



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

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, 04.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		808 914	947 096
Sum inntekter		808 914	947 096
Kostnader			
Lønnskostnad		59 120	61 989
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		17 000	17 100
Annen driftskostnad		3 198 708	1 225 966
Sum kostnader		3 274 827	1 305 054
Driftsresultat		-2 465 913	-357 958
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 491	11 399
Sum finansinntekter		10 491	11 399
Annen finanskostnad		103 564	20 498
Sum finanskostnader		103 564	20 498
Netto finans		-93 073	-9 099
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 558 986	-367 057
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 558 986	-367 057
Årsresultat		-2 558 986	-367 057
Totalresultat		-2 558 986	-367 057
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 558 986	-367 057
Sum overføringer og disponeringer		-2 558 986	-367 057



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 665 053	4 665 053
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		51 400	68 400
Sum varige driftsmidler		4 716 453	4 733 453
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 716 453	4 733 453
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		3 749	-9 715
Andre fordringer		27 780	57 297
Sum fordringer		31 529	47 582
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		251 415	80 921
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		251 415	80 921
Sum omløpsmidler		282 944	128 503
SUM EIENDELER		4 999 397	4 861 956



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 800	1 800
Sum innskutt egenkapital		1 800	1 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			901 901
Udekket tap		1 657 085	
Sum opptjent egenkapital		-1 657 085	901 901
Sum egenkapital		-1 655 285	903 701
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 647 246	659 896
Øvrig langsiktig gjeld		2 959 400	2 959 400
Sum annen langsiktig gjeld		6 606 646	3 619 296
Sum langsiktig gjeld		6 606 646	3 619 296
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			105
Leverandørgjeld		24 650	321 200
Skyldige offentlige avgifter		1 879	2 172
Annen kortsiktig gjeld		21 507	15 483
Sum kortsiktig gjeld		48 036	338 960
Sum gjeld		6 654 682	3 958 256
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 999 397	4 861 956



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 467693

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

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: 954 573 753
BORETTLAGET HAGEGATA 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		808 914	947 096
Sum inntekter		808 914	947 096
Kostnader			
Lønnskostnad		59 120	61 989
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		17 000	17 100
Annen driftskostnad		3 198 708	1 225 966
Sum kostnader		3 274 827	1 305 054
Driftsresultat		-2 465 913	-357 958
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 491	11 399
Sum finansinntekter		10 491	11 399
Annen finanskostnad		103 564	20 498
Sum finanskostnader		103 564	20 498
Netto finans		-93 073	-9 099
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 558 986	-367 057
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 558 986	-367 057
Årsresultat		-2 558 986	-367 057
Totalresultat		-2 558 986	-367 057
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 558 986	-367 057
Sum overføringer og disponeringer		-2 558 986	-367 057



Organisasjonsnr: 954 573 753
BORETTSLAGET HAGEGATA 1

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 665 053	4 665 053
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		51 400	68 400
Sum varige driftsmidler		4 716 453	4 733 453
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 716 453	4 733 453
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		3 749	-9 715
Andre fordringer		27 780	57 297
Sum fordringer		31 529	47 582
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		251 415	80 921
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		251 415	80 921
Sum omløpsmidler		282 944	128 503
SUM EIENDELER		4 999 397	4 861 956
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 800	1 800



Sum innskutt egenkapital	1 800	1 800
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		901 901
Udekket tap	1 657 085	
Sum opptjent egenkapital	-1 657 085	901 901
Sum egenkapital	-1 655 285	903 701
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 647 246	659 896
Øvrig langsiktig gjeld	2 959 400	2 959 400
Sum annen langsiktig gjeld	6 606 646	3 619 296
Sum langsiktig gjeld	6 606 646	3 619 296
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner		105
Leverandørgjeld	24 650	321 200
Skyldige offentlige avgifter	1 879	2 172
Annen kortsiktig gjeld	21 507	15 483
Sum kortsiktig gjeld	48 036	338 960
Sum gjeld	6 654 682	3 958 256
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 999 397	4 861 956



Organisasjonsnr: 954 573 753
BORETTLAGET HAGEGATA 1

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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

Borettslaget Hagegata 1

Digitalt årsmøte avholdes 24. april - 27. april 2023

Selskapsnummer: 6445





Velkommen til årsmøte i Borettslaget Hagegata 1

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 24. april kl. 12:00 og lukker 27. april kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6445>

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.

