



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 968 009 885  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: HAGEBYEN 2 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Laberget 22  
4020 STAVANGER

### 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: Tor- Sigve Bjørndal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.03.2023

### 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, 02.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		169 712	153 862
<b>Sum inntekter</b>		<b>169 712</b>	<b>153 862</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		11 410	11 410
Annen driftskostnad		220 072	158 443
<b>Sum kostnader</b>		<b>231 482</b>	<b>169 853</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-61 770</b>	<b>-15 991</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		759	116
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>759</b>	<b>116</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>759</b>	<b>116</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-61 011</b>	<b>-15 875</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-61 011</b>	<b>-15 875</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-61 011</b>	<b>-15 875</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-61 011</b>	<b>-15 875</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-61 011	-15 875
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-61 011</b>	<b>-15 875</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>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 168 000	1 168 000
Sum varige driftsmidler		1 168 000	1 168 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		8 619	
Sum finansielle anleggsmidler		8 619	0
Sum anleggsmidler		1 176 619	1 168 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		203 616	244 253
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		203 616	244 253
Sum omløpsmidler		203 616	244 253
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 380 235</b>	<b>1 412 253</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		800	800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>800</b>	<b>800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		950 076	1 011 087
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>950 076</b>	<b>1 011 087</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>950 876</b>	<b>1 011 887</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		376 577	368 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>376 577</b>	<b>368 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>376 577</b>	<b>368 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		45 922	32 366
Skyldige offentlige avgifter		4 008	
Annen kortsiktig gjeld		2 852	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>52 782</b>	<b>32 366</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>429 359</b>	<b>400 366</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 380 235</b>	<b>1 412 253</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 358845

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 968 009 885  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: HAGEBYEN 2 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Laberget 22  
4020 STAVANGER

#### 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: Tor- Sigve Bjørndal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.03.2023

#### 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, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 968 009 885  
HAGEBYEN 2 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		169 712	153 862
<b>Sum inntekter</b>		<b>169 712</b>	<b>153 862</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		11 410	11 410
Annen driftskostnad		220 072	158 443
<b>Sum kostnader</b>		<b>231 482</b>	<b>169 853</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-61 770</b>	<b>-15 991</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		759	116
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>759</b>	<b>116</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>759</b>	<b>116</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-61 011</b>	<b>-15 875</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-61 011</b>	<b>-15 875</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-61 011</b>	<b>-15 875</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-61 011</b>	<b>-15 875</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-61 011	-15 875
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-61 011</b>	<b>-15 875</b>



Organisasjonsnr: 968 009 885  
HAGEBYEN 2 BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

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

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 168 000	1 168 000
Sum varige driftsmidler		1 168 000	1 168 000

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		8 619	
Sum finansielle anleggsmidler		8 619	0

Sum anleggsmidler		1 176 619	1 168 000
-------------------	--	-----------	-----------

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

<b>Fordringer</b>			
Sum fordringer		0	0

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

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		203 616	244 253
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		203 616	244 253

Sum omløpsmidler		203 616	244 253
------------------	--	---------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 380 235</b>	<b>1 412 253</b>
----------------------	--	------------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		800	800
Sum innskutt egenkapital		800	800

<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		950 076	1 011 087



Sum opptjent egenkapital	950 076	1 011 087
Sum egenkapital	950 876	1 011 887
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	376 577	368 000
Sum annen langsiktig gjeld	376 577	368 000
Sum langsiktig gjeld	376 577	368 000
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	45 922	32 366
Skyldige offentlige avgifter	4 008	
Annen kortsiktig gjeld	2 852	
Sum kortsiktig gjeld	52 782	32 366
Sum gjeld	429 359	400 366
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 380 235</b>	<b>1 412 253</b>



Organisasjonsnr: 968 009 885  
HAGEBYEN 2 BORETTSLAG

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

Hagebyen II Borettslag

7. mars 2023

Selskapsnummer: 4680





## Velkommen til årsmøte i Hagebyen II Borettslag

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 årsmøtet:

7. mars 2023 kl. 19:00, Knattstien 4 B .

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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. eierandel.
- 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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Sjøppelhåndtering og uteområdet.
5. Utskiftning av rør/vvs
6. Felles beredersentral - Gjelder kun hvis sak 5 blir vedtatt.
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

**Styret i Hagebyen II Borettslag**



Sak 1

## Konstituering

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

### Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av egenkapital for å dekke negativt resultat.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

### Vedlegg

- 1. Årsregnskap og årsrapport.pdf

Sak 3

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 10 000.



