



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 22.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 05.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 221 034	985 128
Sum inntekter		1 221 034	985 128
Kostnader			
Lønnskostnad		101 016	83 848
Annen driftskostnad		1 180 621	704 578
Sum kostnader		1 281 637	788 426
Driftsresultat		-60 603	196 702
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 106	13 671
Sum finansinntekter		16 106	13 671
Annen finanskostnad		284 713	159 534
Sum finanskostnader		284 713	159 534
Netto finans		-268 607	-145 863
Resultat før skattekostnad		-329 210	50 839
Årsresultat		-329 210	50 839
Totalresultat		-329 210	50 839
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-329 210	50 839
Sum overføringer og disponeringer		-329 210	50 839



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		6 441	12 332
Sum fordringer		6 441	12 332
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		196 059	61 793
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		196 059	61 793
Sum omløpsmidler		202 500	74 125
SUM EIENDELER		5 147 556	5 019 181

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		2 374 977	2 045 767
Sum opptjent egenkapital		-2 374 977	-2 045 767
Sum egenkapital		-474 977	-145 767
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 548 874	5 139 700
Sum annen langsiktig gjeld		5 548 874	5 139 700
Sum langsiktig gjeld		5 548 874	5 139 700
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		36 437	1 197
Leverandørgjeld		7 442	9 595
Skyldige offentlige avgifter		4 024	4 024
Annen kortsiktig gjeld		25 756	10 432
Sum kortsiktig gjeld		73 660	25 249
Sum gjeld		5 622 534	5 164 949
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 147 556	5 019 181



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 446095

Enheten

Organisasjonsnummer: 974 405 369
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET HÅKONSGATE 18
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 22.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 974 405 369
BORETTSLAGET HÅKONSGATE 18

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 221 034	985 128
Sum inntekter		1 221 034	985 128
Kostnader			
Lønnskostnad		101 016	83 848
Annen driftskostnad		1 180 621	704 578
Sum kostnader		1 281 637	788 426
Driftsresultat		-60 603	196 702
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 106	13 671
Sum finansinntekter		16 106	13 671
Annen finanskostnad		284 713	159 534
Sum finanskostnader		284 713	159 534
Netto finans		-268 607	-145 863
Resultat før skattekostnad		-329 210	50 839
Årsresultat		-329 210	50 839
Totalresultat		-329 210	50 839
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-329 210	50 839
Sum overføringer og disponeringer		-329 210	50 839



Organisasjonsnr: 974 405 369
BORETTSLAGET HÅKONSGATE 18

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</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		6 441	12 332
Sum fordringer		6 441	12 332
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		196 059	61 793
Sum omløpsmidler		202 500	74 125
SUM EIENDELER		5 147 556	5 019 181
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		2 374 977	2 045 767



Sum opptjent egenkapital	-2 374 977	-2 045 767
Sum egenkapital	-474 977	-145 767
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 548 874	5 139 700
Sum annen langsiktig gjeld	5 548 874	5 139 700
Sum langsiktig gjeld	5 548 874	5 139 700
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	36 437	1 197
Leverandørgjeld	7 442	9 595
Skyldige offentlige avgifter	4 024	4 024
Annen kortsiktig gjeld	25 756	10 432
Sum kortsiktig gjeld	73 660	25 249
Sum gjeld	5 622 534	5 164 949
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 147 556	5 019 181



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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7398

Borettslaget Håkonsgate 18



Velkommen til årsmøte i Borettslaget Håkonsgate 18

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:

22. mai 2024 kl. 18:00, Bakgården.

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.

Annen informasjon

Styret planlegger årsmøte i mai i bakgården som ifjor. Vi ber om at saker som ønskes tatt opp og stemt over meldes inn før fristen 01. mars. Det var svært godt oppmøte ifjor og vi håper at det blir like godt oppmøte i år også. Vi skal forsøke på bedre bevertning enn fjoråret, samt håper at værgudene er på vår side i år også.

