



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 445 964
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HAGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Obos
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: Tine Gjengaar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2021

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, 15.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		806 400	792 000
Sum inntekter		806 400	792 000
Kostnader			
Lønnskostnad		20 538	21 948
Annen driftskostnad		743 157	761 148
Sum kostnader		763 695	783 096
Driftsresultat		42 705	8 904
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 237	7 262
Sum finansinntekter		3 237	7 262
Annen finanskostnad		102 312	118 583
Sum finanskostnader		102 312	118 583
Netto finans		-99 075	-111 321
Ordinært resultat før skattekostnad		-56 370	-102 417
Ordinært resultat etter skattekostnad		-56 370	-102 417
Årsresultat		-56 370	-102 417
Totalresultat		-56 370	-102 417
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-56 370	-102 417
Sum overføringer og disponeringer		-56 370	-102 417



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		2 409 896	2 409 896
Sum varige driftsmidler		2 409 896	2 409 896
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 409 896	2 409 896
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		4 562	5 094
Sum fordringer		4 562	5 094
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		679 229	871 286
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		679 229	871 286
Sum omløpsmidler		683 791	876 380
SUM EIENDELER		3 093 687	3 286 276

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 551 725	1 495 354
Sum opptjent egenkapital		-1 551 725	-1 495 354
Sum egenkapital		-1 550 525	-1 494 154
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 279 100	4 420 254
Øvrig langsiktig gjeld		358 800	358 800
Sum annen langsiktig gjeld		4 637 900	4 779 054
Sum langsiktig gjeld		4 637 900	4 779 054
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		462	751
Leverandørgjeld		5 849	625
Sum kortsiktig gjeld		6 311	1 376
Sum gjeld		4 644 211	4 780 430
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 093 687	3 286 276



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 578920

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 445 964
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HAGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Obos
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: Tine Gjengaar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2021

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, 05.08.2021



Organisasjonsnr: 953 445 964
HAGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		806 400	792 000
Sum inntekter		806 400	792 000
Kostnader			
Lønnskostnad		20 538	21 948
Annen driftskostnad		743 157	761 148
Sum kostnader		763 695	783 096
Driftsresultat		42 705	8 904
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 237	7 262
Sum finansinntekter		3 237	7 262
Annen finanskostnad		102 312	118 583
Sum finanskostnader		102 312	118 583
Netto finans		-99 075	-111 321
Ordinært resultat før skattekostnad		-56 370	-102 417
Ordinært resultat etter skattekostnad		-56 370	-102 417
Årsresultat		-56 370	-102 417
Totalresultat		-56 370	-102 417
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-56 370	-102 417
Sum overføringer og disponeringer		-56 370	-102 417



Organisasjonsnr: 953 445 964
HAGEN BORETTSLAG

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			
Sum varige driftsmidler		2 409 896	2 409 896
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 409 896	2 409 896
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		4 562	5 094
Sum fordringer		4 562	5 094
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		679 229	871 286
Sum omløpsmidler		683 791	876 380
SUM EIENDELER		3 093 687	3 286 276
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 551 725	1 495 354



Sum opptjent egenkapital	-1 551 725	-1 495 354
Sum egenkapital	-1 550 525	-1 494 154
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 279 100	4 420 254
Øvrig langsiktig gjeld	358 800	358 800
Sum annen langsiktig gjeld	4 637 900	4 779 054
Sum langsiktig gjeld	4 637 900	4 779 054
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	462	751
Leverandørgjeld	5 849	625
Sum kortsiktig gjeld	6 311	1 376
Sum gjeld	4 644 211	4 780 430
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 093 687	3 286 276



Organisasjonsnr: 953 445 964
HAGEN BORETTSLAG

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:

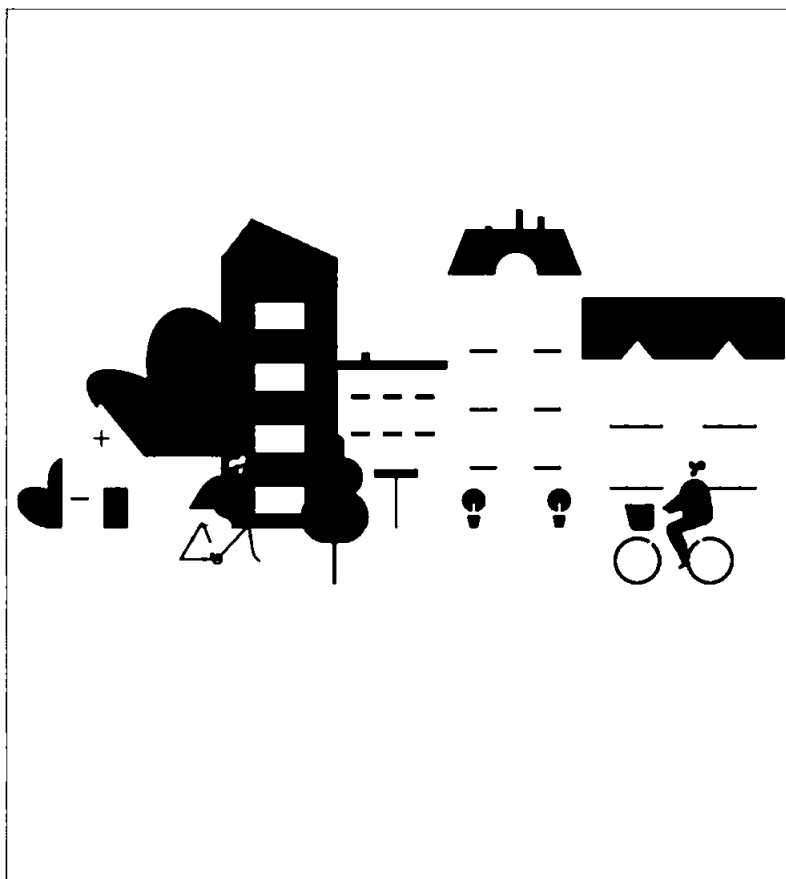
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Generalforsamling 2021

- Innkalling
- Årsrapport
- Regnskap

S.nr: 3144 Hagen Borettslag
Avholdes 15.06.2021 kl. 18:00 i Trudvangveien 44D.





Til andelseierne i Hagen Borettslag

Velkommen til generalforsamling, 15.06.2021 kl. 18:00 i Trudvangveien 44D.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Hagen Borettslag det kommende året.

På grunn av situasjonen med Covid-19 ønsker styret å følge disse smitteverntiltak under møtet:

- Stiller kun én person fra hver andel.
- Syke personer skal ikke delta på møtet. Send heller noen med fullmakt.
- Generalforsamling avholdes utendørs i hagen i 44 D.
- Ta med egen stol og benytt munnbind.
- Ingen fysisk nærkontakt mellom personer.
- Avstand skal minimum være 1 meter mellom hver deltaker.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Hagen Borettslag
Avholdes 15.06.2021 kl. 18:00 i Trudvangveien 44D.**

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 andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Tønsberg, 25.03.2021
Styret i Hagen Borettslag

Erling Nilssen Trine Johannessen Monika Lakskjønn

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Erling Nilssen	Trudvangveien 44 D
Styremedlem	Trine Johannessen	Trudvangveien 42 C
Styremedlem	Monika Lakskjønn	Trudvangveien 46 C
Varamedlem	May Britt Sørensen	Trudvangveien 44 A
Varamedlem	Lene Marie Skreslet	Trudvangveien 46 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Erling Nilssen Trudvangveien 44 D

Varadelegert
Trine Johannessen Trudvangveien 42 C

Valgkomiteen

May Britt Sørensen Trudvangveien 44 A
Lene Marie Skreslet Trudvangveien 46 A

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 ansettelse.