## **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 10 000

Sak 4

## **Søppelhåndtering og uteområdet.**

### **Forslag fremmet av:**

Helene Jåtun Vigane

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Dagens løsning på søppelhåndtering kan ikke fortsette mtp brannsikkerhet, forsikring og løsning på utsetting, innsetting og vask. Slik de står nå utgjør de en brannfare, samt at det kun er noen som setter ut og tar inn dunkene. Forslag fra styret om å inngå samarbeid med Knattstien 2 om nedgravde søppelcontainere ble stemt ned ved ekstraordinær generalforsamling. Det begynner å bli knapt med alternativer mtp. plass og utforming. Søppeldunker skal ikke stå inntil husvegg eller under tak. Borettslaget har tinglyst bruksrett på parkeringsplassen og stenbedet, men eier det ikke. Styret har sett på alternativer slik som:

- søke til kommunen om å sette opp søppelbod i stenbedet
- kjøpe parkeringsplassen fra kommunen for å ruste opp parkeringsplassen og sette opp søppelbod samtidig. Får da helt slutt på problemet med full parkeringsplass og bedre plass.
- sette opp søppelbod i del av hekk og hage knyttet til andel 4D.

### **Forslag til vedtak**

Ut ifra hvilke alternativer generalforsamlingen ser seg enig om, lar styret jobbe videre med å få satt opp søppelstasjon som er i henhold til brannsikring og forsikring.

Sak 5

## **Utskiftning av rør/vvs**

### **Forslag fremmet av:**

Helene Jåtun Vigane

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Ut i fra tilstandsrapport utarbeidet i 2022 må innvendige rør og løsninger skiftes ut. Flere av løsningene i bad og krypkjeller er på overtid, og konsekvensene er store om noe skulle ryke. Det er også forskjellige løsninger på utforming av bad, rør og varmtvannsberedere som ikke er optimal. Styret har i samarbeid med OBOS prosjekt utformet oversikt og tilbudsbeskrivelse til entreprenører slik at vi kan innhente tilbud fra firmaer. Noen tilbud har kommet inn. Arbeidet vil innbefatte nedrivning og oppbygging av nye bad, nye rør i felles stamme som går mellom kjøkken og bad, ordne koblinger i krypkjeller og skifte ut varmtvannsberedere. Alle vil være med i renovasjonen av sitt eget bad, samt utvalg av løsninger på utforming. Finansiering av prosjektet vil gjøres gjennom lånopptak. Estimert kostnad for renovasjon av 8 bad ligger på 4 650 000 millioner NOK.

### **Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å inngå nødvendige avtaler med valgte leverandører og inngå avtale om nødvendig finansiering.

Sak 6

## **Felles beredersentral - Gjelder kun hvis sak 5 blir vedtatt.**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det er lagt frem to alternativ for utskiftning rør/vvs. Med eller uten felles beredere.

Alternativ 1 - Rørutskiftning/våtromsrehabilitering uten fellesberedere. Estimert kostnad er kr 4 000 000.

Alternativ 2 - Rørutskiftning/våtromsrehabilitering med fellesberedere. Estimert kostnad er kr 4 650 000.



**Forslag til vedtak 1**

Alternativ 1 - Rørutskiftning uten fellesberedere

**Forslag til vedtak 2**

Alternativ 2 - Rørutskiftning med fellesberedere

**Vedlegg**

2. Alternativ 1 uten felles beredere.pdf
3. Alternativ 2 med felles beredere.pdf

Sak 7

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Velges i årsmøte

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges i årsmøte
- Velges i årsmøte



Sak 8

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Velges i årsmøte

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Velges i årsmøte



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Helene Jåtun Vigane	Knattstien 4 B
Styremedlem	Toril Fredstie	Knattstien 4 A
Styremedlem	Mari Kristine Høyekvam	Roligheta 8
Varamedlem	Kristine Salte Haugland	Knattstien 4 F
Varamedlem	Jan Espen Strandset Nilsen	Mærbakkvegen 17

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Helene Jåtun Vigane	Knattstien 4 B

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Hagebyen II Borettslag

Borettslaget består av 8 andelsleiligheter.

