



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 277 068
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: HAGELUND BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Linh Trinh
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2021

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, 13.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 403 120	2 340 444
Sum inntekter		2 403 120	2 340 444
Kostnader			
Lønnskostnad		140 378	126 777
Annen driftskostnad		1 169 065	1 220 989
Sum kostnader		1 309 443	1 347 766
Driftsresultat		1 093 677	992 678
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 689	2 587
Sum finansinntekter		3 689	2 587
Annen finanskostnad		388 843	466 001
Sum finanskostnader		388 843	466 001
Netto finans		-385 154	-463 414
Ordinært resultat før skattekostnad		708 522	529 264
Ordinært resultat etter skattekostnad		708 522	529 264
Årsresultat		708 522	529 264
Totalresultat		708 522	529 264
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		708 522	529 264
Sum overføringer og disponeringer		708 522	529 264



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		8 580	18 694
Andre fordringer		126 745	127 727
Sum fordringer		135 325	146 421
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		779 492	867 102
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		779 492	867 102
Sum omløpsmidler		914 817	1 013 523
SUM EIENDELER		914 817	1 013 523

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		10 755 952	11 464 475
Sum opptjent egenkapital		-10 755 952	-11 464 475
Sum egenkapital		-10 755 952	-11 464 475
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 431 811	12 266 623
Sum annen langsiktig gjeld		11 431 811	12 266 623
Sum langsiktig gjeld		11 431 811	12 266 623
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 812	2 689
Leverandørgjeld		41 403	32 935
Annen kortsiktig gjeld		195 743	175 751
Sum kortsiktig gjeld		238 958	211 375
Sum gjeld		11 670 769	12 477 998
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		914 817	1 013 523



Årsmøte 2021

Hagelund Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 4. mars - 12. mars 2021





Heldigital ordinært årsmøte 2021

Velkommen til Hagelund Boligsameie årsmøte. Møtet gjennomføres digitalt. Møtet åpner 4. mars kl. 09:00 og lukker 12. mars kl. 16:00. Du kan finne møtet på følgende adresse:

<https://www.styrerommet.no/eier/5905/arsmote/2021>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fjerne mugglukt i kjeller
6. Maling av vegger
7. Låneopptak og rehabilitering av garasjen
8. Valg av valgkomite
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Hagelund Boligsameie

Andre Waage

Trine Hjertvik Kruse

Anne Westgaard



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 at Stian Bluth Levik og Carl Henrik Ødegaard signerer protokollen.

Forslag til vedtak

Stian Bluth Levik og Carl Henrik Ødegaard er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 127 500 hvorav kr 7 500 går leder i Hagelund Garasjelag. Godtgjørelsen gjelder for perioden styret ble valgt i 2020 og frem til nå.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 127 500



Sak 4

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. Årsrapport til styrerommet.no.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Andre Waage	2020-2022
Styremedlem	Trine Hjertvik Kruse	2019-2021
Styremedlem	Anne Westgaard	2020-2022
Varamedlem	Carl Henrik Ødegaard	2020-2021
Varamedlem	Stian Bluth Levik	2020-2021

Valgkomiteen

Carl Henrik Ødegaard	2020-2021
Stian Bluth Levik	2020-2021

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

Generelle opplysninger om Hagelund Boligsameie

Sameiet består av 49 seksjoner.

Hagelund Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971 277 068, og ligger i bydel 10 Grorud i Oslo kommune med adresse Hagelundveien 4-12.

Gårdsnummer 94 og bruksnummer 353.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Hagelund Boligsameie 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. Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Sameiet har gjennom 2020 hatt 6 styremøter og 2 møter med regnskapsfører. I tillegg har vi hatt flere befaringer i Hagelundveien.

Det har vært et spesielt år med Corona som preger oss alle. Styret har i 2020 brukt vaskefirmaet til å desinfisere og vasket ekstra som et tiltak i fellesområde.

Vi har fått klage på rotter, spesielt ved nr. 4. Vi har avtale med et firma som hjelper oss med dette problemet. Det er spesielt viktig at vi holder det ryddig og ikke mater fugler. Sameiet har en sunn økonomi og fremstår som et velholdt og moderne sameie.

Samarbeidete med vaktmester fungerer gode, vi får gode tilbakemeldinger på dette firmaet fra seksjonseierne.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

Sameiet 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 2 403 120 i samsvar med budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 309 443.

Dette er ca kr 143 000 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak planlagte tiltak som ferdigstilling av maling av søppelskur og lekeapparater ikke ble iverksatt i perioden.

Resultat

Årets resultat på kr 708 522 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. I perioden utgjorde de ordinære avdragene kr 434 812. I tillegg ble det nedbetalt kr 400 000 ekstraordinært på sameiets lån.

Innkrevning til dekning av lån

Innkrevet til dekning av renter og avdrag utgjorde i perioden kr 894 192. For samme periode innbetalte sameiet kr 823 655 i renter og avdrag. Differansen mot faktisk innbetalt utgjør kr 70 537 og vil bli nedbetalt ekstraordinært på sameiets lån.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 675 859 og vi anser sameiets økonomi som god.

