltes forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-1 135
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-1 135</b>

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Pantelån	1 842 952
<b>TOTALT</b>	<b>1 842 952</b>

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

Bygninger	5 278 214
Tomt	14 000
<b>TOTALT</b>	<b>5 292 214</b>



## Annen informasjon om aksjeselskapet

### Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88599056. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær 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 aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2018 - 2019 Rehabilitering av bad/rør



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 10.06.24

Selskapsnummer: 6029 Selskapsnavn: Hagelundveien 2 A/S

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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