



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 934 184 750  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS HAGELUNDVEIEN 2  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Else Thorvaldsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2023

### 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, 26.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		895 597	882 534
<b>Sum inntekter</b>		<b>895 597</b>	<b>882 534</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		39 935	34 230
Annen driftskostnad		474 196	590 053
<b>Sum kostnader</b>		<b>514 131</b>	<b>624 283</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>381 465</b>	<b>258 251</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		11 632	8 775
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 632</b>	<b>8 775</b>
Annen finanskostnad		88 440	100 470
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>88 440</b>	<b>100 470</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-76 808</b>	<b>-91 695</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>304 657</b>	<b>166 556</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>304 657</b>	<b>166 556</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>304 657</b>	<b>166 556</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>304 657</b>	<b>166 556</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		304 657	166 556
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>304 657</b>	<b>166 556</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		5 345 529	5 345 529
Sum varige driftsmidler		5 345 529	5 345 529
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 345 529	5 345 529
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		7 655	173
Andre fordringer		101 102	11 222
Sum fordringer		108 758	11 395
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		787 899	831 377
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		787 899	831 377
Sum omløpsmidler		896 657	842 773
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 242 186</b>	<b>6 188 302</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		102 000	102 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>102 000</b>	<b>102 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		3 513 928	3 209 271
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 513 928</b>	<b>3 209 271</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 615 928</b>	<b>3 311 271</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		2 021 349	2 200 705
Øvrig langsiktig gjeld		465 100	465 100
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 486 449</b>	<b>2 665 805</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 486 449</b>	<b>2 665 805</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 503	146 619
Leverandørgjeld		135 664	58 302
Annen kortsiktig gjeld		2 642	6 304
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>139 809</b>	<b>211 226</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 626 258</b>	<b>2 877 031</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 242 186</b>	<b>6 188 302</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 483549

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 934 184 750  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS HAGELUNDVEIEN 2  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Else Thorvaldsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2023

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### 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, 19.06.2023

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 934 184 750  
AS HAGELUNDVEIEN 2

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		895 597	882 534
<b>Sum inntekter</b>		<b>895 597</b>	<b>882 534</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		39 935	34 230
Annen driftskostnad		474 196	590 053
<b>Sum kostnader</b>		<b>514 131</b>	<b>624 283</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>381 465</b>	<b>258 251</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		11 632	8 775
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 632</b>	<b>8 775</b>
Annen finanskostnad		88 440	100 470
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>88 440</b>	<b>100 470</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-76 808</b>	<b>-91 695</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
		304 657	166 556
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>			
		304 657	166 556
<b>Årsresultat</b>		<b>304 657</b>	<b>166 556</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>304 657</b>	<b>166 556</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		304 657	166 556
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>304 657</b>	<b>166 556</b>



Organisasjonsnr: 934 184 750  
AS HAGELUNDVEIEN 2

## 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			
Sum varige driftsmidler		5 345 529	5 345 529
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 345 529	5 345 529
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		7 655	173
Andre fordringer		101 102	11 222
Sum fordringer		108 758	11 395
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		787 899	831 377
Sum omløpsmidler		896 657	842 773
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 242 186</b>	<b>6 188 302</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		102 000	102 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		102 000	102 000



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	3 513 928	3 209 271
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>3 513 928</b>	<b>3 209 271</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3 615 928</b>	<b>3 311 271</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 021 349	2 200 705
Øvrig langsiktig gjeld	465 100	465 100
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>2 486 449</b>	<b>2 665 805</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>2 486 449</b>	<b>2 665 805</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 503	146 619
Leverandørgjeld	135 664	58 302
Annen kortsiktig gjeld	2 642	6 304
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>139 809</b>	<b>211 226</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 626 258</b>	<b>2 877 031</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>6 242 186</b>	<b>6 188 302</b>



Organisasjonsnr: 934 184 750  
AS HAGELUNDVEIEN 2

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Årsmøte 2023

6029 Hagelundveien 2 A/S



Sensitivity: Internal



## Til aksjonærene i Hagelundveien 2 A/S

**Velkommen til generalforsamling, torsdag 8. juni 2023 kl. 18:00 i Hagelundveien 2.**

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for aksjeselskapet ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Hagelundveien 2 A/S det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare én har stemmerett.

Aksjeeier kan møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Hagelundveien 2 A/S  
avholdes torsdag 8. juni 2023 kl. 18:00 i Hagelundveien 2.

