



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 758 498
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET HAGEGT 39
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: Kristine Fjeldberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2023

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, 25.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 989 060	1 615 453
Sum inntekter		1 989 060	1 615 453
Kostnader			
Lønnskostnad		74 165	74 165
Annen driftskostnad		929 054	1 672 372
Sum kostnader		1 003 219	1 746 537
Driftsresultat		985 841	-131 084
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 953	13 747
Sum finansinntekter		16 953	13 747
Annen finanskostnad		81 677	57 639
Sum finanskostnader		81 677	57 639
Netto finans		-64 724	-43 892
Ordinært resultat før skattekostnad		921 117	-174 976
Ordinært resultat etter skattekostnad		921 117	-174 976
Årsresultat		921 117	-174 976
Totalresultat		921 117	-174 976
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		921 117	-174 976
Sum overføringer og disponeringer		921 117	-174 976



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		23 821 500	23 821 500
Sum varige driftsmidler		23 821 500	23 821 500
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		23 821 500	23 821 500
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		113 179	102 510
Sum fordringer		113 179	102 510
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		360 671	439 943
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		360 671	439 943
Sum omløpsmidler		473 851	542 453
SUM EIENDELER		24 295 351	24 363 953

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 500	2 500
Sum innskutt egenkapital		2 500	2 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		10 753 051	9 831 934
Sum opptjent egenkapital		10 753 051	9 831 934
Sum egenkapital		10 755 551	9 834 434
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 072 401	4 961 985
Øvrig langsiktig gjeld		9 357 500	9 357 500
Sum annen langsiktig gjeld		13 429 901	14 319 485
Sum langsiktig gjeld		13 429 901	14 319 485
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		82 142	91 017
Leverandørgjeld		26 261	102 123
Annen kortsiktig gjeld		1 495	16 894
Sum kortsiktig gjeld		109 898	210 033
Sum gjeld		13 539 799	14 529 518
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 295 351	24 363 953



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 491535

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 758 498
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET HAGEGT 39
Forretningsadresse: 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: Kristine Fjeldberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2023

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, 21.06.2023



Organisasjonsnr: 976 758 498
BORETTSLAGET HAGEGT 39

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 989 060	1 615 453
Sum inntekter		1 989 060	1 615 453
Kostnader			
Lønnskostnad		74 165	74 165
Annen driftskostnad		929 054	1 672 372
Sum kostnader		1 003 219	1 746 537
Driftsresultat		985 841	-131 084
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 953	13 747
Sum finansinntekter		16 953	13 747
Annen finanskostnad		81 677	57 639
Sum finanskostnader		81 677	57 639
Netto finans		-64 724	-43 892
Ordinært resultat før skattekostnad		921 117	-174 976
Ordinært resultat etter skattekostnad		921 117	-174 976
Årsresultat		921 117	-174 976
Totalresultat		921 117	-174 976
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		921 117	-174 976
Sum overføringer og disponeringer		921 117	-174 976



Organisasjonsnr: 976 758 498
BORETTSLAGET HAGEGT 39

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		23 821 500	23 821 500
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		23 821 500	23 821 500
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		113 179	102 510
Sum fordringer		113 179	102 510
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		360 671	439 943
Sum omløpsmidler		473 851	542 453
SUM EIENDELER		24 295 351	24 363 953
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 500	2 500
Sum innskutt egenkapital		2 500	2 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		10 753 051	9 831 934



Sum opptjent egenkapital	10 753 051	9 831 934
Sum egenkapital	10 755 551	9 834 434
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 072 401	4 961 985
Øvrig langsiktig gjeld	9 357 500	9 357 500
Sum annen langsiktig gjeld	13 429 901	14 319 485
Sum langsiktig gjeld	13 429 901	14 319 485
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	82 142	91 017
Leverandørgjeld	26 261	102 123
Annen kortsiktig gjeld	1 495	16 894
Sum kortsiktig gjeld	109 898	210 033
Sum gjeld	13 539 799	14 529 518
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	24 295 351	24 363 953



Organisasjonsnr: 976 758 498
BORETTLAGET HAGEGT 39

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



Årsmøte 2023

Hagegata 39 BL

8. mai 2023

Selskapsnummer: 5318





Velkommen til årsmøte i Hagegata 39 BL

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

8. mai 2023 kl. 18:30, Hagegata 36 (ABC Trafikkskole).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Hagegata 39 BL



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5318 Hagegata 39 BL - Årsrapport.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 65 000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 65 000.

