



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 914 156 106  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET HAGEGATA 31  
Forretningsadresse: C/o Hammersborg Eiendomsforvaltning  
Hammersborg torg 3  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2020 for 914156106

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	2 272 416	2 272 416
Annen driftsinntekt		3 500	46 865
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 275 916</b>	<b>2 319 281</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	60 473	51 345
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,	1 668 644	2 495 489
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 729 117</b>	<b>2 546 834</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>546 799</b>	<b>-227 553</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	12	2 492	4 024
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad	13	39 073	52 268
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-36 581</b>	<b>-48 244</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>510 218</b>	<b>-275 797</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>510 218</b>	<b>-275 797</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		510 218	-275 797
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>510 218</b>	<b>-275 797</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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	14	201 108	176 410
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	15	818 003	262 026
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		818 003	262 026
Sum omløpsmidler		1 019 112	438 435
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 019 112</b>	<b>438 435</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-240 779	-750 997
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-240 779</b>	<b>-750 997</b>
<b>Sum egenkapital</b>	16	<b>-240 779</b>	<b>-750 997</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	17	926 901	1 049 889
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>926 901</b>	<b>1 049 889</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		200 048	44 636
Annen kortsiktig gjeld	18	132 942	94 907
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>332 990</b>	<b>139 543</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 259 891</b>	<b>1 189 432</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 019 112</b>	<b>438 435</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 775551

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 914 156 106  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET HAGEGATA 31  
Forretningsadresse: c/o Brækhus Eiendom AS  
Roald Amundsens gate 6  
0161 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**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: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 06.10.2021



Organisasjonsnr: 914 156 106  
BOLIGSAMEIET HAGEGATA 31

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	2 272 416	2 272 416
Annen driftsinntekt		3 500	46 865
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 275 916</b>	<b>2 319 281</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	60 473	51 345
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	1 668 644	2 495 489
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 729 117</b>	<b>2 546 834</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>546 799</b>	<b>-227 553</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	12	2 492	4 024
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad	13	39 073	52 268
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-36 581</b>	<b>-48 244</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>510 218</b>	<b>-275 797</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>510 218</b>	<b>-275 797</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		510 218	-275 797
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>510 218</b>	<b>-275 797</b>



Organisasjonsnr: 914 156 106  
BOLIGSAMEIET HAGEGATA 31

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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	14	201 108	176 410
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	15	818 003	262 026
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		818 003	262 026
Sum omløpsmidler		1 019 112	438 435
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 019 112</b>	<b>438 435</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>			
Annen egenkapital		-240 779	-750 997
Sum opptjent egenkapital		-240 779	-750 997



Sum egenkapital	16	-240 779	-750 997
<b>Gjeld</b>			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelses		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	17	926 901	1 049 889
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>926 901</b>	<b>1 049 889</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		200 048	44 636
Annen kortsiktig gjeld	18	132 942	94 907
Sum kortsiktig gjeld		<b>332 990</b>	<b>139 543</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 259 891</b>	<b>1 189 432</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 019 112</b>	<b>438 435</b>



Organisasjonsnr: 914 156 106  
BOLIGSAMEIET HAGEGATA 31

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. 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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene. Anleggsmidler I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon lignedes på den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen. Driftsinntekter Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av seksjonseiere i henhold til vedtatt faktureringsplan. Økonomi Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

2

**Antall aksjer og aksjeeiere**

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære			

**Note**



3

## Lønn og ytelser

<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		13395.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	60473.00	37950.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	60473.00	51345.00

Selskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP). Det ble ikke utbetalt styrehonorar i perioden. Det ble avsatt styrehonorar 2019/2020 iht. protokoll som utbetales i 2021.

## Note

3

## Ytelser til ledende personer

## Note

3

## Ytelser til andre ledende personer

## Note

3

## Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	7910.00	7768.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	7910.00	7768.00

## Note

5

## Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

## Note

5

## Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei



Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

4

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## ORDINÆRT ÅRSMØTE 2021

### Boligsameiet Hagegata 31

Tid: tirsdag 25.5.2021, kl. 17:00

Sted: Digitalt møte



**Hammersborg**  
Eiendomsforvaltning



Til seksjonseierne:

Det innkalles til ordinært årsmøte i Boligsameiet Hagegata 31

*Til informasjon har Brækhus Eiendom AS nå endret navn til Hammersborg Eiendomsforvaltning AS.*

**Tid: tirsdag 25. mai 2021 kl. 17:00**

**Sted: Digitalt møte via Microsoft Teams**

Møtet avholdes ved hjelp av Microsoft Teams. Link til møtet sendes ut i separat e-post.