Generelle opplysninger om Hagen Borettslag

Borettslaget består av 12 andelsleiligheter.

Hagen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953445964, og ligger i TØNSBERG kommune med følgende adresse:

Trudvangveien 42, 44, 46

Gårds- og bruksnummer :
1011 148

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.

Hagen Borettslag 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

Det er avholdt 4 styremøter i 2020/21 hvor sakene blant annet var å ferdigstille vedlikeholds-prosjektet i Hagen borettslag.

Antall behandlede saker 8.

Viktigste styrevedtak/saker i 2020/21:

- Styret vedtok å skifte ut samtlige elektriske portåpnere til garasjene. Samt smøre og justere.
- Oppgradering av «nye inntaks/hovedsikringer» er utført i henhold til avtalt leveranseomfang og budsjett.
- Behandlet økonomi rapport fra Obos pr 29/10 og vedtatt. God økonomi.
- Gjennomgang og behandlet budsjett for 2021 og vedtatt.
- Behandlet ny husleie, fra 1/1-2021 – kr. 5 750 med begrunnelse iblant annet økte kommunale avgifter og generell prisstigning. Meddelt andelseiere pr brev 7.11.2020.
- I henhold til krav fra Posten, har vi montert 3 stk. felles postkassetativer.
- Det er vedtatt å skifte de gamle og defekte kjellerdørene. Det ble innhentet 2 tilbud fra byggentreprenører, og Sverres Snekkerservice AS ble valgt som billigste leverandør. Oppstart på arbeidene er berammet til aug./sept. 2021

Mvh Styret
Hagen Borettslag



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.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 806 400.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 763 695.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 56 370 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 677 480 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 196 500 til normalt vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med ca kr 4 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hagen Borettslag.

Lån

Hagen Borettslag har lån i OBOS Banken.

Nedbetalingslån

Betegnelse	Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restgjeld	Lånetype	Rente	Eff.	IN
OB BK01	98207686743	4 228 910,00	30.05.21	268 Terminer	Tabellbasert, månedlig forfall	1,98% flytende rente	2,02%	Nei

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

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

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

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.

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 2,679% fra 01.01.2021.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Hagen Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Hagen Borettslag.

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.

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 bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Dag Georg Øhre
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: D42UN-EEEEW-VKXY-8BLNP-XLJV6-5E4XY



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."

Dag Georg Øhre

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5997-4-268663

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-07 08:19:24Z



Penneo Dokumentnøkkel: DA2UN-EEEEW-VKJY-8BLNP-XLJV6-5E4XY

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>



HAGEN BORETTSLAG ORG.NR. 953 445 964, KUNDENR. 3144

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.	875 004	1 110 941	875 004	677 479
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-56 370	-102 417	-89 968	93 622
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-141 154	-133 520	-133 000	-151 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-197 524	-235 937	-222 968	-57 378
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	677 480	875 004	652 036	620 101

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	683 791	876 380
Kortsiktig gjeld	-6 311	-1 376
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	677 480	875 004



HAGEN BORETTSLAG ORG.NR. 953 445 964, KUNDENR. 3144

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	806 400	792 000	806 000	827 000
SUM DRIFTSINNEKTER		806 400	792 000	806 000	827 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 538	-3 948	-2 538	-2 538
Styrehonorar	4	-18 000	-18 000	-18 000	-18 000
Revisjonshonorar	5	-4 191	-4 070	-4 100	-4 200
Andre honorarer		0	-10 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-65 840	-64 230	-66 000	-67 150
Konsulenthonorar	6	-2 363	0	-1 000	-2 400
Kontingenter		-2 400	-2 400	-2 400	-2 400
Drift og vedlikehold	7	-336 616	-362 725	-475 000	-196 500
Forsikringer		-53 146	-44 302	-46 000	-54 000
Festeavgift		-65 740	-65 740	-65 740	-65 740
Kommunale avgifter	8	-133 350	-125 550	-128 000	-147 500
TV-anlegg/bredbånd		-52 772	-51 840	-53 000	-58 000
Andre driftskostnader	9	-26 739	-30 291	-35 590	-30 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-763 695	-783 096	-897 368	-648 928
DRIFTSRESULTAT		42 705	8 904	-91 368	178 072
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	3 237	7 262	2 000	0
Finanskostnader	11	-102 312	-118 583	-600	-84 450
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-99 075	-111 321	1 400	-84 450
ÅRSRESULTAT		-56 370	-102 417	-89 968	93 622
Overføringer:					
Udekket tap		-56 370	-102 417		



HAGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 953 445 964, KUNDENR. 3144

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	2 409 896	2 409 896
SUM ANLEGGSMIDLER		2 409 896	2 409 896
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		4 562	5 094
Driftskonto OBOS-banken		109 683	204 882
Sparekonto OBOS-banken		569 546	666 404
SUM OMLØPSMIDLER		683 791	876 380
SUM EIENDELER		3 093 687	3 286 276
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 12 * 100		1 200	1 200
Udekket tap	13	-1 551 725	-1 495 354
SUM EGENKAPITAL		-1 550 525	-1 494 154
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	4 279 100	4 420 254
Borettsinnskudd	15	358 800	358 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 637 900	4 779 054
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		5 849	625
Påløpte renter		462	751
SUM KORTSIKTIG GJELD		6 311	1 376
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 093 687	3 286 276
Pantstillelse	16	4 958 800	4 958 800
Garantiansvar		0	0
Tønsberg, 25.03.2021			
Styret i Hagen Borettslag			
Erling Nilssen /s/	Trine Johannessen /s/	Monika Lakskjønn /s/	

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnad	806 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	806 400

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 538
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 538

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 18 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 191.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 363
SUM KONSULENTHONORAR	-2 363

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

PET Installasjon	-300 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-300 000
Drift/vedlikehold bygninger	-8 615
Drift/vedlikehold elektro	-7 248
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-18 784
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 968
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-336 616

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-133 350
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-133 350

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 657
Snørydding	-12 994
Andre kontorkostnader	-833
Porto	-156
Bank- og kortgebyr	-2 055
Velferdskostnader	-1 044
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-26 739

NOTE: 10**FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	95
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 142
SUM FINANSINNETEKTER	3 237

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-102 312
SUM FINANSKOSTNADER	-102 312

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1967/2005 2 409 896

SUM

BYGNINGER 2 409 896

Gnr.1011/bnr.148

Tomten er festet.

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

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2018

-4 600 000

Nedbetalt tidligere

179 746

Nedbetalt i år

141 154

-4 279 100

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-4 279 100

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1967

-358 800

SUM BORETTSINNSKUDD

-358 800

NOTE: 16**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

358 800

Pantelån

4 279 100

TOTALT

4 637 900

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

Bygninger

2 409 896

TOTALT

2 409 896



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Erling Nilssen Trudvangveien 44 D

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Torbjørn Kjær Trudvangveien 42 B

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Monika Lakskjønn Trudvangveien 46 C

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Lene Marie Skreslet Trudvangveien 46 A

2. May Britt Sørensen Trudvangveien 44 A

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Ingen forslag.

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Ingen forslag.

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Lene Marie Skreslet Trudvangveien 46 A

May Britt Sørensen Trudvangveien 44 A

I valgkomiteen for Hagen Borettslag

May Britt Sørensen
Lene Marie Skreslet



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.

Parkering

Borettslaget har 12 garasjer, en følger med hver leilighet. Man trenger derfor ikke søke styret om å leie. Garasjeleie er inkludert i felleskostnader. I tillegg har borettslaget 5-6 p-plasser ute.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6607355. 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 slokkeutstyr 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.

**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.

Forkjøpsrett

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

Energimerking

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



3144 Hagen Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Husnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom De benytter Dem 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)