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jesper Johan V. Andersson	Hagegata 39 A
Styremedlem	Anne Lilleholt	Hagegt 39 B
Styremedlem	Johanna Marheim	Hagegata 39 B
Varamedlem	Martin Van Houtum	Hagegata 39 B

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 Hagegata 39 BL

Borettslaget består av 25 andelsleiligheter.

Hagegata 39 BL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976758498, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

231 164

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Hagegata 39 BL har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.



STYRETS ARBEID

Styret har hatt 4 styremøter i perioden fra mai 2022 til mai 2023: 10. oktober, 1. november (budsjettmøte), 18. januar, 8. mars (regnskapsmøte).

Styret opprettholder jevn kommunikasjon mellom seg utenom disse og holder beboere oppdatert via Vibbo og Facebook-gruppa "Hagegata 39".

Styret har som vanlig utarbeidet et budsjett for 2023 og behandlet økonomisk rapport for 2022.

Styret arrangerte dugnad i mai 2022, neste dugnad er onsdag 3.mai 2023. Vi har også kjøpt nye hagemøbler til sittegruppa i bakgården vår.

2022 har vært et år der vi har prøvd å "sitte stille i båten" og ikke gått inn for noen store nye investeringer, alikevel bor vi i en gammel bygård og det har kommet en god del uplanlagte utgifter.

Vi utbedret feil i brannvarslingssystemet i B-oppgangen i høst, det har også vært flere "servicer" på våre heisanlegg i både A og B-oppgangen.

Lamper i bakgården har dessverre fått jordfeil på grunn av vann-ingress, elektriker er bestilt for å erstatte disse.

Det ble oppdaget problemer med ventilasjonsanlegg i B-oppgangen, hva som årsaker dette er fortsatt ukjent, men vi har leid inn et eksternt selskap for å utbedre feilen.

Taket over B-oppgangen datt ned i stormen på grunn av tung bløt snø. Taket over A-oppgangen har vært ødelagt i mange år. Vi har fått tilbud fra vaktmester på dette og venter bare på noen skisser over endelig design før det arbeidet igangsettes.

Døren til søppelrommet har i lengre tid hatt problemer. Vaktmesteren har endelig klart å utføre en tilfredsstillende reparasjon som gjør det mulig å låse døren.

Vi skiftet ut 5 stk brannslukningsapparat 25.oktober. Vi har også inngått avtale med samme bedrift om årlig service av våre brannslukningsapparater.

Styret kjøpte inn et juletre og hadde julegrantenning med gløgg og pepperkaker i desember.

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



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 120 000 til ordinært 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 Hagegata 39 BL.

Lån

Hagegata 39 BL har lån i OBOS banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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 2023.

Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023. Videre så er kabel-TV/bredbånd økt iht. faktisk kostnad.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Hagegt 39

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Hagegt 39.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene 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 borettslaget 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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: T15MJ-8JVBX-Z22G6-EMJH5-101TK-ZZMM4



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

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-16 17:55:08 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: T15MJ-8V/BX-Z22G6-EMJH5-101TK-ZZMM4

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).

Vedlegg 1

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/validator>

11 av 29 Vedlegg 1 5318 Hagegata 55 BL Årsrapport.pdf



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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		332 419	559 659	332 419	363 952
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		921 117	-174 976	581 835	480 835
Tillegg for nye langsiktige lån	16	0	1 481 964	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-530 294	-1 534 228	-568 000	-491 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-359 290	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		31 533	-227 240	13 835	-10 165
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		363 953	332 420	346 254	353 787
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		473 851	542 453		
Kortsiktig gjeld		-109 898	-210 033		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		363 953	332 420		



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTÆKTER:					
Kapitalkostnader		525 044	546 820	546 864	492 276
				1 080	1 157
Innkrevde felleskostnader	2	1 079 784	1 054 120	136	724
Andre inntekter	3	24 942	14 513	0	0
SUM DRIFTSINNTÆKTER		1 629 770	1 615 453	000	1 650 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 165	-9 165	-9 165	-9 165
Styrehonorar	5	-65 000	-65 000	-65 000	-65 000
Revisjonshonorar	6	-8 737	-7 723	-8 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-79 785	-77 535	-80 000	-84 000
Konsulenthonorar	7	-4 017	-4 394	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-120 165	-897 163	-107 000	-120 000
Forsikringer		-163 849	-140 214	-153 000	-180 000
Kommunale avgifter	9	-197 064	-189 424	-195 000	-224 000
Energi/fyring		-114 247	-111 011	-110 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-173 997	-172 377	-175 000	-180 000
Andre driftskostnader	10	-67 193	-72 531	-84 000	-78 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 003 219	-1 746 537	-992 165	165
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		626 551	-131 084	634 835	574 835
Innbetalt andel fellesgjeld		359 290	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		985 841	-131 084	634 835	574 835
FINANSINNTÆKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	16 953	13 747	0	10 000
Finanskostnader	12	-81 677	-57 639	-53 000	-104 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-64 724	-43 892	-53 000	-94 000
ÅRSRESULTAT		921 117	-174 976	581 835	480 835
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-174 976		
Til annen egenkapital		921 117	0		