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 årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

Det er budsjettet til større vedlikehold kr 300 000 utbedring av vannrør fra kommunalt knutepunkt og inn til blokka. Her har det vært lekkasje og sameiet har fått pålegg om å utbedre dette.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 40 000 til etablering av lekestativ. Styret oppfordrer engasjerte beboere om å danne en gruppe som i samarbeid med styret kan iverksette tiltaket.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med ca kr 9 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hagelund Boligsameie.

Lån

Hagelund Boligsameie har lån i OBOS med flytende rente. 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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på 8 % reduksjon av andel til dekning av lån fra 01.01.21.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Hagelund Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Hagelund Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene 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 sameiets 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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: DE010-FE8K6-GB7V1-10888-LOGLZ-NUBAK



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."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-02-17 15:46:35Z



Penneo Dokumentnr: DE010-FE8K6-GB7VT-ID888-LOGLZ-NUBAK

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>



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 403 120	2 340 444	2 403 000	2 336 000
SUM DRIFTSINTEKTER		2 403 120	2 340 444	2 403 000	2 336 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-12 878	723	-18 000	-18 000
Styrehonorar	4	-127 500	-127 500	-127 500	-127 500
Revisjonshonorar	5	-8 759	-6 871	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-88 070	-85 588	-89 000	-91 000
Konsulenthonorar	6	-10 748	-15 088	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-11 510	-183 113	-168 000	-420 000
Forsikringer		-65 701	-58 251	-68 000	-75 000
Kommunale avgifter	8	-333 870	-310 612	-335 000	-338 000
Energi		-12 805	-17 162	-25 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-220 181	-210 380	-220 000	-235 000
Andre driftskostnader	9	-417 422	-333 926	-379 000	-385 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 309 443	-1 347 766	-1 452 500	-1 732 500
DRIFTSRESULTAT		1 093 677	992 678	950 500	603 500
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	3 689	2 587	0	0
Finanskostnader	11	-388 843	-466 001	-460 000	-338 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-385 154	-463 414	-460 000	-338 000
ÅRSRESULTAT		708 522	529 264	490 500	265 500
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		708 522	529 264		



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		10 951	18 872
Kundefordringer		8 580	18 694
Forskuddsbetalte kostnader		115 794	106 538
Andre kortsiktige fordringer		0	2 317
Driftskonto OBOS-banken		172 174	362 262
Sparekonto OBOS-banken		572 091	469 782
Sparekonto OBOS-banken II		35 227	35 058
SUM OMLØPSMIDLER		914 817	1 013 523
SUM EIENDELER		914 817	1 013 523
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-10 755 952	-11 464 475
SUM EGENKAPITAL		-10 755 952	-11 464 475
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	11 431 811	12 266 623
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 431 811	12 266 623
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		54 180	51 527
Leverandørgjeld		41 403	32 935
Påløpte renter		1 812	2 689
Garasjeregnskap	14	139 767	124 224
Annen kortsiktig gjeld	15	1 796	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		238 958	211 375
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		914 817	1 013 523
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.02.2021
Styret i Hagelund Boligsameie

Andre Waage/s/ Trine Hjertvik Kruse/s/ Anne Westgaard/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**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 508 928
Lån/Renter	894 192
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	2 403 120

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-17 978
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	5 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 878

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 127 500.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 759.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 748
SUM KONSULENTHONORAR	-10 748

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 540
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 965
Drift/vedlikehold søppelforbrenningsanlegg	-5 005
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-11 510

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-186 048
Feieavgift	-7 441
Renovasjonsavgift	-140 381
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-333 870

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-47 034
Verktøy og redskaper (lås og søppeldunk)	-584
Driftsmateriell	-2 053
Vaktmestertjenester	-186 331
Renhold ved firmaer	-157 410
Andre fremmede tjenester (korps)	-4 500
Trykksaker	-2 762
Andre kontorkostnader	-1 452
Porto	-3 414
Bankgebyr	-3 088
Velferdskostnader	-8 795
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-417 422

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	282
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 478
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	900
Andre renteinntekter	29
SUM FINANSINTEKTER	3 689

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-388 843
SUM FINANSKOSTNADER	-388 843

NOTE: 12**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2010	-16 000 000
Nedbetalt tidligere	3 733 377
Nedbetalt i år	834 812
	-11 431 811
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-11 431 811



NOTE: 14

GARASJEREGNSKAP

INNETEKTER GARASJER

Leieinntekter garasje	186 051
SUM INNETEKTER GARASJE	186 051

KOSTNADER GARASJER

Forsikring	-8 955
Drift/vedl.hold	-6 410
Administrasjon	-7 410
Elektrisk energi	-17 759
Reparasjoner	-5 750
SUM KOSTNADER GARASJER	-46 284

RESULTAT	139 767
-----------------	----------------

NOTE: 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsetning 2020	-1 796
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 796



Annen informasjon om sameiet

Styret

Henvendelser til styret kan sendes til: hagelund@styrommet.net

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

Hagelund Boligsameie har avtale om vaktmestertjeneste med Bygårdsservice AS som også utfører sommer- og vintertjenester i henhold til kontrakt.

