



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 974 405 369
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET HÅKONSGATE 18
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning
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: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2023

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, 13.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		985 128	927 542
Sum inntekter		985 128	927 542
Kostnader			
Lønnskostnad		83 848	101 504
Annen driftskostnad		704 578	578 594
Sum kostnader		788 426	680 098
Driftsresultat		196 702	247 444
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 671	14 230
Sum finansinntekter		13 671	14 230
Annen finanskostnad		159 534	108 885
Sum finanskostnader		159 534	108 885
Netto finans		-145 863	-94 655
Ordinært resultat før skattekostnad		50 839	152 789
Ordinært resultat etter skattekostnad		50 839	152 789
Årsresultat		50 839	152 789
Totalresultat		50 839	152 789
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		50 839	152 789
Sum overføringer og disponeringer		50 839	152 789



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		4 945 056	4 945 056
Sum varige driftsmidler		4 945 056	4 945 056
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 945 056	4 945 056
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		12 332	67 567
Sum fordringer		12 332	67 567
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		61 793	134 496
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		61 793	134 496
Sum omløpsmidler		74 125	202 064
SUM EIENDELER		5 019 181	5 147 120

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 900 000	1 900 000
Sum innskutt egenkapital		1 900 000	1 900 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 045 767	2 096 606
Sum opptjent egenkapital		-2 045 767	-2 096 606
Sum egenkapital		-145 767	-196 606
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 139 700	5 317 878
Sum annen langsiktig gjeld		5 139 700	5 317 878
Sum langsiktig gjeld		5 139 700	5 317 878
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 197	625
Leverandørgjeld		9 595	10 736
Skyldige offentlige avgifter		4 024	4 744
Annen kortsiktig gjeld		10 432	9 742
Sum kortsiktig gjeld		25 249	25 847
Sum gjeld		5 164 949	5 343 725
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 019 181	5 147 120



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 486081

Enheten

Organisasjonsnummer: 974 405 369
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET HÅKONSGATE 18
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning
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: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2023

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, 20.06.2023



Organisasjonsnr: 974 405 369
BORETTSLAGET HÅKONSGATE 18

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		985 128	927 542
Sum inntekter		985 128	927 542
Kostnader			
Lønnskostnad		83 848	101 504
Annen driftskostnad		704 578	578 594
Sum kostnader		788 426	680 098
Driftsresultat		196 702	247 444
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 671	14 230
Sum finansinntekter		13 671	14 230
Annen finanskostnad		159 534	108 885
Sum finanskostnader		159 534	108 885
Netto finans		-145 863	-94 655
Ordinært resultat før skattekostnad			
		50 839	152 789
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		50 839	152 789
Årsresultat		50 839	152 789
Totalresultat		50 839	152 789
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		50 839	152 789
Sum overføringer og disponeringer		50 839	152 789



Organisasjonsnr: 974 405 369
BORETTSLAGET HÅKONSGATE 18

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		4 945 056	4 945 056
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 945 056	4 945 056
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		12 332	67 567
Sum fordringer		12 332	67 567
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		61 793	134 496
Sum omløpsmidler		61 793	134 496
Sum omløpsmidler		74 125	202 064
SUM EIENDELER		5 019 181	5 147 120
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 900 000	1 900 000
Sum innskutt egenkapital		1 900 000	1 900 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 045 767	2 096 606



Sum opptjent egenkapital	-2 045 767	-2 096 606
Sum egenkapital	-145 767	-196 606
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 139 700	5 317 878
Sum annen langsiktig gjeld	5 139 700	5 317 878
Sum langsiktig gjeld	5 139 700	5 317 878
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 197	625
Leverandørgjeld	9 595	10 736
Skyldige offentlige avgifter	4 024	4 744
Annen kortsiktig gjeld	10 432	9 742
Sum kortsiktig gjeld	25 249	25 847
Sum gjeld	5 164 949	5 343 725
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 019 181	5 147 120



