



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 887 945 322
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET HAUCHS GATE 2
Forretningsadresse: c/o 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: Inger Lundanes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2023

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, 18.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 998 610	1 934 550
Sum inntekter		1 998 610	1 934 550
Kostnader			
Lønnskostnad		73 883	74 128
Annen driftskostnad		810 966	886 969
Sum kostnader		884 849	961 097
Driftsresultat		1 113 761	973 453
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 453	284
Sum finansinntekter		1 453	284
Annen finanskostnad		399 355	269 671
Sum finanskostnader		399 355	269 671
Netto finans		-397 902	-269 387
Ordinært resultat før skattekostnad		715 859	704 066
Ordinært resultat etter skattekostnad		715 859	704 066
Årsresultat		715 859	704 066
Totalresultat		715 859	704 066
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		715 859	704 066
Sum overføringer og disponeringer		715 859	704 066



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		38 291 573	38 291 573
Sum varige driftsmidler		38 291 573	38 291 573
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		38 291 573	38 291 573
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		14 726	75 293
Sum fordringer		14 726	75 293
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		466 711	339 747
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		466 711	339 747
Sum omløpsmidler		481 437	415 040
SUM EIENDELER		38 773 010	38 706 613

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		14 808 067	14 092 208
Sum opptjent egenkapital		14 808 067	14 092 208
Sum egenkapital		14 810 467	14 094 608
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 316 326	14 983 168
Øvrig langsiktig gjeld		9 595 000	9 595 000
Sum annen langsiktig gjeld		23 911 326	24 578 168
Sum langsiktig gjeld		23 911 326	24 578 168
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 178	1 477
Leverandørgjeld		44 669	29 039
Skyldige offentlige avgifter		1 542	1 494
Annen kortsiktig gjeld		1 828	1 828
Sum kortsiktig gjeld		51 217	33 838
Sum gjeld		23 962 543	24 612 006
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		38 773 010	38 706 613



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 483100

Enheten

Organisasjonsnummer: 887 945 322
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET HAUCHS GATE 2
Forretningsadresse: c/o 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: Inger Lundanes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2023

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, 19.06.2023



Organisasjonsnr: 887 945 322
BORETTSLAGET HAUCHS GATE 2

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 998 610	1 934 550
Sum inntekter		1 998 610	1 934 550
Kostnader			
Lønnskostnad		73 883	74 128
Annen driftskostnad		810 966	886 969
Sum kostnader		884 849	961 097
Driftsresultat		1 113 761	973 453
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 453	284
Sum finansinntekter		1 453	284
Annen finanskostnad		399 355	269 671
Sum finanskostnader		399 355	269 671
Netto finans		-397 902	-269 387
Ordinært resultat før skattekostnad			
		715 859	704 066
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		715 859	704 066
Årsresultat		715 859	704 066
Totalresultat		715 859	704 066
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		715 859	704 066
Sum overføringer og disponeringer		715 859	704 066



Organisasjonsnr: 887 945 322
BORETTSLAGET HAUCHS GATE 2

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		38 291 573	38 291 573
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		38 291 573	38 291 573
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		14 726	75 293
Sum fordringer		14 726	75 293
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		466 711	339 747
Sum omløpsmidler		481 437	415 040
SUM EIENDELER		38 773 010	38 706 613
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		14 808 067	14 092 208



Sum opptjent egenkapital	14 808 067	14 092 208
Sum egenkapital	14 810 467	14 094 608
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	14 316 326	14 983 168
Øvrig langsiktig gjeld	9 595 000	9 595 000
Sum annen langsiktig gjeld	23 911 326	24 578 168
Sum langsiktig gjeld	23 911 326	24 578 168
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 178	1 477
Leverandørgjeld	44 669	29 039
Skyldige offentlige avgifter	1 542	1 494
Annen kortsiktig gjeld	1 828	1 828
Sum kortsiktig gjeld	51 217	33 838
Sum gjeld	23 962 543	24 612 006
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	38 773 010	38 706 613



Organisasjonsnr: 887 945 322
BORETTLAGET HAUCHS GATE 2

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Borettslaget Hauchs Gate 2

Digitalt årsmøte avholdes 24. mai - 29. mai 2023

Selskapsnummer: 7409





Velkommen til årsmøte i Borettslaget Hauchs Gate 2

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 24. mai kl. 09:00 og lukker 29. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7409>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Tillegg til vedtektene vedrørende balkong
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Hauchs Gate 2



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.

Forslag til vedtak

Vibeke Sætre Pettersen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen sammen med møteleder. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Geir Hustoft er valgt.

Sak 3

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 4

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. 7409_Borettslaget_Hauchs_Gate_2_24.05.2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 45 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 45 000,-.

Sak 6

Tillegg til vedtektene vedrørende balkong

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Tillegg til standard vedtekter

A. Balkonger

Tillegget omhandler balkonger oppført i borettslagets bakgård høsten 2022.



