



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 758 498
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET HAGEGT 39
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
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: Tove Heggelund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2021

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, 28.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 005 376	1 506 647
Sum inntekter		2 005 376	1 506 647
Kostnader			
Lønnskostnad		71 565	74 165
Annen driftskostnad		1 633 173	809 346
Sum kostnader		1 704 738	883 511
Driftsresultat		300 638	623 135
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 369	1 422
Sum finansinntekter		11 369	1 422
Annen finanskostnad		79 062	86 536
Sum finanskostnader		79 062	86 536
Netto finans		-67 693	-85 114
Ordinært resultat før skattekostnad		232 945	538 021
Ordinært resultat etter skattekostnad		232 945	538 021
Årsresultat		232 945	538 021
Totalresultat		232 945	538 021
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		232 945	538 021
Sum overføringer og disponeringer		232 945	538 021



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		23 821 500	23 821 500
Sum varige driftsmidler		23 821 500	23 821 500
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		23 821 500	23 821 500
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		78 119	196 672
Sum fordringer		78 119	196 672
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		588 928	450 925
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		588 928	450 925
Sum omløpsmidler		667 047	647 597
SUM EIENDELER		24 488 547	24 469 097

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 500	2 500
Sum innskutt egenkapital		2 500	2 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		10 006 910	9 773 965
Sum opptjent egenkapital		10 006 910	9 773 965
Sum egenkapital		10 009 410	9 776 465
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 014 249	4 973 884
Øvrig langsiktig gjeld		9 357 500	9 357 500
Sum annen langsiktig gjeld		14 371 749	14 331 384
Sum langsiktig gjeld		14 371 749	14 331 384
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		91 224	105 324
Leverandørgjeld		8 116	255 924
Annen kortsiktig gjeld		8 047	
Sum kortsiktig gjeld		107 388	361 248
Sum gjeld		14 479 137	14 692 632
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 488 547	24 469 097



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446432

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 758 498
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET HAGEGT 39
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
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: Tove Heggelund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2021

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, 05.07.2021



Organisasjonsnr: 976 758 498
BORETTSLAGET HAGEGT 39

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 005 376	1 506 647
Sum inntekter		2 005 376	1 506 647
Kostnader			
Lønnskostnad		71 565	74 165
Annen driftskostnad		1 633 173	809 346
Sum kostnader		1 704 738	883 511
Driftsresultat		300 638	623 135
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 369	1 422
Sum finansinntekter		11 369	1 422
Annen finanskostnad		79 062	86 536
Sum finanskostnader		79 062	86 536
Netto finans		-67 693	-85 114
Ordinært resultat før skattekostnad		232 945	538 021
Ordinært resultat etter skattekostnad		232 945	538 021
Årsresultat		232 945	538 021
Totalresultat		232 945	538 021
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		232 945	538 021
Sum overføringer og disponeringer		232 945	538 021



Organisasjonsnr: 976 758 498
BORETTSLAGET HAGEGT 39

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2020** **2019**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 23 821 500 23 821 500
Sum varige driftsmidler 23 821 500 23 821 500

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 23 821 500 23 821 500

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Andre fordringer 78 119 196 672
Sum fordringer 78 119 196 672

Investeringer
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter
og lignende**
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 588 928 450 925
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 588 928 450 925

Sum omløpsmidler 667 047 647 597

SUM EIENDELER 24 488 547 24 469 097

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 2 500 2 500
Sum innskutt egenkapital 2 500 2 500

Opptjent egenkapital
Annen egenkapital 10 006 910 9 773 965



Sum opptjent egenkapital	10 006 910	9 773 965
Sum egenkapital	10 009 410	9 776 465
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 014 249	4 973 884
Øvrig langsiktig gjeld	9 357 500	9 357 500
Sum annen langsiktig gjeld	14 371 749	14 331 384
Sum langsiktig gjeld	14 371 749	14 331 384
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	91 224	105 324
Leverandørgjeld	8 116	255 924
Annen kortsiktig gjeld	8 047	
Sum kortsiktig gjeld	107 388	361 248
Sum gjeld	14 479 137	14 692 632
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	24 488 547	24 469 097



Organisasjonsnr: 976 758 498
BORETTSLAGET HAGEGT 39

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Hagegata 39 BL

Digitalt årsmøte avholdes 5. mai - 13. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Hagegata 39 BL. Avstemningen åpner 5. mai kl. 09:00 og lukker 13. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5318>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Bytte av TV / internettleverandør
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Hagegata 39 BL

Bjørnar Hjulstad

Anne Lilleholt

Lene Martinsen



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Marianne Kjekstad og Jesper Andersson signerer protokollen.