Organisasjonsnr: 974 405 369
BORETTSLAGET HÅKONGGATE 18

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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

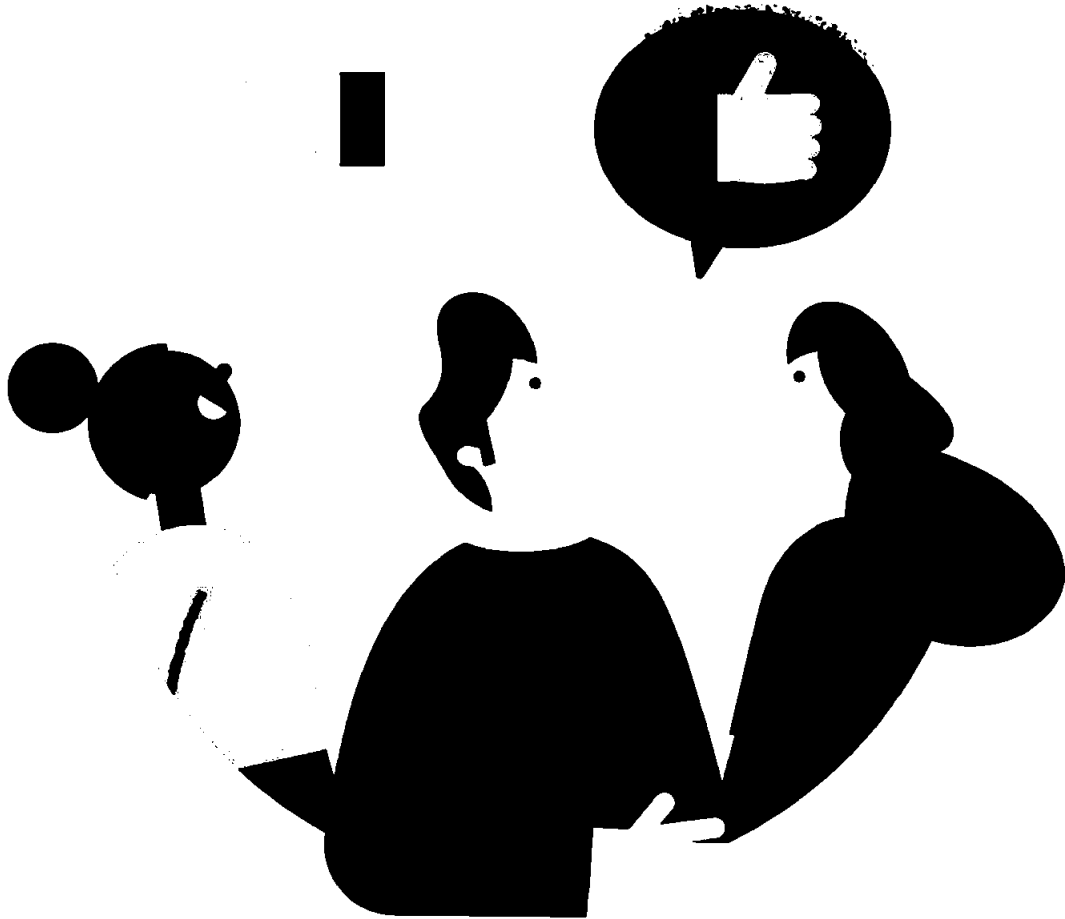
Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



1

3333



Årsmøte 2023

7398 Borettslaget Håkonsgate 18







Til andelseierne i Borettslaget Håkonsgate 18

Velkommen til generalforsamling, onsdag 24. mai 2023 kl. 18.00 i bakgården

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Borettslaget Håkonsgate 18 det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Borettslaget Håkonsgate 18
avholdes onsdag 24. mai 2023 kl.18.00 i bakgården**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

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

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
Forslag til vedtak: kr 40.000,-

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Salg av bod – forslagsstiller styret
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 02.05.2023
Styret i Borettslaget Håkonsgate 18