Annen informasjon

Styret anbefaler alle eiere og medeiere om å akseptere elektronisk kommunikasjon på Vibbo.no under "Min profil". Eiere har ansvar for å oppdaterer e-post, mobilnummer og postadresse slik at det til en hver tid er korrekt.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Hagegata 1



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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Christoffer Hoff v/OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Jørgen Tjersland er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår dekking av årets underskudd ved låneopptak og overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat dekkes igjennom låneopptak og overførsel fra egenkapital.

Vedlegg

1. 6445 Årsrapport med regnskap for 2022.pdf

2. Signert revisjonsberetning 2022.pdf

Sak 5

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 6

Valg av tillitsvalgte

Vedtektens § 15. Styre. sier følgende:

Laget skal ha et styre som består av styreleder, 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Styret og varamedlemmer velges av generalforsamlingen for 1 år og kan gjenvelges.

Styrelederen skal sørge for at det holdes styremøte så ofte det trengs. Et styremedlem og forretningsfører kan kreve at det innkalles til styremøte.

Innstilling

Styret har ikke mottatt forslag til andre kandidater enn de som er på valg.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jørgen Tjersland

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Felix Paul Röber
- Ingrid Espolin Johnson

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Mari Natland Valdal
- Matthew Anderson



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jørgen Tjersland	Hagegata 1 B
Styremedlem	Ingrid Espolin Johnson	Hagegata 1 A
Styremedlem	Felix Paul Röber	Hagegata 1 B
Varamedlem	Matthew Anderson	Hagegata 1 B
Varamedlem	Mari Natland Valdal	Hagegata 1 A

Generelle opplysninger om Borettslaget Hagegata 1

Borettslaget består av 18 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer: 229 - 11

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

Borettslaget Hagegata 1 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er Flattum & Co AS.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 76560389. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



Styrets arbeid

Styret har i løpet av året gjennomført 6 styremøter.

I løpet av perioden har vi ryddet fellesarealer og bakgården, gjennomført kontroll av brannvern i alle boenheter og fellesareal og montert smekklåser på kjellerdørene. I november inngikk vi ny avtale for ukentlig rengjøring av oppganger i kombinasjon med dørmattebytte.

Av større arbeider har det blitt gjennomført omfattende rehabilitering av nedre del av byggets fasade, i tråd med vedtak fra generalforsamlingen 2022.

Borettslaget har inngått leiekontrakt med nye leietakere for både det store og lille næringslokalet.

I år vil styret bemerke at det var særdeles bra oppmøte og engasjement på dugnaden med bl.a. vasking, planting og steinlegging i bakgården.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Rehabilitering deler av fasaden
2021 - 2022	Oppussing av næringslokaler
2021	Sykkelparkering i bakgård
2019	Oppussing av oppganger



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

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

Vesentlige avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak tomme leieforhold utleielokaler.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak vedlikehold av utleielokaler og fasade.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak låneopptak i Nordea.

Resultat

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

Disponible midler

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

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen 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 normale driftskostnader. Det er ikke budsjettert noe til større 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 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 2022.

Forsikring

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

Lån

Borettslaget Hagegata 1 har lån i Nordea.

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 borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Revisjonsberetning ligger vedlagt som eget vedlegg.