- (1) Bruken av balkongen må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for naboer.
- (2) Andelseieren skal holde både inn- og utsiden av balkongen i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dør, gulv, rekkverk og bærende veggkonstruksjoner.
- (3) Vedlikeholdet omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (4) Ny andelseier plikter å utføre vedlikehold, selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av tidligere andelseier.
- (5) Andelseieren bærer selv alle kostnader forbundet med vedlikeholdet.
- (6) Oppdager andelseieren skader på balkongen som kan medføre fare for andre, plikter andelseieren straks å orientere styret.
- (7) Dersom det skal gjennomføres lignende tiltak på flere balkonger samtidig, skal styret involveres for koordinering og holdes løpende orientert.
- (8) Andelseieren kan ikke endre balkongen, herunder dens estetiske, funksjonelle eller byggetekniske egenskaper, eller installere/montere tekniske eller elektriske innretninger, uten styrets forutgående samtykke. Ved vurderingen av om samtykke skal gis, skal styret legge vekt på om tiltaket ivaretar sikkerhetsmessige krav og byggets helhetlige symmetri og estetikk. Styret avgjør hvilke leverandører og materialer som skal benyttes.
- (9) En andelseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører borettslaget eller andre andelseiere, jf. borettslagsloven § 5-13.
- (10) Andelseieren plikt til enhver tid å:
 - ivareta brannsikkerhet.
 - fjerne snø/is for å forebygge nedfall.
 - utvise særlig forsiktighet med løse gjenstander som kan falle ned.

Forslag til vedtak

Tillegg til vedtektene angående balkong godkjennes



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Olav Mørkrid

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bård Henrik Mathisen
- Jens Myran



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Olav Mørkrid	Christian Krohgs vei 107
Styremedlem	Daniel Horn	Bogerudveien 86
Styremedlem	Bård Henrik Mathisen	Hauchs gate 2 A
Varamedlem	Helene Victoria Ausland	Hauchs gate 2 B
Varamedlem	Jens Myran	Hauchs gate 2 A

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 Borettslaget Hauchs gate 2

Borettslaget består av 24 andelsleiligheter.

Borettslaget Hauchs gate 2 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 887945322, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

218 101

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 Hauchs gate 2 har 1 ansatt renholder.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er EY.

Styrets arbeid

- Inngått avtale med Alna Elektro (kontroll av elektrisk anlegg)
- Inngått avtale med Elotec (kontroll av brannsentral)
- Inngått avtale med Vrio (service dører / nøkkelbrikker)
- Inngått avtale med GlobalConnect (fibernet)
- Gitt føringstillatelse for fiber til Maridalsveien 35
- Sendt ut egenkontrollskjema til alle andelseiere (test)



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.

Vesentlig avvik

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte rentekostnader enn budsjettert.

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) er på kr430 220,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



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 Hauchs gate 2.

Lån

Borettslaget Hauchs gate 2 har lån i OBOS Boligkreditt AS. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 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 uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

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 Hauchs Gate 2

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Hauchs Gate 2 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, 27. april 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Pemneo Dokumentnøkkel: 5VEWS-02EZG-228CJ-H1XHC-N1EEL-A2NDP



BORETTSLAGET HAUCHS GATE 2 ORG.NR. 887 945 322, KUNDENR. 7409

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.		381 203	380 706	381 203	430 220
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		715 859	704 066	578 320	448 044
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-666 842	-703 570	-709 000	-615 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		49 017	496	-130 680	-166 956
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		430 220	381 202	250 523	263 264
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		481 437	415 040		
Kortsiktig gjeld		-51 217	-33 838		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		430 220	381 202		



BORETTSLAGET HAUCHS GATE 2
ORG.NR. 887 945 322, KUNDENR. 7409

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		749 470	685 410	679 152	745 356
Innkrevde felleskostnader	2	1 249 140	1 249 140	1 248 848	1 250 644
SUM DRIFTSINNEKTER		1 998 610	1 934 550	1 928 000	1 996 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-28 883	-29 128	-31 750	-31 655
Styrehonorar	4	-45 000	-45 000	-45 000	-45 000
Revisjonshonorar	5	-5 745	-5 856	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-85 225	-82 820	-86 000	-89 500
Konsulenthonorar	6	-4 620	-9 946	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-67 122	-197 613	-321 000	-159 150
Forsikringer		-99 930	-90 967	-96 000	-107 931
Festeavgift		-148 514	-144 636	-146 000	-150 000
Kommunale avgifter	8	-139 809	-134 685	-137 830	-157 320
Energi/fyring		-132 289	-120 825	-93 500	-142 900
TV-anlegg/bredbånd		-73 800	-62 191	-64 000	-84 400
Andre driftskostnader	9	-53 912	-37 429	-36 600	-34 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		-884 849	-961 097	-1 068 680	-1 012 956
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 113 761	973 453	859 320	983 044
DRIFTSRESULTAT		1 113 761	973 453	859 320	983 044
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 453	284	0	0
Finanskostnader	11	-399 355	-269 671	-281 000	-535 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-397 902	-269 387	-281 000	-535 000
ÅRSRESULTAT		715 859	704 066	578 320	448 044
Overføringer:					
Til annen egenkapital		715 859	704 066		



