



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 573 753
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET HAGEGATA 1
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 25.05.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 100 472	1 026 657
Sum inntekter		1 100 472	1 026 657
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	34 025
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		25 750	25 650
Annen driftskostnad		698 984	800 647
Sum kostnader		758 964	860 322
Driftsresultat		341 508	166 335
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 343	11 188
Sum finansinntekter		12 343	11 188
Annen finanskostnad		223 304	191 035
Sum finanskostnader		223 304	191 035
Netto finans		-210 961	-179 847
Resultat før skattekostnad		130 547	-13 511
Årsresultat		130 547	-13 511
Totalresultat		130 547	-13 511
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		130 547	-13 511
Sum overføringer og disponeringer		130 547	-13 511



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 665 053	4 665 053
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			25 750
Sum varige driftsmidler		4 665 053	4 690 803
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 665 053	4 690 803
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		27 210	9 315
Andre fordringer		31 006	30 221
Sum fordringer		58 216	39 536
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		142 646	143 869
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		142 646	143 869
Sum omløpsmidler		200 863	183 405
SUM EIENDELER		4 865 916	4 874 208



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 800	1 800
Sum innskutt egenkapital		1 800	1 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 540 050	1 670 597
Sum opptjent egenkapital		-1 540 050	-1 670 597
Sum egenkapital		-1 538 250	-1 668 797
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 434 499	3 538 032
Øvrig langsiktig gjeld		2 959 400	2 959 400
Sum annen langsiktig gjeld		6 393 899	6 497 432
Sum langsiktig gjeld		6 393 899	6 497 432
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 405	39 908
Annen kortsiktig gjeld		5 862	5 665
Sum kortsiktig gjeld		10 267	45 573
Sum gjeld		6 404 166	6 543 005
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 865 916	4 874 208



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 419862

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 573 753
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET HAGEGATA 1
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 24.05.2025



Organisasjonsnr: 954 573 753
BORETTLAGET HAGEGATA 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 100 472	1 026 657
Sum inntekter		1 100 472	1 026 657
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	34 025
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		25 750	25 650
Annen driftskostnad		698 984	800 647
Sum kostnader		758 964	860 322
Driftsresultat		341 508	166 335
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 343	11 188
Sum finansinntekter		12 343	11 188
Annen finanskostnad		223 304	191 035
Sum finanskostnader		223 304	191 035
Netto finans		-210 961	-179 847
Resultat før skattekostnad		130 547	-13 511
Årsresultat		130 547	-13 511
Totalresultat		130 547	-13 511
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		130 547	-13 511
Sum overføringer og disponeringer		130 547	-13 511



Organisasjonsnr: 954 573 753
BORETTSLAGET HAGEGATA 1

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 665 053	4 665 053
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			25 750
Sum varige driftsmidler		4 665 053	4 690 803
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 665 053	4 690 803
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		27 210	9 315
Andre fordringer		31 006	30 221
Sum fordringer		58 216	39 536
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		142 646	143 869
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		142 646	143 869
Sum omløpsmidler		200 863	183 405
SUM EIENDELER		4 865 916	4 874 208
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 800	1 800



Sum innskutt egenkapital	1 800	1 800
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	1 540 050	1 670 597
Sum opptjent egenkapital	-1 540 050	-1 670 597
Sum egenkapital	-1 538 250	-1 668 797
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 434 499	3 538 032
Øvrig langsiktig gjeld	2 959 400	2 959 400
Sum annen langsiktig gjeld	6 393 899	6 497 432
Sum langsiktig gjeld	6 393 899	6 497 432
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	4 405	39 908
Annen kortsiktig gjeld	5 862	5 665
Sum kortsiktig gjeld	10 267	45 573
Sum gjeld	6 404 166	6 543 005
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 865 916	4 874 208



Organisasjonsnr: 954 573 753
BORETTSLAGET HAGEGATA 1

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 2025

Innkalling

S.nr. 6445
BORETTSLAGET HAGEGATA 1



Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET HAGEGATA 1

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:

29. april 2025 kl. 18:00, Aktivitetshuset K1, Kolstadgata 1, Møterom "Tøyen Hjørnet".

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. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Utskifting av vinduer i leilighetene mot bakgården
9. Søknad om to nye takvinduer i loftsleilighet B-oppgang

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET HAGEGATA 1



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret går inn for at Felix Röber skal lede møtet.

Forslag til vedtak

Felix Röber er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

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. Sign rev.beretning Hagegata 1.pdf
- 2. 6445 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 30 000,-.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Det skal i henhold til vedtektene velges

1 styreleder

2 styremedlemmer

2 varaer

for ett år.

Innstilling

Det er kun to som har meldt seg til verv og det anbefales at disse velges. Eiere kan også melde sin interesse fram til møtet 29. april.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Felix Röber

Felix er styreleder nå og har sagt seg villig til å fortsette i ett år til. Han stiller vervet likevel til rådighet om en annen ønsker å være styreleder. Han kan da ta et annet verv om årsmøte ønsker det.

