



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 971 277 068  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: HAGELUND BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Linh Trinh  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 15.06.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 333 283	2 403 120
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 333 283</b>	<b>2 403 120</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		145 478	140 378
Annen driftskostnad		1 333 087	1 169 065
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 478 565</b>	<b>1 309 443</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>854 718</b>	<b>1 093 677</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 346	3 689
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 346</b>	<b>3 689</b>
Annen finanskostnad		322 536	388 843
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>322 536</b>	<b>388 843</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-321 190</b>	<b>-385 154</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>533 528</b>	<b>708 522</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>533 528</b>	<b>708 522</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>533 528</b>	<b>708 522</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>533 528</b>	<b>708 522</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		533 528	708 522
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>533 528</b>	<b>708 522</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			8 580
Andre fordringer		144 883	126 745
Sum fordringer		144 883	135 325
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		768 216	779 492
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		768 216	779 492
Sum omløpsmidler		913 099	914 817
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>913 099</b>	<b>914 817</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		10 222 424	10 755 952
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-10 222 424</b>	<b>-10 755 952</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-10 222 424</b>	<b>-10 755 952</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 900 276	11 431 811
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>10 900 276</b>	<b>11 431 811</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 900 276</b>	<b>11 431 811</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 822	1 812
Leverandørgjeld		31 379	41 403
Annen kortsiktig gjeld		202 046	195 743
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>235 247</b>	<b>238 958</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 135 523</b>	<b>11 670 769</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>913 099</b>	<b>914 817</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 225611

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 971 277 068  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: HAGELUND BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: Linh Trinh  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 971 277 068  
HAGELUND BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 333 283	2 403 120
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 333 283</b>	<b>2 403 120</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		145 478	140 378
Annen driftskostnad		1 333 087	1 169 065
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 478 565</b>	<b>1 309 443</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>854 718</b>	<b>1 093 677</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 346	3 689
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 346</b>	<b>3 689</b>
Annen finanskostnad		322 536	388 843
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>322 536</b>	<b>388 843</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-321 190</b>	<b>-385 154</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>533 528</b>	<b>708 522</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>533 528</b>	<b>708 522</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>533 528</b>	<b>708 522</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>533 528</b>	<b>708 522</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		533 528	708 522
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>533 528</b>	<b>708 522</b>



Organisasjonsnr: 971 277 068  
HAGELUND BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			8 580
Andre fordringer		144 883	126 745
Sum fordringer		144 883	135 325
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		768 216	779 492
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		768 216	779 492
Sum omløpsmidler		913 099	914 817
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>913 099</b>	<b>914 817</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		10 222 424	10 755 952
Sum opptjent egenkapital		-10 222 424	-10 755 952



Sum egenkapital	-10 222 424	-10 755 952
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	10 900 276	11 431 811
Sum annen langsiktig gjeld	10 900 276	11 431 811
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>10 900 276</b>	<b>11 431 811</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 822	1 812
Leverandørgjeld	31 379	41 403
Annen kortsiktig gjeld	202 046	195 743
Sum kortsiktig gjeld	235 247	238 958
<b>Sum gjeld</b>	<b>11 135 523</b>	<b>11 670 769</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>913 099</b>	<b>914 817</b>



Organisasjonsnr: 971 277 068  
HAGELUND BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

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. 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





# Årsmøte 2022

Hagelund Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 14. mars - 17. mars 2022

Selskapsnummer: 5905





## Velkommen til årsmøte i Hagelund Boligsameie

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 14. mars kl. 09:00 og lukker 17. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5905>

### 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. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Hagelund Boligsameie**



Sak 1

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Styrets innstilling**

Styret foreslår at Stian Bluth Levik og Carl Henrik Ødegaard signerer protokollen.

**Forslag til vedtak**

Stian Bluth Levik og Carl Henrik Ødegaard er valgt.

Sak 3

## Årsrapport og årsregnskap

**Forslag fremmet av:** Styret

**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. 5905 Hagelund BS 14.03.22.pdf



Sak 4

## Fastsettelse av honorarer

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 127 500 hvorav kr 7 500 går til leder i Hagelund garasjelaag. Godtgjørelsen gjelder for perioden 2021-2022. Beløpet er foreslått holdt uendret mot i fjor.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 127 500.