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en møtedeltaker som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Ingen

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 10.05.2023  
Styret i Hagelundveien 2 A/S

Mariann Bekkesletten /s/    Oddbjørg Berit Kabal /s/    Claudio Rodriguez /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no og distribuert pr post til alle aksjonærene



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Mariann Bekkesletten	Hagelundvn 2
Styremedlem	Oddbjørg Berit Kabal	Hagelundvn 2
Styremedlem	Claudio Rodriguez	Hagelundvn 2
Varamedlem	Martin Henrik Fagerheim	Hagelundvn 2
Varamedlem	Morten Johansen	Oreliveien 38 A

### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Hagelundveien 2 A/S

Aksjeselskapet består av 12 leiligheter knyttet til aksjer.

Hagelundveien 2 A/S er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 934184750, og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

94 355

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Hagelundveien 2 A/S har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

### Styrets arbeid

- Overgang til Bio-olje;  
Leverandøren som utførte selve overgangen til Bio-olje gikk konkurs i 2021. Dette har medført at prosjekt foreløpig ikke er ferdigstilt.  
Gjenstående arbeid:
  - Montere kumring på tanken ute
  - Istandsetting av plen
    - Vi har foreløpig ikke inngått noen avtaler på utførelse av dette arbeidet.
- Strøm
  - El-bil ladning montert i garasje
  - Fått utbetalt støtte for EL-bil ladning fra Oslo kommune



- Drift og vedlikehold
  - Vaktmester tjenester satt ut til Bygårdservice AS med oppstart 01.09.22
  - Vi måtte ha ekstra service på fyringsanlegget i desember da den eldste sirkulasjonspumpen gikk i stykker. Reserve pumpe ble satt i gang.
  - Dekke i garasjen er i stykker. Derfor er ikke alle plassene utleid.
    - Vi har foreløpig ikke inngått noen avtaler på utførelse av dette arbeidet
  - Ferdig stillelse av blekket på muren
  - Utemøblene som vi har hatt stående ute på plattingen, ble utsatt for hærverk. Vi har foreløpig ikke anskaffet nye møbler.
- Dugnad
  - Det ble gjennomført på våren, hvor det ble leid container for restavfall og elektrisk avfall
  - Rydding av utearealet rundt blokka ble også utført
- Øvrige gjøremål
  - Generalforsamling ble avholdt 9. juni 2022 i lokalet til kirken.
  - Styremøter
  - Fulgt opp fortløpende styresaker

#### Fremtidige planer 1-5 år:

- Garasje dekket skal utbedres
- Garasjen skal males
  - Innhenter flere tilbud
- Utearealene settes i stand
  - Bakken mot øst
  - Montere kumring på tanken ute
  - Plenen
- Puss/maling av fasade, herunder dører og listverk
- Vurdere andre fyringsalternativer enn Bio-olje
  - Jordvarme
  - Solcellepanel
  - Avtrekksvarmepumpe

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets 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.

### Kommentarer til driftsinntekter/driftskostnader

Driftsinntektene er som forventet og i henhold til fastsatte priser.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold og energi/fyring.



## Resultat

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

## Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 756 848,-.

## 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 135 000,- til normal drift og generelt vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

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

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hagelundveien 2 A/S.

### Lån

Hagelundveien 2 A/S har lån i Husbanken og OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 17 i regnskapet.

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023. Kostnader Kabel-TV er regulert i henhold til faktiske kostnader boligselskapet har.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til årsmøtet i AS Hagelundveien 2

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Hagelundveien 2.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet 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.

#### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

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

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>



BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: WBX63-UHESE-M27FE-QU8CC-AT4MS-84Z07



**AS HAGELUNDVEIEN 2**  
**ORG.NR. 934 184 750, KUNDENR. 6029**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	895 476	882 534	891 000	913 104
Andre inntekter	3	121	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>895 597</b>	<b>882 534</b>	<b>891 000</b>	<b>913 104</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-4 935	-4 230	-4 000	-5 000
Styrehonorar	5	-35 000	-30 000	-30 000	-35 000
Revisjonshonorar	6	-5 699	-6 980	-7 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-76 900	-74 733	-77 000	-81 000
Konsulenthonorar	7	-10 078	-12 320	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-152 924	-312 409	-217 000	-135 000
Forsikringer		-75 378	-65 469	-68 000	-83 000
Kommunale avgifter	9	-52 644	-53 969	-55 500	-62 300
Energi/fyring	10	-11 496	-11 344	-41 000	-12 000
TV-anlegg/bredbånd		-46 190	-40 885	-43 000	-50 000
Andre driftskostnader	11	-42 888	-11 945	-25 000	-135 200
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-514 131</b>	<b>-624 283</b>	<b>-582 500</b>	<b>-621 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>381 465</b>	<b>258 251</b>	<b>308 500</b>	<b>291 604</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	11 632	8 775	7 500	8 000
Finanskostnader	13	-88 440	-100 470	-96 000	-86 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-76 809</b>	<b>-91 695</b>	<b>-88 500</b>	<b>-78 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>304 657</b>	<b>166 556</b>	<b>220 000</b>	<b>213 604</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		304 657	166 556		