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Håkonsgate 18



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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår styreleder Johan Hana

Forslag til vedtak

Johan Hana 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 representant fra OBOS foreslått. Protokollvitne velges på møtet.



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 udekket tap.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til udekket tap.

Vedlegg

- 1. Årsrapport og regnskap 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 40 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Karoline Nordby

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Mette Jørgensen
- Stian Larsen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Johan Hana	Håkons Gate 18 B
Styremedlem	Karoline Løvald Nordby	Håkons Gate 18 A
Styremedlem	Jørgen Tollefsen	Håkons Gate 18 A
Varamedlem	Mette Jørgensen	Håkons Gate 18 A
Varamedlem	Stian Langseth Larsen	Håkons Gate 18 B

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 ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er ERNST & YOUNG AS.



STYRETS ARBEID

Det siste året har stort sett forløpt som et normalår. Det ble gjennomført en planlagt strømpføring av bunn- og uttrekksledningene i juli/august 2023 i regi av Olimb. I februar 2024 ble det gjennomført en elsjekk i fellesarealet i regi av Elsjekk AS. Ellers har det vært noen få forsikrings saker som har skyldtes vannlekkasjer (vannrør, utett bad). Utover dette har det vært løpende vedlikehold og reparasjoner av bygningsmassen.

Styret har i tett samarbeid med OBOS valgt å øke fellesutgiftene for å dekke økte utgifter (kommunale avgifter, renter, forsikringspremie, generell prisstigning mm) samt forbedre likviditeten i borettslaget.

Styret vil først og fremst takke andelseierne for å ha vist forståelse for de økte fellesutgiftene, samt samarbeidet spesielt mht. arbeidet med strømpføringen (der andelseierne måtte benytte seg av festivaltoalett og være uten avløp i godt over 1 ukes tid). Dette er virkelig uvurderlig for styret da det skaper den nødvendige arbeidsroen vi trenger.

Resultatet av elsjekken i vinter var bedre enn fryktet; det er noen små utbedringer som må til før vi kan "friskmelde" bygårdens elanlegg (i fellesarealet vel og merke). Styret vil nok en gang poengtere viktigheten av at alle andelseiere tilser at elanlegget i ens egen leilighet er "uptodate", da brannsikkerheten (mht. det elektriske) ikke er bedre enn "det svakeste leddet".

Resultatet av gjennomgangen gjennomført av Norsk Brannvern høsten 2023 viser en forbedring fra året før vedrørende basal brannsikkerhet i den enkeltes leilighet.

Forsikringspremien er en stor utgift for borettslaget. Vannskader utgjør brorparten av forsikrings sakene. Styret viser til andelseiers ansvar for å sikre seg mot vannskader og evt. størrelse på vannskader dersom uhellet er ute (det være seg rørfornyning, badromsrehabilitering, waterguard, lekkasjesensorer ol). De siste årene har badene, som er fra årtusenskiftet, vist tegn til behov for totalrehabilitering (utett avløp i dusj og utette membraner). Dette er andelseiers ansvar.

Helt til slutt vil jeg som styreleder informere om at 2024/2025 blir mitt siste år som styreleder da jeg ikke stiller til gjenvalg som styreleder under generalforsamlingen i 2025.

Styret håper at vi i det kommende året kan motivere andelseierne til å stille til valg både som varamedlem, styremedlem og styreleder.

På vegne av styret

Johan Hana
Styreleder



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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 vises i resultatregnskapet som et underskudd 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) var ved årsskiftet kr 128.840,- 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 31.12.2023 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % 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 2024.

