



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 971 277 068  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: HAGELUND BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Linh Trinh  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 31.07.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 361 010	2 333 283
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 361 010</b>	<b>2 333 283</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		145 478	145 478
Annen driftskostnad		1 335 527	1 333 087
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 481 005</b>	<b>1 478 565</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>880 005</b>	<b>854 718</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 134	1 346
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 134</b>	<b>1 346</b>
Annen finanskostnad		422 363	322 536
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>422 363</b>	<b>322 536</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-417 229</b>	<b>-321 190</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>462 776</b>	<b>533 528</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>462 776</b>	<b>533 528</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>462 776</b>	<b>533 528</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>462 776</b>	<b>533 528</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		462 776	533 528
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>462 776</b>	<b>533 528</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		163 843	144 883
Sum fordringer		163 843	144 883
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		875 413	768 216
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		875 413	768 216
Sum omløpsmidler		1 039 256	913 099
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 039 256</b>	<b>913 099</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		9 759 648	10 222 424
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-9 759 648</b>	<b>-10 222 424</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-9 759 648</b>	<b>-10 222 424</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		10 424 982	10 900 276
Øvrig langsiktig gjeld		4 800	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>10 429 782</b>	<b>10 900 276</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 429 782</b>	<b>10 900 276</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 028	1 822
Leverandørgjeld		151 750	31 379
Annen kortsiktig gjeld		214 344	202 046
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>369 122</b>	<b>235 247</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 798 904</b>	<b>11 135 523</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 039 256</b>	<b>913 099</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 442345

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 971 277 068  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: HAGELUND BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: Linh Trinh  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2023

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.06.2023



Organisasjonsnr: 971 277 068  
HAGELUND BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 361 010	2 333 283
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 361 010</b>	<b>2 333 283</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		145 478	145 478
Annen driftskostnad		1 335 527	1 333 087
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 481 005</b>	<b>1 478 565</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>880 005</b>	<b>854 718</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 134	1 346
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 134</b>	<b>1 346</b>
Annen finanskostnad		422 363	322 536
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>422 363</b>	<b>322 536</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-417 229</b>	<b>-321 190</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>462 776</b>	<b>533 528</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>462 776</b>	<b>533 528</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>462 776</b>	<b>533 528</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		462 776	533 528
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>462 776</b>	<b>533 528</b>



Organisasjonsnr: 971 277 068  
HAGELUND BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		163 843	144 883
Sum fordringer		163 843	144 883
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		875 413	768 216
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		875 413	768 216
Sum omløpsmidler		1 039 256	913 099
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 039 256</b>	<b>913 099</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		9 759 648	10 222 424
Sum opptjent egenkapital		-9 759 648	-10 222 424



Sum egenkapital	-9 759 648	-10 222 424
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 424 982	10 900 276
Øvrig langsiktig gjeld	4 800	
Sum annen langsiktig gjeld	10 429 782	10 900 276
Sum langsiktig gjeld	10 429 782	10 900 276
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 028	1 822
Leverandørgjeld	151 750	31 379
Annen kortsiktig gjeld	214 344	202 046
Sum kortsiktig gjeld	369 122	235 247
Sum gjeld	10 798 904	11 135 523
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 039 256</b>	<b>913 099</b>



Organisasjonsnr: 971 277 068  
HAGELUND BOLIGSAMEIE

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





# Årsmøte 2023

Hagelund Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 21. mars - 24. mars 2023

Selskapsnummer: 5905





## Velkommen til årsmøte i Hagelund Boligsameie

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 21. mars kl. 09:00 og lukker 24. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5905>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

**Styret i Hagelund Boligsameie**



Sak 1

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

### **Valg av protokollvitner**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Trine Hjertvik Kruse og Anne Westgaard er valgt.

Sak 3

### **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. 5905 Hagelund Boligsameie - Årsrapport.pdf



Sak 4

### Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 127 500.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 127 500.