Vaktmester kan også bistå beboere privat etter egen avtale. Dette avtales direkte med vaktmester. Se oppslag i oppgangen.

Renhold

Sameiet har avtale med Arctic Drift AS om renhold av fellesarealene.

Parkering

Sameierne har mulighet til kjøp av garasjeplasser i tilknytning til Hagelund Garasjelag. Kontaktperson er Stian Levik på stianlevik@gmail.com

Nøkler/skilt

Bestilles hos styret.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1551429. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier 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 sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers 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 sameiet 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 sameiet 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.

Energimerking

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

Kabel-TV

Telenor Norge AS er sameiets 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

2018	Reparasjon rørbrudd mot hovedledning
2017	Maling av oppganger
2015	Oppgradering uteareal
2009	Fasade og balkongrehabilitering
2004	Baderomsrehabilitering



Sak 5

Fjerne mugglukt i kjeller

Forslag fremmet av: Rade Raca

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Bestille desinfeksjon og fjerning av mugglukt på felles kjeller områder. I Hagelundveien 4 og jeg tror de fleste andre bygningene lukter det vondt på kjelleren. Det kjennes sterk mugglukt og det er veldig ubehagelig å oppholde seg der. Jeg synes at det må ordnes så fort som mulig.

Styrets innstilling

Styret har vært på befaring og kan ikke se at dette er et problem. Styret kontakter renholdsfirmaet og ber de ta en gjennomgang.

Forslag til vedtak 1

Bestille desinfeksjon og fjerning av mugglukt på felles kjeller område

Forslag til vedtak 2

Styret ber renholdsfirma befare kjeller og desinfisere dersom de mener det er behov for dette.



Sak 6

Maling av vegger

Forslag fremmet av: Rade Raca

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Bestille maling av veggene i felles kjellerområder. Kjelleren i Hagelundveien 4, trenger skikkelig oppussing, men vi kan nøye oss med bare desinfeksjon og maling.

Styrets innstilling

Styret mener i utgangspunktet at det ikke er behov å male kjelleren i nr 4, men tar saken videre med firma som utfører renhold i sameiet og ber de gjennomgå kjelleren.

Forslag til vedtak 1

Kjeller i nr 4 males og desinfiseres.

Forslag til vedtak 2

Styret kontakter renholdsfirmaet og ber de ta en gjennomgang. Det er ikke nødvendig å male denne kjelleren.



Sak 7

Låneopptak og rehabilitering av garasjen

Forslag fremmet av: Hagelund Garasjelag

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Garasjene vi har i dag er gamle og er til forfall. Garasjelaget ønsker å rive de gamle og bygge nye pene garasjer som vil heve inntrykket til sameiet og kunne fortsette med garasjedrift i mange år til. Som en del av tiltaket vil det bli lagt til rette for el-bil lading i rekka ved nummer 4. Selve kostnaden for oppgradering av strømnettet, kr 100 000, dekkes av sameiet da dette er å anse som en felles gode for boligene da strømkapasiteten forbedres.

Garasjelaget ønsker å låne opp til 1 500 000 kr til formålet som skal tilbakebetales til sameiet over månedlig avdrag. Inntektene kommer i form av utleie inntektene til garasjelaget og en buffer vi har laget oss. Vi ønsker å lage en avtale med sameiet at de står for sikkerheten for lånet, men garasjelaget setter bygningsmassen og laget som sikkerhet for sameiet.

Garasjelaget ønsker å kjøpe ut de eksisterende eiere av garasjer og bare drive med utleie av garasjer. Vi kommer da til å registrere oss som en ny organisasjon og holde driften utenfor sameiet (som det gjøres i dag) og ha en bindende avtale til sameiet. Garasjelaget vil også forplikte seg til å fortsatt prioritere Hagelund Boligsameiets medlemmer til garasjene.

Styrets innstilling

Styret stiller seg positive til forslaget under forutsetning at Hagelund Garasjelag åpner sparekonto med minimum 6-12 måneder med sum avdrag og renter som sikkerhet for betjening av gjelden.

Forslag til vedtak

Garasjelaget får fullmakt til å ta opp lån med ramme på kr 1,5 millioner som skal finansiere nye garasjer. Låneopptaket vil bli utført av Hagelund Boligsameie. Avdrag og renter vil bli betjent av Hagelund Garasjelag da deres drift går gjennom boligsameiet.



Sak 8

Valg av valgkomite

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det foreslås at varamedlemmer utgjør valgkomiteen.

Forslag til vedtak

Stian Bluth Levik og Carl Henrik Ødegaard velges som valgkomite.



Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Følgende styreroller står på valg.

Informasjon om valget

Styremedlem velges for 2 år. Vara velges for 1 år.

Varamedlem Stian Bluth Levik vil også være ansvarlig for Hagelund Garasjelag.

Valg av styremedlem

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Trine Hjertevik Kruse

Valg av 2 varamedlemmer

Følgende stiller til valg som varamedlemmer:

- Stian Bluth Levik
- Carl Henrik Ødegaard



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 innkreving 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.