Felleskostnadene ble økt med 20% fra desember 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Building a better
working world

Statautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Østmannsgate 7B
8006 Bodo

Føretaksregisteret NO 976 389 367 MVA
Tlf. +47 24 06 24 00

Ernst & Young
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 2023, 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 oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 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 rettvisende 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 avvike 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:

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med IFRS

Revisjonsberetning for 2023, utarbeidet av Ernst & Young AS



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, unnløst 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 regnskapsestimater 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, 10. mai 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Wiltumsen
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Borettslaget Håkonsgate 18 2023

A member firm of Ernst & Young Global Limited



Borettslaget Håkonsgate 18

PENNEO

Penneo er et elektronisk dokumenterings- og signaturtjenestetilbydere som tilbyr en sikker og pålitelig måte å håndtere dokumenter på.

Penneo er et elektronisk dokumenterings- og signaturtjenestetilbydere som tilbyr en sikker og pålitelig måte å håndtere dokumenter på.

Willumsen, Arve

Statsautorisert revisor

På vegne av EY

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452881

IP: 147.161.100.100

2024.05.10 12:33:46 UTC



Penneo er et elektronisk dokumenterings- og signaturtjenestetilbydere som tilbyr en sikker og pålitelig måte å håndtere dokumenter på.

Penneo er et elektronisk dokumenterings- og signaturtjenestetilbydere som tilbyr en sikker og pålitelig måte å håndtere dokumenter på. Penneo er et elektronisk dokumenterings- og signaturtjenestetilbydere som tilbyr en sikker og pålitelig måte å håndtere dokumenter på.

Penneo er et elektronisk dokumenterings- og signaturtjenestetilbydere som tilbyr en sikker og pålitelig måte å håndtere dokumenter på. Penneo er et elektronisk dokumenterings- og signaturtjenestetilbydere som tilbyr en sikker og pålitelig måte å håndtere dokumenter på.

Penneo er et elektronisk dokumenterings- og signaturtjenestetilbydere som tilbyr en sikker og pålitelig måte å håndtere dokumenter på. Penneo er et elektronisk dokumenterings- og signaturtjenestetilbydere som tilbyr en sikker og pålitelig måte å håndtere dokumenter på.

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen? Dokumentet er bekreftet av EY. For mer informasjon, se <https://penneo.com/validator>.



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

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		48 877	176 216	48 877	128 841
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-329 210	50 839	68 310	162 336
Tillegg for nye langsiktige lån	14	5 627 349	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-5 218 175	-178 178	-157 000	-88 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		79 964	-127 339	-88 690	74 336
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		128 840	48 876	-39 813	203 177
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		202 500	74 125		
Kortsiktig gjeld		-73 660	-25 249		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		128 840	48 876		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 122 986	966 990	1 004 000	1 325 000
Andre inntekter	3	98 048	18 138	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 221 034	985 128	1 004 000	1 325 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-61 017	-53 848	-69 690	-62 690
Styrehonorar	5	-40 000	-30 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-5 741	-5 580	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-88 645	-85 225	-88 000	-92 000
Konsulenthonorar		0	-27 500	-5 000	-3 000
Drift og vedlikehold	7	-582 128	-107 568	-80 000	-67 000
Forsikringer		-145 647	-127 956	-136 000	-151 500
Kommunale avgifter	8	-189 876	-161 392	-183 500	-221 974
Energi/fyring		-77 311	-93 712	-90 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-77 292	-74 115	0	-80 000
Andre driftskostnader	9	-13 981	-21 529	-28 500	-20 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 281 637	-788 426	-726 690	-834 664
DRIFTSRESULTAT		-60 603	196 702	277 310	490 336
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	16 106	13 671	8 000	0
Finanskostnader	11	-284 713	-159 534	-217 000	-328 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-268 607	-145 863	-209 000	-328 000
ÅRSRESULTAT		-329 210	50 839	68 310	162 336
Overføringer:					
Udekket tap		-329 210	0		
Reduksjon udekket tap		0	50 839		