Forslag til vedtak

Marianne Kjekstad og Jesper Andersson er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. 5318 årsrapport.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret		Valgt
Leder	Bjørnar Hjulstad	2019-2021
Styremedlem	Anne Lilleholt	2019-2021
Styremedlem	Lene Martinsen	2020-2022
Varamedlem	Martin Van Houtum	2020-2021

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Hagegata 39 BL

Borettslaget består av 25 andelsleiligheter og er samleseksjon bolig med seksjonsnummer 1 i sameiet Hagegata 39.

Hagegata 39 BL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976 758 498, og ligger i bydel 1 Gamle Oslo i Oslo kommune med adresse Hagegata 39 A-B.

Gårds- og bruksnummer til borettslaget er 231/164.

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 driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Hagegata 39 BL har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har hatt 5 styremøter i perioden fra mai 2020 til mai 2021.

10. juni 2020 (konstituerende møte for nytt styremedlem), 19. august 2020, 3. november 2020, 16. mars 2021 og 8. april 2021 (regnskapsmøte).

På møtet den 10. juni vedtok styret noen justeringer i husordensreglene slik at de er i tråd med dagsens situasjon i borettslaget. Beboerne ble orientert om dette og de nye husordensreglene ble lagt ut på Vibbo.

Et gjennomgående arbeid i perioden er utskifting av takvinduer i loftsleilighetene. Denne saken ble startet på våren 2019, med en befaring fra Velux. Det tok lang tid å skaffe et firma som kunne og ville ta på seg dette arbeidet, styret var i perioden innom to aktører før valget falt på RVS. De leverte et seriøst og godt utarbeidet tilbud, og styret valgte å hyre dem på styremøte den 19. august 2020. På dette tidspunktet hadde styret også fått et tilbud fra firmaet KB Blikk som sammenligningsgrunnlag.

Arbeidet ble satt i gang i november 2020 og ferdigstilt tidlig desember 2020. styreleder hadde mye kontakt med koordinator fra RVS og diverse håndverkere i perioden. Underveis i prosessen har to beboere meldt om punkterte vinduer. I en av leilighetene begynte det også i oktober/november å lekket vann gjennom døra ved kraftig regnvær. Styret har vedlikeholdsplikt for fasade, inkludert vinduer og balkongdører og ba entreprenør RVS om å iverksette utskifting av glass i de punkterte vinduene og sette inn en ny balkongdør i den leiligheten hvor døren var ødelagt.

Høsten 2020 opplevde mange at vanntrykket var dårlig. Styret bestilte et rørleggerfirma til å bytte ut reduksjonsventilen til borettslaget. Dette løste problemet.

I juli 2020 fikk styret beskjed om en pågående vannlekkasje. Det lakk vann ned fra taket i leiligheten på høyre side i 1. etasje i A-oppgangen. Forsikringsselskap ble umiddelbart kontaktet og de fikk satt i gang redningsoperasjon via sin stedfortreder Recover. Dessverre lyktes det ikke Recover å finne årsaken til lekkasjen og de trodde feilaktig at lekkasjen kom fra regnvann fra taket. Dette viste seg å være feil, og i mellomtiden fortsatte lekkasjen og gjorde store skader på leiligheten i 1. etasje og etter hvert også i legekontorets lokaler under A-oppgangen. Først når dette skjedde, og Recover igjen måtte rykke ut med «nødhjelp», igangsatte selskapet nytt søk innendørs. Etter hvert fant de lekkasjen i et rør mellom 4. og 5. etasje.