Sak 5

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Andre Waage

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Westgaard

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Carl Henrik Ødegaard
- Stian Bluth Levik



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Andre Waage
Styremedlem	Trine Hjertvik Kruse
Styremedlem	Anne Westgaard
Varamedlem	Carl Henrik Ødegaard
Varamedlem	Stian Bluth Levik

#### Valgt

2020-2022
2021-2023
2020-2022
2021-2022
2021-2022

### Valgkomiteen

Carl Henrik Ødegaard	2021-2022
Stian Bluth Levik	2021-2022

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

### Generelle opplysninger om Hagelund Boligsameie

Sameiet består av 49 seksjoner.

Hagelund Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971 277 068, og ligger i bydel 10 Grorud i Oslo kommune med adresse Hagelundveien 4-12.

Gårdsnummer 94 og bruksnummer 353.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Hagelund Boligsameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Sameiet har gjennom 2021 hatt 5 styremøter fysisk og 1 møte med regnskapsfører. I tillegg har vi hatt flere befaringer i Hagelundveien.

Det har vært et spesielt år med Corona som preger oss alle i 2021. Styret har i 2021 brukt vaskefirmaet til å desinfisere og vasket ekstra som et tiltak i fellesområde.

Lekeplass på fellesområde kommer til å bli satt opp i 2022.

Det er spesielt viktig at vi holder det ryddig på fellesareal og søppelskur da det er observert rotter i sameiet.

Sameiet har en sunn økonomi og fremstår som et velholdt og moderne sameie.

Samarbeidet med vaktmester fungerer godt, vi får gode tilbakemeldinger på dette firmaet fra seksjonseierene.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 333 283 i samsvar med budsjett.

Andre inntekter består av innbetalinger for strøm fra garasjeiere med ladepunkt for el-bil.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 478 565.

Dette er ca kr 254 000 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at nødvendig utbedring av vannrør fra kommunalt knutepunkt ble rimeligere enn først antatt.

### Resultat

Årets resultat på kr 533 528 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Dette utgjorde kr 531 535 og fremgår av note 14.

I ordinære renter og avdrag ble det i 2021 innbetalt kr 783 534. For samme periode ble det av eierne krevet inn kr 822 840. Differansen, kr 39 306, er ekstraordinært nedbetalt på lånet.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 677 852 og vi anser sameiets økonomi som god.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

Styret har budsjettert med installasjon av ny lekeplass. Utover dette er det budsjettert med ordinært vedlikehold av bygningsmassen.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med ca kr 4 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hagelund Boligsameie.

### Lån

Hagelund Boligsameie har lån i OBOS med flytende rente. 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 sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Hagelund Boligsameie

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Hagelund Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet 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 utilsiktede feil.



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: PMW05-GDF3J-2K1 KO-XIESN-6Q2EQ-0N7NK



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-02-18 12:00:22 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: PMW05-GDF3J-2K1KO-XIESN-6Q2EQ-0N7NK

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 331 768	2 403 120	2 336 000	2 332 000
Andre inntekter	3	1 515	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 333 283</b>	<b>2 403 120</b>	<b>2 336 000</b>	<b>2 332 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-17 978	-12 878	-18 000	-18 000
Styrehonorar	5	-127 500	-127 500	-127 500	-127 500
Revisjonshonorar	6	-11 094	-8 759	-8 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-90 580	-88 070	-91 000	-93 000
Konsulenthonorar	7	-9 155	-10 748	-15 000	-12 000
Drift og vedlikehold	8	-177 044	-11 510	-420 000	-185 000
Forsikringer		-74 633	-65 701	-75 000	-79 000
Kommunale avgifter	9	-341 124	-333 870	-338 000	-350 000
Energi/fyring		-21 943	-12 805	-20 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-236 843	-220 181	-235 000	-252 000
Andre driftskostnader	10	-370 670	-417 422	-385 000	-440 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 478 565</b>	<b>-1 309 443</b>	<b>-1 732 500</b>	<b>-1 590 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>854 718</b>	<b>1 093 677</b>	<b>603 500</b>	<b>741 500</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	1 346	3 689	0	0
Finanskostnader	12	-322 536	-388 843	-338 000	-327 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-321 190</b>	<b>-385 154</b>	<b>-338 000</b>	<b>-327 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>533 528</b>	<b>708 522</b>	<b>265 500</b>	<b>414 500</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		533 528	708 522		



## BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		4 243	10 951
Kundefordringer		0	8 580
Forskuddsbetalte kostnader		140 640	115 794
Driftskonto OBOS-banken		340 599	172 174
Sparekonto OBOS-banken		252 271	572 091
Sparekonto OBOS-banken II		175 346	35 227
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>913 099</b>	<b>914 817</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>913 099</b>	<b>914 817</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	13	-10 222 424	-10 755 952
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-10 222 424</b>	<b>-10 755 952</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	10 900 276	11 431 811
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>10 900 276</b>	<b>11 431 811</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		45 918	54 180
Leverandørgjeld		31 379	41 403
Påløpte renter		1 822	1 812
Garasjeregnskap	15	156 128	139 767
Annen kortsiktig gjeld		0	1 796
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>235 247</b>	<b>238 958</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>913 099</b>	<b>914 817</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.02.2022  
Styret i Hagelund Boligsameie

Andre Waage/s/

Trine Hjertvik Kruse/s/

Anne Westgaard/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 508 928
Lån/Renter	822 840
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 331 768</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	15
Nettinnbetalinger (el-bil)	1 500
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>1 515</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-17 978
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-17 978</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 127 500.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 094.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS BBL	-1 288
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 868
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-9 155</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-16 623
Drift/vedlikehold VVS	-108 313
Drift/vedlikehold elektro	-31 642
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 029
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 438
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-177 044</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-188 866
Feieavgift	-10 474
Renovasjonsavgift	-141 784
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-341 124</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-23 298
Skadedyrarbeid	-6 075
Driftsmateriell	-1 409
Vaktmestertjenester	-207 809
Renhold ved firmaer	-120 600
Trykksaker	-1 326
Andre kontorkostnader	-441
Porto	-2 035
Bankgebyr	-3 077
Velferdskostnader	-4 600
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-370 670</b>

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 069
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	277
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>1 346</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-322 536
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-322 536</b>

**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.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger

som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

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

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,050 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2010	-16 000 000
Nedbetalt tidligere	4 568 189
Nedbetalt i år	531 535
	-10 900 276
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-10 900 276</b>



**NOTE: 15**

**GARASJEREGNSKAP**

**Saldo 1.1.2021** 139 767

**INNETEKTER GARASJER**

Leieinntekter garasje 41 336

Ladestrøm 3 673

---

**SUM INNETEKTER GARASJE** **45 009**

**KOSTNADER GARASJER**

Forsikring -4 810

Drift/vedl.hold -9 235

Administrasjon -644

Elektrisk energi -13 959

---

**SUM KOSTNADER GARASJER** **-28 648**

---

**RESULTAT** **16 361**

---

**SALDO 31.12.2021** **156 128**

---



## Annen informasjon om sameiet

### Styret

Henvendelser til styret kan sendes til: [hagelund@styrommet.net](mailto:hagelund@styrommet.net)

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Vaktmester

Hagelund Boligsameie har avtale om vaktmestertjeneste med Bygårdsservice AS som også utfører sommer- og vintertjenester i henhold til kontrakt.

Vaktmester kan også bistå beboere privat etter egen avtale. Dette avtales direkte med vaktmester. Se oppslag i oppgangen.

### Renhold

Sameiet har avtale med Arctic Drift AS om renhold av fellesarealene.

### Parkering

Sameierne har mulighet til kjøp av garasjeplasser i tilknytning til Hagelund Garasjelag. Kontaktperson er Stian Levik på [stianlevik@gmail.com](mailto:stianlevik@gmail.com)

### Nøkler/skilt

Bestilles hos styret.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1551429. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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](mailto: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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



## **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

## **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

## **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## **Kabel-TV**

Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside [www.telenor.no](http://www.telenor.no).

## **Større vedlikehold og rehabilitering**

2021	Reparasjon rørbrudd mot hovedledning
2018	Reparasjon rørbrudd mot hovedledning
2017	Maling av oppganger
2015	Oppgradering uteareal
2009	Fasade og balkongrehabilitering
2004	Baderomsrehabilitering



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 14.03.22 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 17.03.22

**Selskapsnummer:** 5905 **Selskapsnavn:** Hagelund Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Stian Bluth Levik og Carl Henrik Ødegaard er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 127 500.

For

Mot

**Sak 5 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (1 skal velges)

Andre Waage

**Styremedlem** (1 skal velges)

Anne Westgaard

**Varamedlem** (2 skal velges)

Carl Henrik Ødegaard

Stian Bluth Levik



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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