Borettslaget Håkonsgate 18

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	4 602 656	4 602 656
Tomt		342 400	342 400
SUM ANLEGGSMIDLER		4 945 056	4 945 056
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	96
Forskuddsbetalte kostnader		6 441	12 236
Driftskonto OBOS-banken		174 600	40 845
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 040	2 040
Sparekonto OBOS-banken		19 419	18 908
SUM OMLØPSMIDLER		202 500	74 125
SUM EIENDELER		5 147 556	5 019 181
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 19 * 100 000		1 900 000	1 900 000
Udekket tap	13	-2 374 977	-2 045 767
SUM EGENKAPITAL		-474 977	-145 767
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	5 548 874	5 139 700
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 548 874	5 139 700
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		19 684	4 360
Leverandørgjeld		7 442	9 595
Skyldige offentlige avgifter	15	4 024	4 024
Påløpte renter		28 982	1 197
Påløpte avdrag		7 455	0
Annen kortsiktig gjeld	16	6 072	6 072
SUM KORTSIKTIG GJELD		73 660	25 249
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 147 556	5 019 181

Vedlegg 1

15 av 22

Årsrapport og regnskap 2023.pdf



Borettslaget Håkonsgate 18

Pantstillelse	7 000 250	6 900 250
Garantiansvar	0	0

Oslo, 08.05.2024
Styret i Borettslaget Håkonsgate 18

Johan Hana /s/

Karoline Løvald Nordby /s/

Jørgen Tollefsen /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 KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 122 986
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 122 986



Borettslaget Håkonsgate 18

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Salg av bod	5 000
Nettinnbetalinger	1 000
Ekstraordinær innkreving	92 048
SUM ANDRE INNTEKTER	98 048

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-42 462
Påløpte feriepenger	-6 072
Arbeidsgiveravgift	-12 483
SUM PERSONALKOSTNADER	-61 017

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: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 40 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 741.

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Trafikk-jentene	-24 163
Hibas AS	-7 796
Tømrerfirma Helge Haneborg AS	-134 180
Olimb rørfornyng AS	-356 815
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-522 954
Drift/vedlikehold bygninger	-11 970
Drift/vedlikehold VVS	-10 820
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 775
Drift/vedlikehold brannsikring	-26 392
Egenandel forsikring	-5 000
Kostnader dugnader	-1 218
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-582 128

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



Borettslaget Håkonsgate 18

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-116 320
Feieavgift	-2 423
Renovasjonsavgift	-71 133
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-189 876

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 461
Andre fremmede tjenester	-402
Andre kontorkostnader	-592
Bankgebyr	-2 328
Velferdskostnader	-198
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-13 981

NOTE: 10

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 870
Renter av sparekonto i OBOS-banken	511
Kundeutbytte fra Gjensidige	13 725
SUM FINANSINTEKTER	16 106

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt, lån 1	-19 808
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt, lån 2	-6 815
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, lån 1	-19 003
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, lån 2	-239 087
SUM FINANSKOSTNADER	-284 713

NOTE: 12

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.



Borettslaget Håkonsgate 18

NOTE: 13

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt, lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2020	-2 566 905
Nedbetalt tidligere	330 135
Nedbetalt i år	2 236 770

0

OBOS Boligkreditt, lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2020	-800 000
Nedbetalt tidligere	39 205
Nedbetalt i år	760 795

0

OBOS-Banken, lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2020	-2 050 000
Nedbetalt tidligere	-92 135
Nedbetalt i år	2 142 135

OBOS-Banken, lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2023	-5 124 796
Nedbetalt i år	424 078

-5 548 874

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-5 548 874

NOTE: 15

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-2 040
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 984

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -4 024

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-6 072
-------------	--------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -6 072



ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

Kontaktinformasjon styret

Styret kan kontaktes på e-post: hakonsgate18@styrerrommet.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

2023-2023	Terrasse Rørfornyng	Utbedring utett terrasse. Rørfornyng.
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 oppgang A og B. Hovedtavle er oppgradert med automatsikringer. Ventilasjon og rør er renset.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 22.05.24

Selskapsnummer: 7398 Selskapsnavn: Borettslaget Håkonsgate 18

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.