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	-210 457	338 559	-210 456	234 908
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-2 558 986	-367 057	167 393	138 264
Tilbakeføring av avskrivning 15	17 000	17 100	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midl	0	-85 500	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 17	-3 580 504	-113 558	-117 000	-130 495
Tillegg for nye lån 17	6 567 855	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	445 365	-549 015	50 393	7 769
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	234 908	-210 457	-160 063	242 677

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	282 944	128 503
Kortsiktig gjeld	-48 036	-338 960
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	234 908	-210 457



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	808 096	947 096	871 000	1 001 000
Andre inntekter	3	818	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		808 914	947 096	871 000	1 001 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-29 120	-31 989	-34 407	-4 230
Styrehonorar	5	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Avskrivninger	15	-17 000	-17 100	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 500	-8 019	-8 500	-9 000
Forretningsførerhonorar		-62 323	-60 565	-62 000	-65 000
Konsulenthonorar	7	-3 300	-3 863	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-2 630 548	-714 169	-110 000	-93 000
Forsikringer		-91 966	-91 980	-97 000	-96 600
Kommunale avgifter	9	-150 517	-144 664	-149 000	-170 309
Energi/fyring	10	-110 878	-62 098	-65 000	-86 000
TV-anlegg/bredbånd		-99 038	-91 489	-95 000	-102 160
Andre driftskostnader	11	-41 638	-49 120	-39 500	-64 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 274 827	-1 305 054	-695 407	-725 799
DRIFTSRESULTAT		-2 465 913	-357 958	175 593	275 201
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	10 491	11 399	10 000	18 863
Finanskostnader	13	-103 564	-20 498	-18 200	-155 800
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-93 073	-9 099	-8 200	-136 937
ÅRSRESULTAT		-2 558 986	-367 057	167 393	138 264
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-901 901	-367 057		
Udekket tap		-1 657 085	0		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	4 420 453	4 420 453
Tomt		244 600	244 600
Andre varige driftsmidler	15	51 400	68 400
SUM ANLEGGSMIDLER		4 716 453	4 733 453
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		3 749	3 516
Forskuddsbetalte kostnader		27 780	44 066
Driftskonto OBOS-banken		244 851	76 285
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 068	1 290
Sparekonto OBOS-banken		5 496	3 346
SUM OMLØPSMIDLER		282 944	128 503
SUM EIENDELER		4 999 397	4 861 956
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 18 * 100		1 800	1 800
Opptjent egenkapital		0	901 901
Udekket tap	16	-1 657 085	0
SUM EGENKAPITAL		-1 655 285	903 701
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	3 647 246	659 896
Borettsinnskudd	18	2 959 400	2 959 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 606 646	3 619 296
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 108	13 231
Leverandørgjeld		24 650	321 200
Skyldige offentlige avgifter	19	1 879	2 172
Påløpte renter		0	105
Annen kortsiktig gjeld	20	10 399	2 252
SUM KORTSIKTIG GJELD		48 036	338 960



SUM EGENKAPITAL OG GJELD

		4 999 397	4 861 956
--	--	------------------	------------------

Pantstillelse	21	6 661 000	4 561 000
---------------	----	-----------	-----------

Garantiansvar		0	0
---------------	--	---	---

Oslo, 03.03.2023 (regnskapet er digitalt signert)

Styret i Borettslaget Hagegata 1

Jørgen Tjersland

Felix Paul Röber

Ingrid Espolin Johnson

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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.

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 KONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader fast eiendom, unntatt avgiftsplikt	759 096
--	---------

Felleskostnader, næring	49 000
-------------------------	--------

SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	808 096
--------------------------------------	----------------

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

Leie	35
Nøkler	783
SUM ANDRE INNTEKTER	818

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-21 622
Påløpte feriepenger	-2 205
Arbeidsgiveravgift	-7 404
Refusjon sykepenger	2 112
SUM PERSONALKOSTNADER	-29 120

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 30 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 300
SUM KONSULENTHONORAR	-3 300

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 963 037
Drift/vedlikehold elektro	-37 611
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-25 076
Drift/vedlikehold brannsikring	-33 979
Kostnader leiligheter, lokaler	-570 846
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 630 548

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



10

Borettslaget Hagegata 1

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-86 425
Feieavgift	-3 848
Renovasjonsavgift	-60 245
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-150 517

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-110 878
SUM ENERGI / FYRING	-110 878

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Annet driftsmateriale	-1 198
Vaktmestertjenester	-2 375
Renhold ved firmaer	-2 375
Snørydding	-20 386
Andre fremmede tjenester	-312
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 370
Andre kontorkostnader	-10 353
Bank- og kortgebyr	-2 269
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-41 638