Det ble så gjort befaringer, og omfattende restaureringsarbeid i leiligheten i 1. etasje og i Øst helses lokaler. Leietakerne i 1 etg måtte flytte ut og finne seg en midlertidig bolig mens arbeidene ble gjennomført gjennom store deler av høsten og vinteren 2020 og inn i 2021.

Det var mye arbeid for styret med denne vannlekkasjen. Mange aktører var inne i bildet og det var mye som måtte koordineres og informeres om. Vi sendte også en klage til Gjensidige på vegne av beboerne i 1. etasje fordi forsikringsselskapet ikke ville dekke, eller kompensere på noen måte, de ekstra kostnadene de fikk ved å finne en midlertidig bopel mens arbeidet pågikk i leiligheten de leide. Denne klagen ble ikke tatt til følge.



I slutten av februar oppstod enda en vannlekkasje i bygningen. Denne gangen skyldtes det at en rørlegger ikke hadde festet en pakning korrekt etter kjøkkenrehabilitering i 6. etasje i A-oppgangen. Styreleder varslet Gjensidige og fikk rørleggervakt til å komme en fredagskveld. Dette stoppet lekkasjen. I skrivende stund venter vi på at rehabiliteringsarbeid i taket til leiligheten under i 5. etg skal starte. Det ventes på en nødvendig godkjenning fra Oslo kommune.

Styret har som vanlig utarbeidet et budsjett for 2021 og behandlet økonomisk rapport for 2020.

Styret har bedt om tilbud fra leverandør av TV og internett for å be eierne ta stilling til dette på årsmøtet i 2021.

Det har ellers vært kontakt med Øst helse, kontakt med diverse aktører utenfra (som eiendomsmeglere eller potensielle kjøpere av leiligheter) og svar på diverse spørsmål fra beboere. Styret bestiller også postkasseskilt og ringeklokkeskilt når det er nødvendig. Det er også en god del kontakt med tjenesteleverandører til borettslaget som vaktmester, heismontør, brannvarslingstjenester mm.

Styret gjennomførte en sosial samling i bakgården i løpet av sommeren 2020. Styret kjøpte inn grillmat og drikke og inviterte alle beboere, samt de nye eierne av næringslokalene i borettslaget til denne samlingen. Styret kjøpte inn et juletre og nye juletrelys og satte dette opp i desember.

Det gjennomføres også forefallende arbeid, som kosting i bakgården, strøing av fortau, plukking av søppel i bakgård, vinterlagring av hagemøbler mm.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 577 215.

Dette er kr 8 785 lavere enn budsjettet og skyldes lavere rente i året som gikk enn forventet.

Andre inntekter består i hovedsak av avregning mot næring for året 2020.

Kundeutbytte fra Gjensidige, kr 10 897, fremgår av finansinntekter.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 704 738.

Dette er ca kr 739 000 høyere enn budsjettet og skyldes bytte av takvinduer i 3 toppleiligheter. Tiltaket ble lånefinansiert og kom på kr 812 500, se note 8.

Strømprisene var rekordlave i 2020, dette medfører et positivt avvik mot budsjett på drøye kr 40 000.

Resultat

Årets resultat på kr 232 945 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Disse utgjorde kr 531 474.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 428 161 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr -195 216.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 559 689 og 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 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

Det er budsjettert med ordinært vedlikehold av bygningsmassen.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med energikostnader på 2019-nivå.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med ca kr 27 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hagegata 39 BL.

Lån

Hagegata 39 BL har ett lån i Husbanken som er tilknyttet IN-ordningen. I 2020 tok borettslaget opp ytterligere ett lån, dette i OBOS Banken. Begge har flytende rente. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

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 2021.

Budsjettet er basert på 11 % økning av felleskostnadene fra 01.01.21. Dette for å betjene nytt låneopptak.