Sak 5

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Trine Hjertvik Kruse

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Carl Henrik Ødegaard
- Stian Bluth Levik

Sak 6

### Valgkomite

#### Roller og kandidater

**Valg av 2 valgkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite :

- Carl Henrik Ødegaard
- Stian Bluth Levik





## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Andre Waage	Professor Dahls gate 41B
Styremedlem	Trine Hjertvik Kruse	Granebakken 61
Styremedlem	Anne Westgaard	Hagelundveien 6
Varamedlem	Carl Henrik Ødegaard	Hagelundveien 8
Varamedlem	Stian Bluth Levik	Hagelundveien 6

### Valgkomiteen

Carl Henrik Ødegaard	Hagelundveien 8
Stian Bluth Levik	Hagelundveien 6

### 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 Hagelund Boligsameie

Sameiet består av 49 seksjoner.

Hagelund Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971277068, og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

94 353

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

Hagelund Boligsameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Årsberetning Hagelund boligsameie, Hagelundveien 4-12

Sameiet har gjennom 2022 hatt 6 styremøter fysisk og 2 møte med regnskapsfører. I tillegg har vi hatt flere befaringer i Hagelundveien.

Styret har i 2022 brukt vaktmester til vedlikehold og vaskefirmaet til fellesvask. Lekeplass på fellesområde ble startet opp i slutten av 2022 og skal stå ferdig våren 2023.

Det er spesielt viktig at vi holder det ryddig på fellesareal og søppelskur da det er observert rotter i sameiet. Vi har brukt eksterne for å hjelpe oss mot dette.

Sameiet har en sunn økonomi og fremstår som et velholdt og moderne sameie.

Det har også vært full inspeksjon av Oslo Brannvesen av piper/ildsted.

/styret Hagelundveien boligsameie



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Vesentlig avvik

- Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes rentøkning.
- Fra regnskapet for 2023 ønsker vi å innlemme garasjelagets regnskap i sameiets regnskap, som en egen post.

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 670 134.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 101 000 til ordinært vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

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

### Lån

Hagelund Boligsameie har lån i OBOS Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Hagelund Boligsameie

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Hagelund Boligsameie.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022, 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 sameiet 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.

### Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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



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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pemneo document key: ADFLL-PIZZO-OZKYY-ACM12-T1LWC-1BKIH



# PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

## Hans Petter Urkedal

Partner

Serial number: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-02 13:11:17 UTC



Penneo document key: ADFLL-PIZZO-OZKYY-ACM1Z-T1LWC-1BKIH

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

Vedlegg 1

### How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at <https://penneo.com/validator>

12 av 22 3905 Hagelund Boligselskap - Årsrapport.pdf



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 348 568	2 331 768	2 332 000	2 558 000
Andre inntekter	3	12 442	1 515	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 361 010</b>	<b>2 333 283</b>	<b>2 332 000</b>	<b>2 558 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-17 978	-17 978	-18 000	-18 000
Styrehonorar	5	-127 500	-127 500	-127 500	-127 500
Revisjonshonorar	6	-8 118	-11 094	-9 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-93 208	-90 580	-93 000	-95 000
Konsulenthonorar	7	-12 788	-9 155	-12 000	-12 000
Drift og vedlikehold	8	-133 803	-177 044	-185 000	-101 000
Forsikringer		-96 563	-74 633	-79 000	-111 000
Kommunale avgifter	9	-354 774	-341 124	-350 000	-401 000
Energi/fyring		-28 231	-21 943	-25 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-254 485	-236 843	-252 000	-275 000
Andre driftskostnader	10	-353 557	-370 670	-440 000	-443 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 481 005</b>	<b>-1 478 565</b>	<b>-1 590 500</b>	<b>-1 625 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>880 005</b>	<b>854 718</b>	<b>741 500</b>	<b>932 500</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	5 134	1 346	0	0
Finanskostnader	12	-422 363	-322 536	-327 000	-518 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-417 229</b>	<b>-321 190</b>	<b>-327 000</b>	<b>-518 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>462 777</b>	<b>533 528</b>	<b>414 500</b>	<b>414 500</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		462 777	533 528		



## BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		11 321	4 243
Forskuddsbetalte kostnader		152 522	140 640
Driftskonto OBOS-banken		235 571	340 599
Sparekonto OBOS-banken		463 027	252 271
Sparekonto OBOS-banken II		176 814	175 346
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 039 256</b>	<b>913 099</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 039 256</b>	<b>913 099</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	13	-9 759 648	-10 222 424
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-9 759 648</b>	<b>-10 222 424</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	10 424 982	10 900 276
Annen langsiktig gjeld	15	4 800	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>10 429 782</b>	<b>10 900 276</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		41 513	45 918
Leverandørgjeld		151 750	31 379
Påløpte renter		3 028	1 822
Garasjeregnskap	16	172 831	156 128
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>369 122</b>	<b>235 247</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 039 256</b>	<b>913 099</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.03.2023

Styret i Hagelund Boligsameie

Andre Waage /s/

Trine Hjertvik Kruse /s/

Anne Westgaard /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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	1 508 928
Lån/Renter	822 840
Lagerlokale	16 800
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 348 568</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Leie av lager	7 200
Nettinnbetalinger	5 242
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>12 442</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-17 978
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-17 978</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 2021/2022, og er på kr 127 500. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 017, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 118.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 788
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-12 788</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-125 602
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 500
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-4 701
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-133 803</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-201 098
Feieavgift	-10 474
Renovasjonsavgift	-143 202
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-354 774</b>

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

Container	-19 566
Driftsmateriell	-2 289
Vaktmestertjenester	-226 038
Renhold ved firmaer	-80 645
Andre fremmede tjenester	-612
Trykksaker	-975
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 017
Andre kontorkostnader	-350
Porto	-980
Bank- og kortgebyr	-3 097
Velferdskostnader	-12 988
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-353 557</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	771
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 824
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	539
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>5 134</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-422 363
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-422 363</b>

**NOTE: 13****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidig felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

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

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,30 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2010	-16 000 000
Nedbetalt tidligere	5 099 724
Nedbetalt i år	475 294
	<b>-10 424 982</b>

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -10 424 982****NOTE: 15****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum	-4 800
-----------	--------

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -4 800****NOTE: 16****GARASJEREGNSKAP**

Saldo 1.1.2022	156 128
----------------	---------

**INNETEKTER GARASJER**

Leieinntekter garasje	49 136
Ladestrøm	

**SUM INNETEKTER GARASJE 49 136****KOSTNADER GARASJER**

Forsikring	-5 102
Drift/vedl.hold	-5 228
Administrasjon	-5 280
Elektrisk energi	-16 823

**SUM KOSTNADER GARASJER -32 433****RESULTAT 16 703****SALDO 31.12.2022 172 831**



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1551429. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Reparasjon rørbrudd mot hovedledning	
2018	Rørbrudd	Reparasjon rørbrudd mot hovedledning
2017	Maling av oppganger	
2015	Oppgradering uteareal	
2009	Fasade og balkongrehabilitering	
2004	Baderomsrehabilitering	



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 21.03.23 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 24.03.23

**Selskapsnummer:** 5905 **Selskapsnavn:** Hagelund Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Trine Hjertvik Kruse og Anne Westgaard er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



**Sak 4 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 127 500.

For

Mot

**Sak 5 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

Trine Hjertvik Kruse

**Varamedlem** (kun 2 skal velges)

Carl Henrik Ødegaard

Stian Bluth Levik

**Sak 6 Valgkomite**

**Valgkomite** (kun 2 skal velges)

Carl Henrik Ødegaard

Stian Bluth Levik

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](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.