Johan Hana /s/ Mette Jørgensen /s/ Øivind Indal Sommarset /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Johan Hana	Håkons gate 18 B
Styremedlem	Mette Jørgensen	Håkons gate 18 A
Styremedlem	Øivind Indal Sommarset	Håkons gate 18 B
Varamedlem	Karoline Løvald Nordby	Håkons gate 18 A
Varamedlem	Ingvild Walle Skraastad	Håkons gate 18 A

Generelle opplysninger om Borettslaget Håkonsgate 18

Borettslaget består av 19 andelsleiligheter.

Borettslaget Håkonsgate 18 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 974405369, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

231 210

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

Borettslaget Håkonsgate 18 har 1 ansatt.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er ERNST & YOUNG AS.



STYRETS ARBEID

Det siste året har stort sett forløpt slik som styrets første år, 2021/2022; relativt rolig uten store problemer.

Av større prosjekt kan nevnes totalrehabilitering av en av loftterrassene grunnet en vannlekkasje vinteren 2023 (som følge av i utgangspunktet dårlig håndverk-arbeid).

Ellers har det vært et par andre forsikringssaker hvorav ett skyldtes et gammelt vannrør som måtte byttes. Dette viser at bygården vår ikke skiller seg så mye ut statistikkmessig, da vannskader er en hyppig skadeårsak. Derfor har vi i styret regelmessig informert beboerne via Facebook og Vibbo, samt per post, om viktigheten av at man ser til at man har tatt forholdsregler for å begrense blant annet vannskader og omfanget av disse. Det være seg etablering av waterguard under vask/oppvaskmaksin (evt i forbindelse med vaskemaskin/varmtvannstank utenfor våtrom), oppgradering/rehabilitering av bad/kjøkken ol.

Vi har forsøkt å begrense utgiftene med å redusere styregodtgjørelsen første året, samt begrense prosjekt (små og store) til det strengt nødvendigste. Videre har vi ikke belastet borettslaget på noen som helst måte i forbindelse med styremøtene. Målet har vært og er fortsatt å øke borettslagets egenkapital. Fellesutgiftene har økt betydelig siste året og skyldes rett og slett at utgiftene har økt (strøm, renter, inflasjon, forsikringspremie mm). Vi i styret ønsker å takke beboerne for at dere har vært forståelsesfulle og vist tillit til styrets vurderinger. Dette gjør vårt arbeid mye lettere når vi vet at vi har deres støtte.

For å dekke utgiftene til en uforutsett totalrehabilitering av en takterrasse, samt planlagt strømpeføring av bunn og uttrekksledninger (planlagt høsten 2023), har styret gjennomført et låneopptak på 500 000 NOK. Dette medfører at fellesgjelden til den enkelte andelseier har økt noe. Til gjengjeld har styret samlet alle lån til ett og økt løpetiden. På den måten har vi fått redusert terminbeløpet, og dermed redusert de månedlige termin-betalingene, som kommer godt med i den daglige driften av borettslaget. Vi i styret vil med dette kort informere beboerne om hva som er blitt gjort ila det siste året.

Vi ønsker samtidig å ønske gamle og nye beboere velkommen til generalforsamling 24. mai kl. 1800 i bakgården.

Styret
Mai 2023



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.

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

Resultat

Årets resultat kr 50.839,- vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Det ble nedbetalt avdrag kr 178.178,- i 2022.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var kr 48.876,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2022 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

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 Borettslaget Håkonsgate 18.