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	846
Renter bank	39
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	70
Andre renteinntekter	9 536
SUM FINANSINNTEKTER	10 491

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-57 716
Renter på leverandørgjeld	-77
Andre rentekostnader	-45 771
SUM FINANSKOSTNADER	-103 564

**NOTE: 14****BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1985.

Gnr.229/bnr.11

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Sykkelstativ		
Tilgang 2021	85 500	
Avskrevet tidligere år	-17 100	
Avskrevet i år	-17 000	
		51 400
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		51 400
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-17 000

NOTE: 16**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: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken HANBAN		
Opprinnelig 2021	-1 370 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	1 370 000	
		0
Handelsbanken HANDEL		
Opprinnelig 2012	-1 600 000	
Nedbetalt tidligere	940 104	
Nedbetalt i år	659 896	
		0
Handelsbanken HANBA1		
Opprinnelig 2022	-1 510 000	
Nedbetalt i år	1 510 000	
		0



Nordea	
Annuitetslån, rente 31.12.22 var 4,3%	
Opprinnelig 2022	-3 687 854
Nedbetalt i år	40 608
	-3 647 246

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 647 246
------------------------------------	-------------------

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1983	-2 959 400
SUM BORETTSINNSKUDD	-2 959 400

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-1 068
Skyldig arbeidsgiveravgift	-811
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-1 879

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenger	-2 205
Annen påløpt kostnad	-8 124
Gebyr og fakturaomkostninger	-70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-10 399

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 959 400
Pantelån	6 606 646
TOTALT	9 566 046

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

Bygninger	4 420 453
Tomt	244 600
TOTALT	4 665 053



Annen 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.

Vaktmester

Borettslaget har ingen vaktmester. Ukentlig vask av oppganger og bytte av dørmatter utføres av Renhold Senter AS. Styret ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet, i samarbeid med beboerne.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos styret.

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret.

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. Styret minner om at det er eier som har ansvar for at det er fungerende røykvarslere og brannslukkingsutstyr i boligen og at disse vedlikeholdes jevnlig av eier. Innflyttere bør ved overtagelse kontrollere at slokkeutstyr og varsler er på plass og fungerer. Dersom utstyr mangler eller er defekt er det eiers ansvar for at man anskaffer godkjent og fungerende utstyr.

Styret minner også om at rømningsveier ikke må blokkeres av ulike gjenstander som søppel, sykler, barnevogner o.l. Styret har ansvar for å sørge for at rømningsveiene er frie. Det innebærer at gjenstander som kan være til hinder kan bli fjernet uten varsel.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

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



Til Generalforsamlingen i Borettslaget Hagegata 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Hagegata 1 sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr. 2.558.986. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 pr. 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 sameiet 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS
St. Olavs gate 25, 0166 OSLO
Postboks 62 Sentrum, 0101 OSLO
Organisasjonsnummer/revisornummer:
Foretaksregisteret NO 894934352 MVA

E-mail: post@flattum.no
Web: www.flattum.no
Telefon: +47 22 98 21 20
Medlemskap: Den norske Revisorforening
Regnskap Norge

Internasjonal forbindelse:





Signert revisjonsberetning 2023.pdf

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

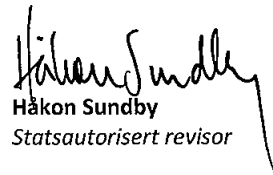
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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. 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 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>.

Oslo, 6. mars 2023
Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS


Håkon Sundby
Statsautorisert revisor

20 av 23

Vedlegg 2



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 24.04.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 27.04.23

Selskapsnummer: 6445 **Selskapsnavn:** Borettslaget Hagegata 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Christoffer Hoff v/OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Jørgen Tjersland er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat dekkes igjennom låneopptak og overførsel fra egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 30 000,-

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Jørgen Tjersland

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Felix Paul Röber

Ingrid Espolin Johnson

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Mari Natland Valdal

Matthew Anderson

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
E-post: oef@obos.no

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