Hagebyen II Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 968009885, og ligger i TIME kommune

Gårds- og bruksnummer:

28 443

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.

Hagebyen II Borettslag 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 PWC Oslo.



## 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.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning av felleskostnader i august.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økt konsulenthonorar og TV-anlegg/bredbånd.

### 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.



## 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 kr 301 388 til ordinært vedlikehold og nedgravde avfallskontainere.

### 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 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 Hagebyen II Borettslag.

### Lån

Hagebyen II Borettslag har ikke lån.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Budsjettert med en økning på 5%.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

### 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 15% økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Hagebyen 2 Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hagebyen 2 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 borettslaget 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.

### 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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap  
Årsregnskap og årsrapport.pdf



#### 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>.

Oslo, 16. februar 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



## HAGEBYEN 2 BORETTSLAG ORG.NR. 968 009 885, KUNDENR. 4680

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>211 887</b>	<b>227 763</b>	<b>211 887</b>	<b>150 834</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-61 011	-15 875	3 698	-200 902
Fradrag for avdrag på langs. lån	0	0	-53 190	-35 000
Innsk. øremerk. bankkto	-42	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-61 053</b>	<b>-15 875</b>	<b>-49 492</b>	<b>-235 902</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>150 834</b>	<b>211 887</b>	<b>162 395</b>	<b>-85 068</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	203 616	244 253
Kortsiktig gjeld	-52 782	-32 366
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>150 834</b>	<b>211 887</b>



## HAGEBYEN 2 BORETTSLAG ORG.NR. 968 009 885, KUNDENR. 4680

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	169 712	153 792	154 000	221 000
Andre inntekter		0	70	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>169 712</b>	<b>153 862</b>	<b>154 000</b>	<b>221 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-1 410	-1 410	-1 410	-1 410
Styrehonorar	4	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Revisjonshonorar	5	-6 625	-4 375	-3 500	-4 700
Forretningsførerhonorar		-31 940	-31 010	-31 785	-33 500
Konsulenthonorar	6	-111 640	-53 540	-5 000	-5 000
Kontingenter		-1 600	-1 600	-1 600	-1 600
Drift og vedlikehold	7	-6 324	-23 158	-56 000	-301 388
Forsikringer		-33 043	-30 734	-33 807	-36 400
TV-anlegg/bredbånd		-24 704	-9 812	0	-9 504
Andre driftskostnader	8	-4 196	-4 215	-7 200	-7 400
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-231 482</b>	<b>-169 853</b>	<b>-150 302</b>	<b>-410 902</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-61 770</b>	<b>-15 991</b>	<b>3 698</b>	<b>-189 902</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	759	116	0	0
Finanskostnader		0	0	0	-11 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>759</b>	<b>116</b>	<b>0</b>	<b>-11 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-61 011</b>	<b>-15 875</b>	<b>3 698</b>	<b>-200 902</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-61 011	-15 875		



HAGEBYEN 2 BORETTSLAG  
ORG.NR. 968 009 885, KUNDENR. 4680

BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	10	1 147 950	1 147 950
Tomt		20 050	20 050
Miljøbankkonto, øremerket		8 619	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 176 619</b>	<b>1 168 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Driftskonto OBOS-banken		146 561	190 597
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 950	0
Sparekonto OBOS-banken		54 105	53 656
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>203 616</b>	<b>244 253</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 380 235</b>	<b>1 412 253</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 8 * 100		800	800
Opptjent egenkapital		950 076	1 011 087
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>950 876</b>	<b>1 011 887</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Borettsinnskudd	11	368 000	368 000
Avsetning bomiljøtiltak	12	8 577	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>376 577</b>	<b>368 000</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		45 922	32 366
Skyldige offentlige avgifter	13	4 008	0
Annen kortsiktig gjeld	14	2 853	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>52 782</b>	<b>32 366</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 380 235</b>	<b>1 412 253</b>
Pantstillelse	15	368 000	368 000
Garantiansvar		0	0

Time, 06.02.2023

Styret i Hagebyen 2 Borettslag



Helene Jåtun Vigane /s/

Toril Fredstie /s/

Mari Kristine Høyekvam /s/

**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.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**SKATTETREKKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	169 712
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>169 712</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-1 410
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 410</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 2021/2022, og er på kr 10 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 625.