10

Hagegata 39 BL

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	20 521 500	20 521 500
Tomt		3 300 000	3 300 000
SUM ANLEGGSMIDLER		23 821 500	23 821 500
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		88 238	87 997
Andre kortsiktige fordringer	14	24 942	14 513
Driftskonto OBOS-banken		204 667	255 315
Sparekonto OBOS-banken		156 005	184 628
SUM OMLØPSMIDLER		473 851	542 453
SUM EIENDELER		24 295 351	24 363 953
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 25 * 100		2 500	2 500
Annen egenkapital	15	10 753 051	9 831 934
SUM EGENKAPITAL		10 755 551	9 834 434
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	4 072 401	4 961 985
Borettsinnskudd	17	9 357 500	9 357 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		13 429 901	14 319 485



11

Hagegata 39 BL

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		26 261	102 123
Påløpte renter		8 229	4 483
Påløpte avdrag		73 913	86 534
Annen kortsiktig gjeld	18	1 495	16 894
SUM KORTSIKTIG GJELD		109 898	210 033

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 295	24 363
		351	953

Pantstillelse	19	24 407 5	24 407 5
Garantiansvar		00	00
		0	0

Oslo, 15.03.2023
Styret i Borettslaget Hagegt 39

Jesper Johan V. Andersson /s/

Anne Lilleholt /s/

Johanna Marheim
/s/**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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



SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	863 784
Kabel-tv/ bredbånd	171 000
Forretningslokale	44 100
Fryseboks	900
Kapitalkostnader på IN-lån	526 184
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-1 140
Overført til kapitalkostnader	-525 044
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 079 784

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Avregning næring 2022	24 942
SUM ANDRE INNTEKTER	24 942

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-9 165
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 165

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 65 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 737.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 017
SUM KONSULENTHONORAR	-4 017

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-3 202
Drift/vedlikehold elektro	-2 270
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-16 306
Drift/vedlikehold heisanlegg	-62 469
Drift/vedlikehold brannsikring	-27 232
Kostnader dugnader	-8 687
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-120 165

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-111 714
Renovasjonsavgift	-85 350
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-197 064

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 050
Driftsmateriell	-1 799
Vaktmestertjenester	-31 220
Renhold ved firmaer	-29 464
Andre fremmede tjenester	-332
Andre kontorkostnader	-716
Bank- og kortgebyr	-2 436
Velferdskostnader	-177
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-67 193

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	274
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 377
Kundeutbytte fra Gjensidige	15 302
SUM FINANSINTEKTER	16 953

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-36 321
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-45 356
SUM FINANSKOSTNADER	-81 677

NOTE: 13**BYGNINGER**

Tilgang 1998	20 521
	500
SUM BYGNINGER	20 521
	500

Tomten ble kjøpt i 1998.

Gnr.231/bnr.164

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregning næring 2022	24 942
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	24 942

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	9 961
	417
	2 753
Egenkapital fra IN tidligere	050
Egenkapital fra IN 2022	359 290
	-2 320
Reduksjon EK fra IN	706
SUM ANNEN EGENKAPITAL	10 753
	051

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

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

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

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,45 %. Løpetiden er 25 år.

	-1 481	
Opprinnelig 2021	964	
Nedbetalt tidligere	22 847	
Nedbetalt i år	41 571	
		-1 417
		546

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 30 år.

	-13 550	
Opprinnelig, 1998	000	
	7 294	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	082	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	488 723	
	2 753	
Nedbetalt tidligere, IN	050	
Nedbetalt i år, IN	359 290	
		-2 654
		855

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

-4 072
401**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

	-9 750	
Saldo 1.1	000	
Korrigerings	392 500	
		-9 357
SUM BORETTSINNSKUDD		500

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto IN-lån

	-1 495	
--	--------	--

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-1 495**

**NOTE: 19**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

	9 357
Borettsinnskudd	500
	4 072
Pantelån	401
Påløpte avdrag	73 913
Beregnete IN forpliktelser	791 634
TOTALT	14 295
	448

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

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



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88453050. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oenf@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **01.02 og 01.08** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Større vedlikehold og rehabilitering

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



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 8.05.23

Selskapsnummer: 5318 **Selskapsnavn:** Hagegata 39 BL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
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.