10

Hagelundveien 2 AVS

<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	5 331 529	5 331 529
Tomt		14 000	14 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>5 345 529</b>	<b>5 345 529</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		7 655	173
Forskuddsbetalte kostnader		12 122	11 222
Andre kortsiktige fordringer	15	14 396	0
Energiavregning	19	74 584	0
Driftskonto OBOS-banken		382 985	429 825
Sparekonto OBOS-banken		404 915	401 553
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>896 657</b>	<b>842 773</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 242 186</b>	<b>6 188 302</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	16	102 000	102 000
Opptjent egenkapital		3 513 928	3 209 271
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>3 615 928</b>	<b>3 311 271</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	2 021 349	2 200 705
Annen langsiktig gjeld	18	465 100	465 100
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 486 449</b>	<b>2 665 805</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		1 249	0
Leverandørgjeld		135 664	58 302
Påløpte renter		1 503	5 118
Påløpte avdrag		0	141 501
Energiavregning		0	4 214
Annen kortsiktig gjeld	20	1 393	2 090
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>139 809</b>	<b>211 226</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 242 186</b>	<b>6 188 302</b>
Pantstillelse	21	6 186 700	10 926 700
Garantiansvar		0	0

Sensitivity: Internal



Oslo, 10.05.2023  
Styret i AS Hagelundveien 2

Mariann Bekkesletten /s/

Claudio Rodriguez /s/

Oddbjørg Berit Kabal /s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

### FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### SKATTETREKKS-KONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	682 773
Rehabilitering 2018	124 284
Garasje	48 219
Kabel-tv	40 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>895 476</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

Regnskapskorrigeringer	121
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>121</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-4 935
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-4 935</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 35 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 060, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 699.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 640
Ejo Holding AS	-8 438
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-10 078</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-44 089
Drift/vedlikehold elektro	-77 401
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-498
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-169
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	3 204
Drift/vedlikehold brannsikring	-23 075
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-10 896
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-152 924</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-32 507
Feieavgift	-2 138
Renovasjonsavgift	-17 999
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-52 644</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-11 496
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-11 496</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 497
Annet driftsmateriale	-2 476
Lyspærer og sikringer	-209
Vaktmestertjenester	-29 252
Andre fremmede tjenester	-117
Trykksaker	-1 231
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 060
Andre kontorkostnader	-221
Gave, fradragsberettiget	-575
Bankgebyr	-2 249
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-42 888</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	3 882
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	144
Andre renteinntekter	7 606
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>11 632</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-2 394
Renter og gebyr på lån i OBOS banken	-86 045
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-88 440</b>

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

Kostpris/bokført verdi 1955	954 178
Avskrevet tidligere år	-444 205
Tilgang 2002	4 821 556
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>5 331 529</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.94/bnr.355

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

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Tilskudd Oslo kommune	14 396
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>14 396</b>

**NOTE: 16****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 102 000, fordelt på 12 aksjer à kr. 8 500.  
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,385 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2002	-3 248 436
Nedbetalt tidligere	2 963 876
Nedbetalt i år	141 907
	-142 653

**OBOS-BANKEN**

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 30.06.2024.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,50 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-4 000 000
Nedbetalt tidligere	2 083 855
Nedbetalt i år	37 449
	-1 878 696

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-2 021 349</b>
------------------------------------	-------------------

**NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd Georg Danielsen og Andresen Bank Eiendomsforvaltning AS	-465 100
--	----------

<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-465 100</b>
-----------------------------------	-----------------

**NOTE: 19****FYRINGS/VARMT VANN AVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-177 600
----------------------------------	----------

<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-177 600</b>
----------------------	-----------------

**KOSTNADER**

Olje	252 184
------	---------

<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>252 184</b>
----------------------	----------------

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>74 584</b>
----------------------------	---------------



Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkeltes forbruk.

For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Etttersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkeltes forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-1 393
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-1 393</b>

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	2 021 349
<b>TOTALT</b>	<b>2 021 349</b>
Bygninger	5 331 529
Tomt	14 000
<b>TOTALT</b>	<b>5 345 529</b>



## 5. Valg av tillitsvalgte

### VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

#### A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Vurdere på årsmøte om denne personen skal være ekstern leies inn

#### B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Oddbjørg Kabal	Hagelundvn 2
Martin Fagerheim	Hagelundvn 2

#### Styremedlemmer som ikke er på valg:

Alle er på valg

#### C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Morten Johansen      Oreliveien 38 A

2.                      ?

I styret for Hagelundveien 2 A/S



## Annen informasjon om aksjeselskapet

### Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88599056. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær 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 aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2018 - 2019 Rehabilitering av bad/rør



6029 Hagelundveien 2 A/S

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel  
og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)





**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[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.

Sensitivity: Internal