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jørgen Tjersland

Jørgen har vært styreleder tidligere og god erfaring. Han flytter snart, men har sagt seg villig til å hjelpe ut i overgangsperioden.

Sak 8

Utskifting av vinduer i leilighetene mot bakgården

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets forslag: Skifte ut vinduer mot bakgården

Vinduene i leilighetene mot bakgården er gamle og dårlige. De er delvis punktert eller utette. Det er blitt forespurt av beboere om utskifting tidligere. Utskifting er nødvendig, blant annet for å bevare bygningen, og nye vinduer vil også forbedre varmesisolering, sikkerhet m.m.

Styret har hentet inn tilbud fra PHM Group Norge som kan stille med snekker. Snekker har vært på befaring og tatt mål. Det er foreslått vinduer fra Gilje eller Trespesial.

Snekker har påbegynt nødvendig dialog med byantikvaren og kan stå ansvarlig for eventuell søknad hos Plan- og bygningsetaten. Han vil også kunne bistå med ENOVA-søknad (offentlig tilskudd).



Prisen for utskifting av 12 vinduer ligger på ca. kr 600.000. Borettslaget har ikke tilgjengelige midler til dette, og må derfor ta opp lån.

Styrets innstilling

Styret anbefaler utskifting av vinduene mot bakgård, og låneopptak for å finansiere dette.

Forslag til vedtak

Vinduene skal skiftes ut som anbefalt. Styret gis fullmakt til å ordne lån for å dekke kostnadene.

Sak 9

Søknad om to nye takvinduer i loftsleilighet B-oppgang

Forslag fremmet av:

Guillaume Aurelien Jounet

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslag fra andelseier leilighet nr. 17, 5. etg. Hagegata 1B, H0501

Andelseier ønsker å oppgradere leiligheten med to nye takvinduer.

Andelseieren påtar seg alle kostnadene som oppstår i forbindelse med montering og ev. søknadsplikt hos Oslo kommunes plan- og bygningsetat, samt følgekostnader. Andelseieren forplikter seg til å engasjere fagkyndig håndverker til å utføre arbeidet.

Det oppstår ikke kostnader for andre beboere i forbindelse med monteringen eller vedlikeholdet.

Vedtektene utvides med følgende tillegg.

Endring av vedtektene §8 – nytt avsnitt

For to takvinduer installert av beboer i andelsleilighet nr. 17, H0501 har andelseier ansvar for drift og vedlikehold. Vedlikeholdsplikten for takvinduene omfatter også utbedring av tilfeldig skade. Alt fremtidig vedlikehold, kostnader og følgeskader som kan oppstå i forbindelse med takvinduene dekkes direkte av andelseieren.

Andelseiers søknad:

Andelseier ber om godkjenning fra borettslaget for å legge til 2 ytterligere vinduer i taket. Som vist på vedlagt satellittbildet, skal de 2 takvinduene settes inn mellom de eksisterende i hjørnet av bygget. Fra gateplan blir det nesten usynlig.

Tanken er å bestille nøyaktig samme produkt fra Velux (referansen vises inne i rammen: Velux PK10 94x160) for optimal sammenheng med nåværende (samme størrelse og behandling). Utvendig beslag tilpasser seg takfargen (antrasittgrå).

Byggingprosessen er ganske enkel og ingen kritiske endringer i konstruksjon kreves. Montering fra innsiden og ut tar ca. 2 dager for begge 2 vinduer, uten behov for spesifikk sikkerhet (ingen stillaser i gaten). Pallesen Bygg, firmaet som skulle utføre arbeidet, kun fokuserer på takvinduer og er Velux-sertifisert.

Styrets innstilling



Styret anbefaler å godkjenne søknaden.

Installering av vinduene vil ikke påvirke andre boenheter og Guillaume har gjort en betraktelig innsats for å gjøre de nødvendige avklaringene, herunder for eksempel dialog med Oslo Kommune Plan- og Bygningsetat og avklaring med Byantikvaren.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner installering av to nye takvinduer i loftsleilighet H0501, Hagegata 1B



Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styret har i løpet av året gjennomført 3 styremøter.

I løpet av perioden har vi ryddet fellesarealer og bakgården, og gjennomført kontroll av brannvern i alle boenheter og fellesareal.

Borettslaget har forlenget leiekontrakt med det lille og store næringslokalet.

ÅRSREGNSKAPET

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet 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.