Fra 01.02.21 ble innkreving til dekning av TV / internett regulert opp med kr 50.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Hagegt 39

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Hagegt 39.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets 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 borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, 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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-13 14:33:25Z



Penneo Dokumentnrøkket: FSJVS-PA1 UI-DX300-PIFHG-WJLB-COONTD

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>



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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	286 349	283 757	286 349	559 659
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	232 945	538 021	545 500	621 500
Tillegg for nye langsiktige lån 16	1 000 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-531 474	-535 429	-543 000	-552 178
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 15	-428 161	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	273 310	2 592	2 500	69 322
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	559 659	286 349	288 849	628 981
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	667 047	647 597		
Kortsiktig gjeld	-107 388	-361 248		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	559 659	286 349		



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		599 687	621 965	620 964	573 288
Innkrevde felleskostnader	2	965 172	873 744	965 036	1 053 712
Andre inntekter	3	12 356	10 938	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 577 215	1 506 647	1 586 000	1 627 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 565	-9 165	-9 000	-9 000
Styrehonorar	5	-65 000	-65 000	-65 000	-65 000
Revisjonshonorar	6	-7 388	-5 528	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-75 388	-73 263	-75 000	-78 000
Konsulenthonorar	7	-79	-5 045	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-952 749	-137 364	-150 000	-117 000
Forsikringer		-112 578	-107 909	-112 500	-139 500
Kommunale avgifter	9	-187 022	-173 517	-188 000	-189 000
Energi/fyring		-59 419	-69 693	-100 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-163 876	-158 746	-165 000	-171 000
Andre driftskostnader	10	-74 676	-78 283	-88 000	-92 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 704 738	-883 511	-965 500	-943 500
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-127 523	623 135	620 500	683 500
Innbetalt andel fellesgjeld		428 161	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		300 638	623 135	620 500	683 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	11 369	1 422	5 000	0
Finanskostnader	12	-79 062	-86 536	-80 000	-62 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-67 693	-85 114	-75 000	-62 000
ÅRSRESULTAT		232 945	538 021	545 500	621 500
Overføringer:					
Til annen egenkapital		232 945	538 021		



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	20 521 500	20 521 500
Tomt		3 300 000	3 300 000
SUM ANLEGGSMIDLER		23 821 500	23 821 500
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	184 251
Andre kortsiktige fordringer	14	78 119	12 421
Driftskonto OBOS-banken		20 532	382 888
Sparekonto OBOS-banken		568 395	68 037
SUM OMLØPSMIDLER		667 047	647 597
SUM EIENDELER		24 488 547	24 469 097
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 25 * 100		2 500	2 500
Annen egenkapital	15	10 006 910	9 773 965
SUM EGENKAPITAL		10 009 410	9 776 465
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	5 014 249	4 973 884
Borettsinnskudd	17	9 357 500	9 357 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		14 371 749	14 331 384
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		8 116	255 924
Påløpte renter		5 570	15 967
Påløpte avdrag		85 654	89 357
Annen kortsiktig gjeld	18	8 047	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		107 388	361 248
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 488 547	24 469 097
Pantstillelse	19	23 907 500	23 451 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.04.2021
Styret i Borettslaget Hagegt 39

Bjørnar Hjulstad/s/

Anne Lilleholt/s/

Lene Martinsen/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.

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.

SKATTETREKKSkonto

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Felleskostnader	755 472
Kabel-tv/ bredbånd	165 000
Forretningslokale	44 100
Fryseboks	600
Kapitalkostnader på IN-lån	602 028
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-2 341
Overført til kapitalkostnader	-599 687
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	965 172

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Avregning næring 2020	12 356
SUM ANDRE INNTEKTER	12 356

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 165
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	2 600
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 565

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 65 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 388.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-79
SUM KONSULENTHONORAR	-79

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

Utskifting vinduer	-812 500
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-812 500
Drift/vedlikehold bygninger	-45 038
Drift/vedlikehold VVS	-39 314
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 521
Drift/vedlikehold heisanlegg	-32 558
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 818
Egenandel forsikring	-3 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-952 749

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-103 353
Renovasjonsavgift	-83 668
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-187 022

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-5 138
Vaktmestertjenester	-34 263
Renhold ved firmaer	-27 528
Andre fremmede tjenester (miljøgebyr)	-1 000
Trykksaker	-1 083
Andre kontorkostnader (h.sak tingl.gebyr)	-684
Porto	-443
Bankgebyr	-2 437
Velferdskostnader	-2 101
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-74 676

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	114
Renter av sparekonto i OBOS-banken	358
Kundeutbytte fra Gjensidige	10 897
SUM FINANSINNTEKTER	11 369

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-73 327
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-5 735
SUM FINANSKOSTNADER	-79 062

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

Tilgang 1998	20 521 500
SUM BYGNINGER	20 521 500

Tomten ble kjøpt i 1998.