BORETTSLAGET HAUCHS GATE 2
ORG.NR. 887 945 322, KUNDENR. 7409

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	38 291 573	38 291 573
SUM ANLEGGSMIDLER		38 291 573	38 291 573
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		9 930	72 197
Andre kortsiktige fordringer	13	4 796	3 096
Driftskonto OBOS-banken		354 623	228 631
Skattetrekkskonto OBOS-banken		826	778
Sparekonto OBOS-banken		111 262	110 338
SUM OMLØPSMIDLER		481 437	415 040
SUM EIENDELER		38 773 010	38 706 613
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 24 * 100		2 400	2 400
Annen egenkapital	14	14 808 067	14 092 208
SUM EGENKAPITAL		14 810 467	14 094 608
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	14 316 326	14 983 168
Borettsinnskudd	16	9 595 000	9 595 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		23 911 326	24 578 168
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		44 669	29 039
Skyldige offentlige avgifter	17	1 542	1 494
Påløpte renter		3 178	1 477
Annen kortsiktig gjeld	18	1 828	1 828
SUM KORTSIKTIG GJELD		51 217	33 838
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		38 773 010	38 706 613
Pantstillelse	19	34 310 000	34 310 000
Garantiansvar		0	0



Oslo, 20.4.2023

Styret i Borettslaget Hauchs gate 2

Olav Mørkrid/s/

Daniel Horn/s/

Bård Henrik
Mathisen/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.

INNETEKTER

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. 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.

SKATTETREKKSkonto

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 inntektsføres 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	1 188 948
Internett	60 192
Kapitalkostnader på IN-lån	38 859
Kapitalkost. lån 2	683 871
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	1 994
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	24 746
Overført til kapitalkostnader	-749 470
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 249 140

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-17 924
Påløpte feriepenger	-1 828
Arbeidsgiveravgift	-9 131
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 883

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 45 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 745.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 620
SUM KONSULENTHONORAR	-4 620

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-18 642
Drift/vedlikehold VVS	-3 148
Drift/vedlikehold elektro	-13 425
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 822



Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-14 140
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-11 945
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-67 122

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-74 434
Feieavgift	-5 130
Renovasjonsavgift	-60 245
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-139 809

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-1 283
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 232
Driftsmateriell	-3 518
Andre fremmede tjenester	-37 942
Andre kontorkostnader	-500
Bank- og kortgebyr	-2 437
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-53 912

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	529
Renter av sparekonto i OBOS-banken	924
SUM FINANSINNTEKTER	1 453

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-15 354
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-260 149
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-66 076
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-57 776
SUM FINANSKOSTNADER	-399 355

NOTE: 12**BYGNINGER**

Tilgang 2005	38 419 876
Avskrevet tidligere år	-128 303
SUM BYGNINGER	38 291 573



Gnr.218/bnr.101

Tomten er festet av Stensgaten 7 ANS til oppsigelse eller innløsning fra 2005.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er

gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN-ordningen	4 796
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	4 796

NOTE 14:

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	7 071 103
Egenkapital fra IN tidligere år	9 926 241
Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	-2 189 277
SUM ANNEN EGENKAPITAL	14 808 067

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: 15

PANT-OG GJELDSBREV LÅN

OBOS Boligkreditt (tidligere lån Fornebu Sparebank)

Rentesatsen pr. 31.12 var 4,05 %. Løpetiden er 26 år.

	-21 510
Opprinnelig 2013	694
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 198 547
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	448 468
Nedbetalt tidligere, IN	9 508 665
Nedbetalt i år, IN	0
Restgjeld til långiver pr. 31.12.2020	-9 355 014

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

OBOS Boligkreditt (tidligere lån Fornebu Sparebank)

Rentesatsen pr. 31.12 var 4,05 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2013 -1 100 000



Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	125 125	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	25 499	
Nedbetalt tidligere, IN	417 576	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til långiver pr. 31.12.2020		-531 800
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.		

OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,05 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2016	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	534 151	
Nedbetalt i år	99 713	
		-2 366 136

OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,05 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2020	-2 028 617	
Nedbetalt tidligere	-127 921	
Nedbetalt i år	93 162	
		-2 063 376

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-14 316**
326**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig i 2005	-9 595 000
--------------------	------------

SUM BORETTSSINNSKUDD**-9 595 000****NOTE: 17****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-826
Skyldig arbeidsgiveravgift	-716

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**-1 542****NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-1 828
-------------	--------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-1 828****NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 595 000
-----------------	-----------



Pantelån	14 316 326
Beregnete IN-forpliktelse	7 736 964
TOTALT	31 648 290

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

Bygninger	38 291 573
TOTALT	38 291 573



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 907606. 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 [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05 og 30.11** 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.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 24.05.23 og er åpent for avstemning i 5 dager
Siste dato for avstemning er 29.05.23

Selskapsnummer: 7409 **Selskapsnavn:** Borettslaget Hauchs Gate 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Vibeke Sætre Pettersen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitne</p> <p>Geir Hustoft er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 45 000,-.

For

Mot

Sak 6 Tillegg til vedtektene vedrørende balkong

Tillegg til vedtektene angående balkong godkjennes

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Olav Mørkrid

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Bård Henrik Mathisen

Jens Myran

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.