Lån

Borettslaget Håkonsgate 18 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 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Håkonsgate 18

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Håkonsgate 18 som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir 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.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 5. mai 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Pennaco Dokumentnøkkel: 8E1&Z;JFV1;1-TG&DX;2EQVE;KTYXA-WZ5EC



BORETTSLAGET HÅKONSGATE 18 ORG.NR. 974 405 369, KUNDENR. 7398

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.	176 216	215 428	176 216	48 877
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	50 839	152 789	84 240	68 310
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-178 178	-192 001	-192 000	-157 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-127 339	-39 212	-107 760	-88 690
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	48 876	176 217	68 456	-39 813
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	74 125	202 064		
Kortsiktig gjeld	-25 249	-25 847		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	48 876	176 217		

BORETTSLAGET HÅKONSGATE 18



ORG.NR. 974 405 369, KUNDENR. 7398

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	966 990	927 542	930 000	1 004 000
Andre inntekter	3	18 138	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		985 128	927 542	930 000	1 004 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-53 848	-61 504	-66 660	-69 690
Styrehonorar	5	-30 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-5 580	-5 694	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-85 225	-82 820	-84 900	-88 000
Konsulenthonorar	7	-27 500	-4 234	-10 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-107 568	-60 677	-99 000	-80 000
Forsikringer		-127 956	-119 883	-124 500	-136 000
Kommunale avgifter	9	-161 392	-155 028	-158 900	-183 500
Energi/fyring		-93 712	-80 358	-75 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-74 115	-55 908	-60 000	0
Andre driftskostnader	10	-21 529	-13 991	-22 800	-28 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-788 426	-680 098	-747 760	-726 690
DRIFTSRESULTAT		196 702	247 444	182 240	277 310
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	13 671	14 230	16 000	8 000
Finanskostnader	12	-159 534	-108 885	-114 000	-217 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-145 863	-94 655	-98 000	-209 000
ÅRSRESULTAT		50 839	152 789	84 240	68 310
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		50 839	152 789		

BORETTSLAGET HÅKONSGATE 18
ORG.NR. 974 405 369, KUNDENR. 7398



13

Borettslaget Håkonsgate 18

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	4 602 656	4 602 656
Tomt		342 400	342 400
SUM ANLEGGSMIDLER		4 945 056	4 945 056
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		96	0
Forskuddsbetalte kostnader		12 236	63 682
Andre kortsiktige fordringer		0	3 885
Driftskonto OBOS-banken		40 845	122 320
Skattetrekkkonto OBOS-banken		2 040	2 760
Sparekonto OBOS-banken		18 908	9 416
SUM OMLØPSMIDLER		74 125	202 064
SUM EIENDELER		5 019 181	5 147 120
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 19 * 100 000		1 900 000	1 900 000
Udekket tap	14	-2 045 767	-2 096 606
SUM EGENKAPITAL		-145 767	-196 606
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	5 139 700	5 317 878
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 139 700	5 317 878
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 360	3 670
Leverandørgjeld		9 595	10 736
Skyldige offentlige avgifter	16	4 024	4 744
Påløpte renter		1 197	625
Annen kortsiktig gjeld	17	6 072	6 072
SUM KORTSIKTIG GJELD		25 249	25 847
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 019 181	5 147 120
Pantstillelse		6 900 250	6 900 250



14

Borettslaget Håkonsgate 18

Garantiansvar 0 0

Oslo, 02.05.2023
Styret i Borettslaget Håkonsgate 18

Johan Hana /s/

Mette Jørgensen /s/

Øivind Indal Sommarset /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	966 990
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	966 990

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Egenandel forsikringssak fra tidligere år	10 000
Leie av fryseboks	500
Nettinnbetalinger	2 588
Salg av nøkler	5 050
SUM ANDRE INNTEKTER	18 138

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-42 462
Påløpte feriepenger	-6 072
Arbeidsgiveravgift	-9 753
Yrkesskadeforsikring	-1 043
Refusjon sykepenger	5 481
SUM PERSONALKOSTNADER	-53 848

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 30 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 580.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-27 500
SUM KONSULENTHONORAR	-27 500

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-24 754
Drift/vedlikehold VVS	-47 110
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 446
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-6 000
Drift/vedlikehold heisanlegg	-7 221
Drift/vedlikehold brannsikring	-21 037
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-107 568