Gnr.231/bnr.164

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Næringslokale	12 356
Andre fordringer (kreditnota leverandør)	65 763
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	78 119

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	8 982 037
Egenkapital fra IN tidligere	2 324 889
Egenkapital fra IN 2020	428 161
Reduksjon EK fra IN	-1 728 177
SUM ANNEN EGENKAPITAL	10 006 910

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

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

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,05 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020

-1 000 000

Nedbetalt i år

5 114

-994 886

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig, 1998

-13 550 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

6 251 227

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

526 360

Nedbetalt tidligere, IN

2 324 889

Nedbetalt i år, IN

428 161

-4 019 363

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-5 014 249****NOTE: 17****BORETTSSINNSKUDD**

Saldo 01.01

-9 750 000

Korrigerings tidligere år

392 500

SUM BORETTSSINNSKUDD**-9 357 500****NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto

-31

Enelios, desember 2020

-8 016

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-8 047**

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 357 500
Pantelån	5 014 249
Påløpte avdrag	85 654
Beregnete IN-forpliktelser	1 024 873
TOTALT	15 482 276

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	20 521 500
Tomt	3 300 000
TOTALT	23 821 500



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

Hagegata 39 BL har avtale om vaktmestertjeneste med Karlsens Vaktmestertjeneste AS som kan kontaktes på telefon 996 25 608.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold

Borettslaget har avtale med Oslo Renholdskompani om renhold av fellesarealene.

Parkering

Borettslaget har ingen parkeringsplasser. Beboere henvises til gateparkering/naboparkering i henhold til gjeldende regler.

Nøkler/skilt

Se vibbo.no og tema «lås og nøkler».

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88453050. 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.



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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **01.02 og 01.08** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS Eiendomsforvaltning minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Hagegata 39 BL er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Avtale om oljeleveranse

Hagegata 39 BL er tilsluttet OBOS' avtale med Circle K Norge AS om levering av olje, gass og andre fyringsrelaterte produkter.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.



Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Bytte av takvinduer
2018	Innvendig maling av A-oppgangen
2017	Innvendig maling av B-oppgangen
2016	Rørleggerarbeid
2015	Bytte av varmtvannstanker
2012 - 2013	Oppgradering bakgård
2009	Oppgradert felles brannsystem



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 65 000 og gjelder fra styret ble valgt i fjor og frem til i dag. Beløpet blir utbetalt iht. vedtak på GF og fremgår derfor av budsjett 2021.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 65 000.



Sak 5

Bytte av TV / internettleverandør

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret ønsker å la beboerne ta stilling til om vi skal bytte leverandør av TV og internett, hvor det kan bli mulig å senke husleien noe ved et slikt bytte. Vi har innhentet et tilbud fra Obos Open Net og fra Home Net i tillegg til et revidert tilbud fra Telenor. De tre ulike tilbudene finner dere informasjon om på Vibbo. Det legges også ved en oppsummering av tilbudene i innkallingen. Styret stiller i bakgården klokka 19 torsdag 6. mai for å svare på spørsmål og diskutere dette med de beboerne som ønsker det. Vi oppfordrer alle til å stemme på hvilket tilbud de ønsker - vi ber de som leier ut å konferere med sine leietakere.

På grunn av regelverket rundt avstemming på årsmøter, må et alternativ få minst 50% av stemmene. Da vi avholder årsmøtet digitalt, blir den greieste måten å gjøre dette på at vi først stemmer for eller mot bytte av leverandør (to alternativer). Hvis det stemmes for et bytte, vil vi da stemme for OBOS Open Net eller Home Net i neste omgang. Hvis det stemmes mot et bytte, beholder vi Telenor, men da overlates det til styret å bestemme om vi skal gå over til tilbudet Telenor Frihet. For de som ikke ønsker endring, er det mulig å lande på samme, eller omtrent samme, løsningen som vi har i dag også med Telenor Frihet. Kostnadene blir også uendrede og belastes over husleien – som i dag.