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

Juridisk bistand	-30 000
OBOS Prosjekt AS	-79 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 640



---

<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-111 640</b>
-----------------------------	-----------------

---

**NOTE: 7**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-5 369
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-470
Kostnader dugnader	-485
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-6 324</b>

---

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

**NOTE: 8**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-2 045
Andre fremmede tjenester	-88
Bank- og kortgebyr	-2 063
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-4 196</b>

---

**NOTE: 9**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	268
Renter av sparekonto i OBOS-banken	491
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>759</b>

---

**NOTE: 10**

**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1977	1 147 950
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>1 147 950</b>

---

Tomten ble kjøpt i 1977.

Gnr.28/bnr.443

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

**NOTE: 11**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1977	-368 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-368 000</b>

---

**NOTE: 12**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-8 577
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-8 577</b>

---



**NOTE: 13**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-2 950
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 058
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-4 008</b>

**NOTE: 14**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Arbeidsgiveravgift	-353
Styrehonorar	-2 500
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-2 853</b>

**NOTE: 15**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	368 000
<b>TOTALT</b>	<b>368 000</b>

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

Bygninger	1 147 950
Tomt	20 050
<b>TOTALT</b>	<b>1 168 000</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 562394. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### Forkjøpsrett

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

# BUDSJETT RØRUTSKIFTNING BRL HAGEBY 2

Alternativ 1 – Rørutskiftning/våtromsrehabilitering uten fellesberedere

KONTO:	BUDSJETT INKL MVA:	KOMMENTARER:
Prosjekt og byggeledelse	150 000	Prosjekt og byggeledelse OPAS
Uavhengig kontroll	25 000	Byggesak 1 blokk
Bygningsgebyr	5000	Gebyr plan og bygning/EL
Entreprenør kostnader	3. 150 000	Utskiftning fellesrør
Entreprenør kostnader	50 000	Tilpasning dagens beredere
Byggherre reserve 5%	170 000	
Uforutsette kostnader 12%	350 000	
Prisstigning	100 000	
<b>SUM BUDSJETT</b>	<b>4.000 000</b>	
<b>Pr leilighet:</b>	<b>500 000</b>	

# Økonomiske konsekvenser av rehabilitering

	Alt 1
<b>Nytt lån</b>	<b>VVS uten fellesberedere</b>
Total kostnad prosjekt	4 000 000
Lånebeløp	4 000 000
Nedbetalingsstid	30
Nominell rente	4,45 %
Økte kapitalkostnader	242 385
Felleskostnader pr 010123	220 800
<b>Nødvendig økning</b>	<b>109,78 %</b>
<b>VVS</b>	
<b>Nytt lån</b>	<b>Ny FK</b>
Pr 0101	2 300
	2 525
	4825

Alternativ 2 – Rørutskiftning/våtomsrehabilitering med fellesberedere tilknyttet luft/vann varmepumpe

KONTO:	BUDSJETT INKL MVA:	KOMMENTARER:
Prosjekt og byggeledelse	150 000	Prosjekt og byggeledelse OPAS
Uavhengig kontroll	25 000	Byggesak 1 blokk
Bygningsgebyr	5000	Gebyr plan og bygning/EL
Entreprenør kostnader	3. 150 000	Utskiftning fellesrør
Entreprenør kostnader	650 000	Felles beredere med luft/vann varmepumpe
Byggherre reserve 5%	190 000	
Uforutsette kostnader 12%	380 000	
Prisstigning	100 000	
<b>SUM BUDSJETT</b>	<b>4.650 000</b>	
<b>Pr leilighet:</b>	<b>581 250</b>	

# Økonomiske konsekvenser av rehabilitering

	Alt 2
<b>Nytt lån</b>	
<b>VVS med fellesberedere</b>	
Total kostnad prosjekt	4 650 000
Lånebeløp	4 650 000
Nedbetalingstid	30
Nominell rente	4,45 %
Økte kapitalkostnader	281 675

Felleskostnader pr 010123

220 800

**Nødvendig økning**

**127,57 %**

	<b>VVS + Fellesberedere</b>	
<b>Nytt lån</b>	<b>Pr 0101</b>	<b>Ny FK</b>
	2 300	5234
	<b>127,57 %</b>	<b>2934</b>



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 7.03.23

**Selskapsnummer:** 4680 **Selskapsnavn:** Hagebyen II Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

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

**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.