Hvis man ikke kan delta i møtet, kan man gi fullmakt til en som skal delta. Fullmakt vedlagt.

## SAKSLISTE

Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

### 1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører
- 1.3 Valg av 2 medlemmer til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opptak av navnefortegnelse
- 1.5 Godkjenning av saksliste

### 2. Årsmelding fra styret

### 3. Årsoppgjøret

### 4. Godtgjørelse til styret og revisor

### 5. Andre saker

- 5.1 Felles prosjektbudsjett og utvidet lånebeløp (Vedtak)
- 5.2 Brannalarmanlegg i fellesarealer (Vedtak)
- 5.3 Grøntkomiteen informerer (Til informasjon)
- 5.4 Utearealer og barnehagens planer (Til informasjon)

### 6. Valg

- 6.1 Valg av styreleder
- 6.2 Valg av styremedlemmer
- 6.3 Valg av varamedlemmer

Oslo, 14.5.2021

Boligsameiet Hagegata 31

**STYRET**



## Styrets innstilling til de saker som skal behandles på sameiets ordinære årsmøte

**Sak 1: Konstituering**

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøte.

**Sak 2: Årsmelding fra styret**

Årsmelding for 2020 følger vedlagt og anbefales godkjent.

**Sak 3: Årsoppgjøret**

Resultatregnskap 2020, balanse pr. 31.12.2020 og budsjett for 2021 følger vedlagt.

3.1 Forslag til vedtak

Resultatregnskapet for 2020 viser et overskudd på kr. 510 218 og anbefales godkjent.

Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter sameiet har hatt, er medtatt i det fremlagte regnskapet.

3.2 Budsjett for 2021 anbefales tatt til orientering.

**Sak 4: Godtgjørelse til styret og revisor**

Styret foreslår styrehonorar for perioden 2020/2021 på kr 54 000.

Revisor honoreres etter faktura.

**Sak 5: Andre saker**

5.1 Felles prosjektbudsjett og utvidet lånebeløp (Vedtak)

Sameiet har allerede godkjent 2 låneopptak. Ett lånebeløp på 500.000 kr som er forbeholdt nytt callinganlegg med adgangskontroll og et annet lånebeløp på 1.500.000 kr som er forbeholdt øvrig modernisering av fellesarealene. Førstnevnte har kostet mindre enn først budsjettert og sistnevnte vil koste mer enn først budsjettert om alle planlagte grep blir gjennomført. Forslaget er derfor å slå dette sammen til ett felles prosjektbudsjett på tvers av initiativene slik at vi får gjennomført utbedringsplanene for fellesarealene.

Videre foreslås en utvidelse av prosjektbudsjettet med ytterligere 500.000 kr slik at det totale lånebeløpet blir 2.500.000 kr. Dette vil ikke medføre behov for økte fellesutgifter på nåværende tidspunkt. Lånet kan nedbetales raskere om økonomien til sameiet tilsier det etter oppussingen.

Styret informerer om planer og hva som inngår i moderniseringsprosjektet.

5.2 Brannalarmanlegg i fellesarealer (Vedtak)

Sameiet har behov for å øke brannsikkerheten i blokken. I fellesarealene er det bl.a. krav til at dører i korridoren og dører fra korridorer til trappeoppgang er tilkoblet magneter slik at disse lukkes dersom brannvarslere i fellesarealer utløses. Både Firesafe og Norsk Brannvern har gjennomført befaring av fellesarealene og anbefalt anskaffelse av brannalarmanlegg som kan fungere med dørpumper og magneter.



Styret har innhentet flere tilbud og har en anbefaling om anskaffelse av brannalarmanlegg. Kostnaden er på 200.000 kr for installasjon i fellesarealer. Denne kostnaden finansieres med oppsparte midler, hvor styret gis mandat til å velge engangsbetaling eller leasingavtale med nedbetaling over 5 år. Styret velger det som er mest fordelaktig økonomisk og av hensyn til øvrige kostnader.