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.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettetert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til Generalforsamlingen i Borettslaget Hagegata 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Hagegata 1 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 130.547. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og oppstilling over endring av disponible midler.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling pr. 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 borettslagets 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS
St. Olavs gate 25, 0166 OSLO
Postboks 62 Sentrum, 0101 OSLO
Organisasjonsnummer/revisornummer:
Foretaksregisteret NO 894934352 MVA

E-mail: post@flattum.no
Web: www.flattum.no
Telefon: +47 22 98 21 20
Medlemskap: Den norske Revisorforening
Regnskap Norge

Internasjonal forbindelse:





Sign rev.beretning Hagegata 10df

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 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 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 økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 4. april 2025
Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS


Håkon Sundby
Statsautorisert revisor

10 av 19



BORETTLAGET HAGEGATA 1 ORG.NR. 954 573 753, KUNDENR. 6445

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		137 832	234 908
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		130 547	-13 511
Tilbakeføring av avskrivning	13	25 750	25 650
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-103 533	-109 215
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		52 764	-97 076
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		190 596	137 832
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		200 863	183 405
Kortsiktig gjeld		-10 267	-45 573
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		190 596	137 832



BORETTSLAGET HAGEGATA 1 ORG.NR. 954 573 753, KUNDENR. 6445

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 100 472	974 319	1 110 304	1 155 066
Andre inntekter		0	52 338	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 100 472	1 026 657	1 110 304	1 155 066
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 230	-4 025	-4 230	-4 230
Styrehonorar	4	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Avskrivninger	13	-25 750	-25 650	0	0
Revisjonshonorar	5	-11 250	-9 131	-9 700	-10 000
Forretningsførerhonorar		-68 165	-64 825	-69 000	-73 400
Konsulenthonorar	6	-5 510	-4 300	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-75 639	-214 093	-99 953	-95 500
Forsikringer		-103 061	-95 609	-103 070	-113 200
Kommunale avgifter	8	-206 900	-178 046	-209 000	-232 780
Energi/fyring		-55 910	-60 720	-69 000	-69 000
TV-anlegg/bredbånd		-120 882	-115 335	-122 000	-127 000
Andre driftskostnader	9	-51 667	-58 589	-70 770	-79 260
SUM DRIFTSKOSTNADER		-758 964	-860 322	-791 723	-839 370
DRIFTSRESULTAT		341 508	166 335	318 581	315 696
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	12 343	11 188	10 000	10 000
Finanskostnader	11	-223 304	-191 035	-215 000	-218 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-210 961	-179 847	-205 000	-208 000
ÅRSRESULTAT		130 547	-13 511	113 581	107 696
Overføringer:					
Udekket tap		0	-13 511		
Reduksjon udekket tap		130 547	0		



BORETTSLAGET HAGEGATA 1 ORG.NR. 954 573 753, KUNDENR. 6445

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	4 420 453	4 420 453
Tomt		244 600	244 600
Andre varige driftsmidler	13	0	25 750
SUM ANLEGGSMIDLER		4 665 053	4 690 803
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		27 210	9 315
Forskuddsbetalte kostnader		31 006	30 221
Driftskonto OBOS-banken		136 607	138 041
Sparekonto OBOS-banken		6 039	5 828
SUM OMLØPSMIDLER		200 863	183 405
SUM EIENDELER		4 865 916	4 874 208
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 18 * 100		1 800	1 800
Udekket tap	14	-1 540 050	-1 670 597
SUM EGENKAPITAL		-1 538 250	-1 668 797
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 434 499	3 538 032
Borettsinnskudd	16	2 959 400	2 959 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 393 899	6 497 432
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 862	5 665
Leverandørgjeld		4 405	39 908
SUM KORTSIKTIG GJELD		10 267	45 573
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 865 916	4 874 208
Pantstillelse	17	6 661 000	6 661 000
Garantiansvar		0	0



Oslo, 02.04.2025 (regnskapet er digitalt signert)
Styret i Borettslaget Hagegata 1

Felix Paul Röber

Jørgen Tjersland

Regine Stigen Landskaug

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.

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.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	892 872
Forretningslokale	207 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 100 472

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 230

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 2023/2024, og er på kr 30 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 250.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -5 510

SUM KONSULENTHONORAR -5 510

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -4 350

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -24 278

Drift/vedlikehold brannsikring -42 514

Kostnader dugnader -4 498

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -75 639

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -129 020

Feieavgift -4 896

Renovasjonsavgift -72 984

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -206 900

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll -14 798

Renhold ved firmaer -32 700

Andre fremmede tjenester -323

Andre kontorkostnader -1 555

Porto -25

Bank- og kortgebyr -2 264

Øreavrunding -1

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -51 667

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Kundeutbytte fra Gjensidige	9 793
Renter bank	1 170
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 380
SUM FINANSINNTEKTER	12 343

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-223 304
SUM FINANSKOSTNADER	-223 304

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1985	4 420 453
SUM BYGNINGER	4 420 453

Tomten ble kjøpt i 1985.

Gnr.229/bnr.11

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

sykkelparkering	
Tilgang 2021	85 500
Avskrevet tidligere	-59 750
Avskrevet i år	-25 750
	0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	0

NOTE: 14**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: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Nordea Bank Abp.

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,35 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig -3700000

Nedbetalt tidligere 161 968

Nedbetalt i år 103 533

-3 434 499**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -3 434 499**

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1983 -2 959 400

SUM BORETTSINNSKUDD -2 959 400

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 2 959 400

Pantelån 3 434 499

TOTALT 6 393 899

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger 4 420 453

Tomt 244 600

TOTALT 4 665 053



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 29.04.25

Selskapsnummer: 6445 Selskapsnavn: BORETTSLAGET HAGEGATA 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan 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: _____



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.