Skulle det bli helt likt i antall stemmer mellom alternativene i en eller begge avstemmingene, er det styret som vil ta avgjørelsen. Hver andel har én tellende stemme i denne saken, uavhengig av hvor mange som bor i andelen.

Styrets innstilling

Styret legger frem disse forslagene for årsmøtet og ønsker at beboerne skal stemme over hvilket tilbud vi skal gå for fremover. Vi mener at konsumet av TV og internett nå har blitt såpass individualisert at styret ønsker ryggdekning fra en demokratisk beslutning av beboerne i borettslaget før vi vedtar eventuelle endringer. Videre mener vi at TV og internett er en såpass viktig del av hverdagen til folk at vi ønsker at beboerne skal kunne øve innflytelse over dette valget. I denne saken vil styret stemme på samme måte som hver enkelt andel. Unntak er om det ender helt likt i avstemmingen - da skal styret fatte beslutningen.

Først avgir man stemme for eller mot bytte av TV/internettleverandør og deretter avgir man stemme for hvilken ny leverandør i tilfelle dette blir vedtatt.

Forslag til vedtak 1

Borettslaget inngår ny avtale med OBOS Open Net.

Forslag til vedtak 2

Borettslaget inngår avtale med Home Net.

Vedlegg



1. Oppsummering av tilbudene.pdf



Oppsummering av tilbud fra de ulike selskapene for TV og internett:

Telenor slik vi har det nå totalt:	Home net totalt	OBOS Open Net totalt:	Telenor Frihet totalt
174 000 kroner i året (prisen er jevnt økende)	Din fart, din frihet: (89700) + bokser (18000) = 107 700 (TV ikke inkludert – betales av beboer selv)	59700	174 000 kroner i året (prisen er jevnt økende)
14500 i måneden	8975 i måneden (TV ikke inkludert – betales av beboer selv)	4975 i måneden (Beboere betaler selv for TV)	14500 i måneden
580 kroner i måneden pr leilighet belastes husleie	Din fart, din frihet: 299 internett + 199/299/399 for TV (for eksempel 500 kroner)	199 i måneden (beboere betaler selv for TV)	580 kroner i måneden pr leilighet belastes husleie
75 mbps hastighet	1000 mbps (fiber)	Opp mot 1000 mbps (fiber)	Beboere velger mellom rask hastighet eller flere/færre TV kanaler basert på et poengsystem
Evt hastighetsøkninger valgfritt, faktureres til den enkelte abonnent	Hastighetsøkning ikke nødvendig	Hastighetsøkning ikke nødvendig	Standard oppsett som i dag (75 mbps), men kan økes på bekostning av TV tilbud (basert på et poengsystem)
Brukervennlighet og tilbud i dekodeboks – Meget god	Brukervennlighet og tilbud i dekodeboks - ? Det finnes noe info i de ulike brosjyrene.	Brukervennlighet og tilbud i dekodeboks - Det finnes noe info i de ulike brosjyrene.	Samme boks og utstyr som i dag – ingen utskiftning nødvendig

TV Telenor	TV Home net	TV OBOS Open Net	TV Telenor Frihet
330 i måneden pr leilighet – dekkes over husleien	199/299/399 i måneden pr leilighet – Beboer betaler selv for TV	Beboere velger mellom Riks TV, Viasat, NextGenTel pakker. Mange ulike priser. Beboere betaler selv for TV	Basis kanalpakke, beboere kan selv legge til kanaler basert på et poengsystem.



			Den totale summen er den samme som i dag
--	--	--	------------------------------------------

Telenor internett	Home net internett	OBOS Open Net	Telenor Frihet
219 pr leilighet	299 pr leilighet	199 pr leilighet	Den totale summen er den samme som i dag –
75 mbps hastighet (mange oppgraderer hastigheten og betaler mer individuelt)	1000 mbps (fiber)	Inntil 1000 mbps (fiber)	Beboere kan ha raskere nett på bekostning av TV kanaler basert på et poengsystem.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Jesper Andersson

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Anne Lilleholt

Valg av 1 Varamedlem Velges for 1 år

Johanna Marheim



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
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.