Denne anskaffelsen gjelder kun fellesarealer og innebærer ikke at det installeres brannvarslere i hver seksjon med tilkobling til felles anlegg. Styret har likevel hensyntatt muligheten for å legge til varslere i seksjonene som kan knyttes til felles anlegg. Dette blir kun aktuelt om det senere er ønskelig og besluttes av fellesskapet eller om det blir et krav i fremtiden. Dersom sameiet på et senere tidspunkt ønsker å utvide anlegget til å inkludere seksjonene har anlegget støtte for trådløse detektorer som kan monteres i leilighetene, i motsetning til kablede varslere.

### 5.3 Grøntkomiteen informerer (Til informasjon)

Sameiet har en grøntkomité som består av beboere i Hagegata 31. Grøntkomiteen har tatt initiativ til utbedring av grøntarealene rundt blokken og har organisert seg slik at de kan fremme felles forslag til vurdering av styret. Grøntkomiteen har deriblant fått finansiering og plassering av pallekasser rundt blokken. Grøntkomiteen har ansvaret for at pallekassene rundt blokken forvaltes og vedlikeholdes rettferdig basert på interesse fra beboere. Grøntkomiteen informerer.

### 5.4 Utearealer og barnehagens planer (Til informasjon)

Sommerfryd barnehage er en kommunal barnehage lokalisert i Hagegata 29 og benytter i dag en stor del av grøntarealet på vestsiden av blokken vår. Sommerfryd barnehage fremmer nå et forslag om å utvide arealet som barnehagen kan benytte.

Styret har sett seg nødt til å få klarhet i hva Hagegata 31 sine rettigheter er og har innhentet advokatbistand fra Braekhus. Hensikten har vært å finne ut hvorvidt barnehagen har retten på sin side ved utvidelse av barnehagens areal og hvorvidt barnehagen har retten til å benytte så mye av grøntarealene som de allerede benytter i dag. Styret informerer om hva vi vet så langt.

## **Sak 6: Valg**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to styremedlemmer, samt to varamedlemmer. Styreleder velges særskilt for ett år. Styremedlemmene velges for to år, og varamedlem velges for ett år.

- 6.1 Valg av styreleder
- 6.2 Valg av styremedlemmer
- 6.3 Valg av varamedlemmer



## STYRETS ÅRSBERETNING 2020 Boligsameiet Hagegata 31

### Tillitsvalgte

På ordinært sameiermøte 26.06.2020 fikk styret følgende sammensetning;

Kristoffer Merker	styreleder	- til 2021
Inger Sophie Finch	styremedlem	- til 2021
Henrik Wennesland Gravdal	styremedlem	- til 2022
Gina Andresen	varamedlem	- til 2021
Ghassan Sajer	varamedlem	- til 2021

### Likestilling

Sameiets styre består av 3 menn og 2 kvinner, inkludert varamedlemmer. Styrets leder er mann. Sameiet følger likestillingsloven, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i sameiet.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS. Kontaktperson er Kim Martinsen. Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører. Selskapets revisor er RSM Norge AS.

Sajer Service AS leverer vaktmestertjenester, renholdstjenester og gressklipping.

### Takster og forsikringer

Selskapet består av adressen Hagegata 31 i Oslo kommune med gnr. 231, bnr. 527. Garden er fullverdiforsikret i Protector Forsikring ASA.

### Møtevirksomhet

Styret har i perioden avholdt 10 styremøter og hatt løpende avklaringer mellom møtene ved behov.

Styret har i perioden arbeidet med følgende saker;

- Bestilt og fulgt opp installasjon av nytt callinganlegg med adgangskontroll
- Bestilt og fulgt opp installasjon av nye dører til fellesarealer
- Organisert bytting og salg av nøkkelbrikker
- Innhentet tilbud og bestilt nødvendig vedlikehold av heis
- Innhentet advokatbistand i forbindelse med utareal og barnehagens planer
- Kommunisert med nærliggende anleggseiere om arbeid inntil vårt sameie
- Planlagt, innhentet tilbud og fulgt opp leverandører ifm. modernisering av fellesarealer
- Behandlet initiativ fremlagt av grøntkomitéen
- Oppdatering av løpende avtaler/forpliktelser
- Løpende oppfølging av brudd på husordensregler og vedtekter
- Almennelig vedlikehold

Det har vært 16 overdragelser i 2020. Styret ønsker de nye seksjonseierne velkommen!