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

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

Vann- og avløpsavgift	-94 382
Feieavgift	-4 061
Renovasjonsavgift	-62 949
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-161 392

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-18 559
Andre fremmede tjenester	-359
Andre kontorkostnader	-279
Bankgebyr nj	-2 333
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-21 529

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	168
Renter av sparekonto i OBOS-banken	126
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	96
Kundeutbytte fra Gjensidige	13 281
SUM FINANSINNTEKTER	13 671

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt, lån 1	-69 681
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt, lån 2	-23 826
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-66 027
SUM FINANSKOSTNADER	-159 534

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1995.	3 081 600
Tilgang 2002	626 466
Tilgang 2007	1 008 690
Avskrevet tidligere	-114 100
SUM BYGNINGER	4 602 656

Tomten ble kjøpt i 1995.

Gnr.231/bnr.210

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

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**

OBOS Boligkreditt, lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,25 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2020	-2 566 905	
Nedbetalt tidligere	221 942	
Nedbetalt i år	108 193	
		-2 236 770

OBOS Boligkreditt, lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,25 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-800 000	
Nedbetalt tidligere	21 431	
Nedbetalt i år	17 774	
		-760 795

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,25 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-2 050 000	
Nedbetalt tidligere	-144 346	
Nedbetalt i år	52 211	
		-2 142 135

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-5 139 700
------------------------------------	--	-------------------

NOTE: 16**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-2 040
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 984
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-4 024

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-6 072
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-6 072

SAK 4 INNKOMNE FORSLAG**A) Salg av bod – forslagsstiller styret**

**Beskrivelse**

Styret har blitt gjort oppmerksom på at minst en av borettslagets andelseiere ikke disponerer bod, hverken innvendig eller loft/kjellerbod. En bod i kjeller er etter styrets kjennskap disponibel. Bodene har et ikke måleverdig areal iht. forskrift, men har et gulvareal på omtrent 3,5 kvm.

Styret forslår at denne boden stilles til andelseier Yngve Kaldestad sin disposisjon for kr. 5 000 (fem tusen). Dersom andre andelseiere mot formodning står i samme situasjon, ønskes det umiddelbar tilbakemelding om dette. Vi har dessverre ikke flere disponible boder, slik at vi eventuelt må gå i dialog om en løsning for alle eventuelle parter.

Styrets innstilling

Styrets innstilling i saken er med forbehold om at ikke øvrige andelseiere gir tilbakemelding innen generalforsamlingens slutt om tilsvarende situasjon.

Styrets innstilling: Kjellerbod under trappen i B oppgangen stilles til andelseier Yngve Kaldestads disposisjon for kr. 5 000 (fem tusen).

Forslag til vedtak 1

Kjellerbod stilles til andelseiers Yngve Kaldestads disposisjon for kr 5 000 (fem tusen).

Forslag til vedtak 2

Dersom det er flere andelseiere i samme situasjon, vil styret gå i dialog med de ulike partene for å finne en løsning.

Sak 5 VALG AV TILLITSVALGTE

Kandidater fremmes på møtet.

ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET**Kontaktinformasjon styret**

Styret kan kontaktes på e-post: hakonsgate18@styrerommet.no.

Du kan også komme i kontakt med styret via vibbo.no.



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.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 57598433. 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, blir andelseier belastet egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Fasader og vinduer.	Rehabilitering av fasader, utskiftning av vinduer.
2019 2017	Rehabilitering av piper Brannsikring	Tiltak for sikring mot brann utført. Gården har pt. et akseptabelt sikkerhetsnivå.
2017	Oppgradering, reparasjon og vedlikehold	Skiftet mikrofon til dørcalling. Byttet dørpumper og låskasser i ytterdører oppg. A og B. Hovedtavle er oppgradert med automatsikringer. Ventilasjon og rør er renset.



OBOS
OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oeif@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks. ved salg av boligen.

7398 Borettslaget Håkonsgate 18



REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)