### Virksomheten art

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger lov om eierseksjoner, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne. Virksomheten drives i Oslo kommune.

### Ansatte/arbeidsmiljø

Selskapet har ingen egne ansatte. Arbeidsmiljøet i styret anses som godt.

### Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.



## **Forsknings- og utviklingsaktiviteter**

Selskapet driver ikke FOU.

## **Diskriminering- og tilgjengelighet**

Bedriften har ingen ansatte med nedsatt funksjonsevne, men vil i den grad det er mulig søke å tilpasse arbeidsforholdene slik at også personer med nedsatt funksjonsevne kan ta arbeid i bedriften.

Bedriften har en rekrutterings- og personalpolicy som skal sikre like muligheter og rettigheter og hindre diskriminering på grunn av etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, religion og livssyn.

## **Økonomi**

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede og regnskapet er avgitt under denne forutsetningen. Selskapets likviditet er tilfredsstillende.

Resultatregnskapet viser et overskudd på kr. 510 218. For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.

Overskuddet er ført mot egenkapitalen. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter som selskapet har hatt er medtatt i det framlagte regnskapet.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling.

Oslo, 14.5.2021

.....  
Kristoffer Merker, styreleder

.....  
Inger Sophie Finch, styremedlem

.....  
Henrik W. Gravdal, styremedlem



## Resultatregnskap 2020

Boligsameiet Hagegata 31  
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS  
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>Driftsinntekter</b>					
Fellesutgifter	2	2 272 416	2 272 416	2 272 000	2 272 000
Andre inntekter		3 500	46 865	4 000	4 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 275 916</b>	<b>2 319 281</b>	<b>2 276 000</b>	<b>2 276 000</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Lønnskostnader	3	60 473	51 345	59 000	60 000
Revisjonshonorar	4	7 910	7 768	9 000	9 000
Forretningsførerhonorar		76 321	74 952	78 000	80 000
Andre honorarer	5	48 513	52 063	0	0
Forsikringspremier		138 732	109 883	121 000	140 000
Energikostnader	6	196 154	463 089	300 000	180 000
Kommunale avgifter	7	417 813	401 315	512 000	467 000
Andre driftskostn. eiendom	8	280 627	425 086	493 000	512 000
Driftskostnader administrasjon	9	19 052	14 880	19 000	19 000
Reparasjoner og vedlikehold	10	474 566	936 823	435 000	451 000
Andre kostnader	11	8 957	9 631	13 000	17 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 729 117</b>	<b>2 546 834</b>	<b>2 039 000</b>	<b>1 935 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>546 799</b>	<b>-227 553</b>	<b>237 000</b>	<b>341 000</b>
Finansinntekter	12	2 492	4 024	0	0
Finanskostnader	13	39 073	52 268	45 000	31 000
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-36 581</b>	<b>-48 244</b>	<b>-45 000</b>	<b>-31 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>510 218</b>	<b>-275 797</b>	<b>192 000</b>	<b>310 000</b>



## Balanse pr. 31.12.2020

**Boligsameiet Hagegata 31**  
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS  
Alle beløp i NOK

	Note	2020	2019
<b>Eiendeler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
Kortsiktige fordringer	14	201 108	176 410
Bankinnskudd og kontanter	15	818 003	262 026
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 019 112</b>	<b>438 435</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>1 019 112</b>	<b>438 435</b>
<b>Gjeld og egenkapital</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Annen egenkapital/udekket tap		-750 997	-750 997
Årets resultat		510 218	0
<b>Sum egenkapital / (- udekket tap) 16</b>		<b>-240 779</b>	<b>-750 997</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Lån	17	926 901	1 049 889
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>926 901</b>	<b>1 049 889</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd felleskostn.		42 536	31 570
Påløpte rentekostnader		1 528	2 151
Leverandørgjeld		200 048	44 636
Annen kortsiktig gjeld	18	88 878	61 186
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>332 990</b>	<b>139 543</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 259 891</b>	<b>1 189 432</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>1 019 112</b>	<b>438 435</b>

Oslo,  
Styret for Boligsameiet Hagegata 31

Kristoffer Bastesen Merker  
Styrets leder

Henrik Wennesland Gravdal Inger Sophie Bolstad Strømme Finch  
Styremedlem



## Noter til årsregnskapet

### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

#### 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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

#### Anleggsmidler

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon lignedes på den enkelte seksjonseier.

Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

#### Driftsinntekter

Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av seksjonseiere i henhold til vedtatt faktureringsplan.

#### Økonomi

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

### Note 2 Fellesutgifter

	2020	2019
Fellesutgifter fakturert	2 272 416	2 272 416
<b>Sum fellesutgifter</b>	<b>2 272 416</b>	<b>2 272 416</b>

### Note 3 Lønnskostnader

	2020	2019
Arbeidsgiveravgift	0	13 395
Avsatt styrehonorar	60 473	-57 050
Styre- og møtehonorerar	0	95 000
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>60 473</b>	<b>51 345</b>

Selskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP).

Det ble ikke utbetalt styrehonorar i perioden. Det ble avsatt styrehonorar 2019/2020 iht. protokoll som utbetales i 2021. Arbeidsmiljøet for styret anses for å være godt.

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.



## Note 4 Revisjonshonorar

	2020	2019
Revisjonshonorar	7 910	7 768
<b>Sum revisjonshonorar</b>	<b>7 910</b>	<b>7 768</b>

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon.

## Note 5 Andre honorar

	2020	2019
Juridisk honorar (BDA)	25 350	0
Teknisk honorar	23 163	52 063
<b>Sum andre honorar</b>	<b>48 513</b>	<b>52 063</b>

## Note 6 Energikostnader

	2020	2019
Strøm	45 716	463 089
Strøm varmtvann	150 438	0
<b>Sum energikostnader</b>	<b>196 154</b>	<b>463 089</b>

## Note 7 Kommunale avgifter

	2020	2019
Avløps-, kloakkavgift	158 448	125 133
Renovasjonsavgift	147 434	140 950
Vannavgift	111 931	135 231
<b>Sum kommunal avgifter</b>	<b>417 813</b>	<b>401 315</b>

## Note 8 Andre driftskostnader

	2020	2019
Annet renhold	1 250	4 875
Brannalarm	0	27 081
Datakommunikasjon	15 808	158 060
Heis alarm	7 032	8 600
IT utstyr	0	1 900
Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 125	890
Matteleie	13 330	13 492
Nøkler, låser, navneskilt o.l.	375	313
Skadedyrutryddelse	16 581	0
Tilleggstjenester vaktmester	1 250	4 375
Trappevask/renhold	124 500	0
Vaktmestertjeneste, fast	99 375	205 500
<b>Sum andre driftskostnader eiendom</b>	<b>280 627</b>	<b>425 086</b>

## Note 9 Driftskostnader administrasjon

	2020	2019
Drivstoff	0	975
Fakturaproduksjon, ligningsoppgaver mm	12 089	11 540
IT kostnader	5 938	1 836
Porto	1 026	529
<b>Sum driftskostnader administrasjon</b>	<b>19 052</b>	<b>14 880</b>



## Note 10 rep og vedlikehold

	2020	2019
Brannvernststyr	5 685	14 222
Egenandel forsikring	0	20 000
Elektrikerarbeid	5 920	718 339
Garasjeport/inngangsdører	63 073	8 951
Gartnerarbeid - grøntanlegg	14 000	10 000
Heiser	114 522	113 924
Porttelefon	199 988	0
Rørleggerarbeid	0	10 600
Varmeanlegg	66 082	35 631
Ventilasjonsanlegg	5 296	5 156
<b>Sum reparasjoner og vedlikehold</b>	<b>474 566</b>	<b>936 823</b>

## Note 11 Andre kostnader

	2020	2019
Andre kostnader	0	311
Bank og kortgebyr	7 518	6 886
Kostnader gen.fors/årsmøter	0	2 441
Møtekostnad for styret	1 470	0
Øre-/kroneavrunding	-32	-7
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>8 957</b>	<b>9 631</b>

## Note 12 Finansinntekter

	2020	2019
Renteinntekter av bankinnskudd	1 216	3 562
Renter kundefordringer	1 275	462
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>2 492</b>	<b>4 024</b>

## Note 13 Finanskostnad

	2020	2019
Morarenter	0	6 481
Rentekostnader lån 70770	39 073	45 787
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>39 073</b>	<b>52 268</b>

## Note 14 Kortsiktige fordringer

	2020	2019
Kundefordringer	-11 059	-6 832
Kunderestanse	42 536	31 570
<b>Kundefordringer</b>	<b>31 477</b>	<b>24 738</b>
Andre periodiseringer	3 316	0
Periodisering forsikring	153 375	138 732
Periodisering kabel TV	12 940	12 940
<b>Andre kortsiktige fordringer</b>	<b>169 631</b>	<b>151 672</b>
<b>Sum kortsiktige fordringer</b>	<b>201 108</b>	<b>176 410</b>

## Note 15 Kontanter og bankinnskudd

	2020	2019
Bankinnskudd for skattetrekk	2 310	22 330
Nordea 38773	815 693	239 696
<b>Sum kontanter og bankinnskudd</b>	<b>818 003</b>	<b>262 026</b>



## Note 16 Egenkapital

	2020	2019
Udekket tap	-750 997	-750 997
<b>Sum egenkapital 01.01</b>	<b>-750 997</b>	<b>-750 997</b>
Årets resultat	510 218	0
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>-240 779</b>	<b>-750 997</b>

Selskapet har negativ egenkapital. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

## Note 17 Langsiktig gjeld

	2020	2019
Pantelån 70770	926 901	1 049 889
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>926 901</b>	<b>1 049 889</b>

Gjelden er ikke pantsikret. Kr. 233 186,- pluss renter forfaller til betaling mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt.

Långiver er Handelsbanken. Lånet gjelder rehabilitering, reparasjon og vedlikehold. Lånet har rentesats lik 3,55% og betales over 12 terminer i året. Lånet løper til 2027.

## Note 18 Kortsiktig gjeld

	2020	2019
Andre påløpte kostnader	28 405	33 834
Forskuddstrekk	0	20 020
Skyldig arbeidsgiveravgift	0	7 332
Skyldig lønn/styrehonorar	60 473	0
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>88 878</b>	<b>61 186</b>



*Dersom du ikke kan møte på årsmøtet kan du møte ved fullmektig.*

*Ønsker du å benytte denne retten kan fullmakten under benyttes.*

---

**FULLMAKT**

**Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.**

Jeg, ..... er eier av seksjon nr. .... i

**Boligsameiet Hagegata 31.**

**Jeg kan ikke møte på årsmøtet den 25. mai 2021, og gir med dette**

..... fullmakt til å møte og avlegge  
stemme for meg.

....., den .....

---

**Underskrift**





RSM Norge AS

Til årsmøtet i Boligsameiet Hagegata 31

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo  
Pb 1312 Vikå, 0112 Oslo  
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 1142 00  
F +47 23 1142 01

## Uavhengig revisors beretning

[www.rsmnorge.no](http://www.rsmnorge.no)

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert sameiet Boligsameiet Hagegata 31s årsregnskap som viser et overskudd på kr 510 218. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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.

## THE POWER OF BEING UNDERSTOOD

AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/ is a member of Den norske Revisorføring.

Penneo Dokumentnøkket: 4Z3AY-CCTYK-QDQ00-5F01D-CPQW8-H8M31



Revisors beretning 2020 for Boligsameiet Hagegata 31

## *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

## **Uttalelse om andre lovmessige krav**

### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 31. mai 2021  
RSM Norge AS

Cecilie Tronstad  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkket: 4Z3AY-CCTYK-QDQ00-5F01D-CPQW8-H8M31



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Cecilie Tronstad

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5999-4-1466689

IP: 193.71.xxx.xxx

2021-05-31 11:13:39Z



Penneo Dokumentnøkkel: 4Z3AY-CCTYK-QDQ00-5F01D-CPQW8-HBM31

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>