



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 876 728
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HUMLEHAGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.07.2025

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 24.07.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 927876728

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		78 300 298	
Sum inntekter		78 300 298	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		3 738 293	97 142
Sum kostnader		3 738 293	97 142
Driftsresultat		74 562 005	-97 142
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		29 062	6 760
Sum finansinntekter		29 062	6 760
Annen finanskostnad		16 793 326	
Sum finanskostnader		16 793 326	0
Netto finans		-16 764 264	6 760
Resultat før skattekostnad		57 797 740	-90 382
Årsresultat		57 797 740	-90 382
Totalresultat		57 797 740	-90 382
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		57 797 740	-90 382
Sum overføringer og disponeringer		57 797 740	-90 382



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		977 550 000	329 884 625
Sum varige driftsmidler		977 550 000	329 884 625
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		977 550 000	329 884 625
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		537 984	279 183
Sum fordringer		537 984	279 183
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 109 374	748 397
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 109 374	748 397
Sum omløpsmidler		2 647 358	1 027 580
SUM EIENDELER		980 197 358	330 912 205

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		710 000	710 000
Sum innskutt egenkapital		710 000	710 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		57 797 740	
Sum opptjent egenkapital		57 797 740	
Sum egenkapital		58 507 740	710 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		431 366 647	
Øvrig langsiktig gjeld		488 775 000	321 837 005
Sum annen langsiktig gjeld		920 141 647	321 837 005
Sum langsiktig gjeld		920 141 647	321 837 005
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		364 164	8 343 325
Annen kortsiktig gjeld		1 183 807	21 875
Sum kortsiktig gjeld		1 547 970	8 365 200
Sum gjeld		921 689 617	330 202 205
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		980 197 358	330 912 205



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 686117

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 876 728
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HUMLEHAGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.07.2025

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 23.07.2025



Organisasjonsnr: 927 876 728
HUMLEHAGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		78 300 298	
Sum inntekter		78 300 298	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		3 738 293	97 142
Sum kostnader		3 738 293	97 142
Driftsresultat		74 562 005	-97 142
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		29 062	6 760
Sum finansinntekter		29 062	6 760
Annen finanskostnad		16 793 326	
Sum finanskostnader		16 793 326	0
Netto finans		-16 764 264	6 760
Resultat før skattekostnad		57 797 740	-90 382
Årsresultat		57 797 740	-90 382
Totalresultat		57 797 740	-90 382
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		57 797 740	-90 382
Sum overføringer og disponeringer		57 797 740	-90 382



Organisasjonsnr: 927 876 728
HUMLEHAGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		977 550 000	329 884 625
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		977 550 000	329 884 625
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		537 984	279 183
Sum fordringer		537 984	279 183
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 109 374	748 397
Sum omløpsmidler		2 647 358	1 027 580
SUM EIENDELER		980 197 358	330 912 205
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		710 000	710 000
Sum innskutt egenkapital		710 000	710 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		57 797 740	



Sum opptjent egenkapital	57 797 740	
Sum egenkapital	58 507 740	710 000
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	431 366 647	
Øvrig langsiktig gjeld	488 775 000	321 837 005
Sum annen langsiktig gjeld	920 141 647	321 837 005
Sum langsiktig gjeld	920 141 647	321 837 005
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	364 164	8 343 325
Annen kortsiktig gjeld	1 183 807	21 875
Sum kortsiktig gjeld	1 547 970	8 365 200
Sum gjeld	921 689 617	330 202 205
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	980 197 358	330 912 205



Organisasjonsnr: 927 876 728
HUMLEHAGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

5



Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

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

4

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Opplysninger om: Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2346

HUMLEHAGEN BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i HUMLEHAGEN BORETTSLAG

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 10. juli kl. 09:00 og lukker 13. juli kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2346>

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 avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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.

Innkalling til årsmøte.

Styret i Humlehagen borettslaget (Ferd) har hatt en gjennomgang med OBOS, og kommet frem til følgende rundt videre fremdrift knyttet til regnskap, årsmøter og øvrige saker.

Det har vært en misforståelse mellom beboerstyret og Ferd (formelle styret) vedrørende signering og godkjenning av årsregnskapet. Regnskapet er nå signert og godkjent, og revisor har revidert regnskapet.

Styret kaller derfor inn til digitalt årsmøte på kort varsel for formell godkjenning av årsregnskapet. Dette gjennomføres for å sikre at godkjenningen skjer innen lovpålagt frist. (innen utgangen av juli)

Det vil arrangeres et ekstraordinært årsmøte i august, hvor blant annet nytt styre for borettslaget skal velges. Andre saker fra beboere kan også behandles i dette møtet. Møtet vil bli avholdt fysisk, trolig i OBOS' lokaler, for å sikre at det er tilstrekkelig plass til alle.

Det vil komme mer informasjon til beboere rundt dette snarlig.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne og fører av protokollen.
3. Godkjenning av møteinnkallingen



4. Årsrapport og årsregnskap

Med vennlig hilsen,
Styret i HUMLEHAGEN BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Atle Gulpinar fra OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne og fører av protokollen.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Atle Gulpinar fra OBOS Eiendomsforvaltning fører protokollen. Torkjell Jensen velges som protokollvitne.

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. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 2346 Årsregnskap 2024 med revisorberetning.pdf



INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER			
	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		-7 337 620	716 903
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		57 797 740	-90 382
Dokumentavgift, tilgang bygg/tomt 2023			21 795
Fordring mot foretak i samme konsern			279 183
Fradrag gjeld til foretak i samme konsern			-8 265 120
Tilført bygg	11	-647 665 375	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	13	-57 399 991	0
Tilleg for nye langsiktige lån	14	488 775 000	0
Fratrekk mot lånesaldo, gjort av Nordea	14	-8 362	0
Tilleggsinnb. borettsinnskudd	15	166 937 995	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		8 437 007	-8 054 524
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 099 387	-7 337 620
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 647 358	1 027 580
Kortsiktig gjeld		-1 547 971	-8 365 200
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 099 387	-7 337 620





HUMLEHAGEN BORETTSLAG ORG.NR. 927 876 728, KUNDENR. 2346

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	9 820 697	0	0	24 284 400
Innkrevde felleskostnader	2	11 065 860	0	0	5 524 600
Andre inntekter	3	13 750	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		20 900 307	0	0	29 809 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	0	0	-20 000
Styrehonorar		0	0	0	-150 000
Revisjonshonorar	4	-32 000	-55 125	0	-20 000
Forretningsførerhonorar		-135 134	-16 459	0	-205 000
Konsulenthonorar	5	-117 667	-3 375	0	-15 000
Drift og vedlikehold	6	-729 982	0	0	-920 000
Forsikringer		-562 074	0	0	-746 000
Kommunale avgifter	7	-1 169 742	0	0	-1 570 000
Kostnader sameie		0	0	0	-100 000
Energi/fyring		-384 920	0	0	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-202 840	0	0	-426 000
Andre driftskostnader	8	-403 937	-22 183	0	-657 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 738 295	-97 142	0	-5 329 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:					
		17 162 012	-97 142	0	24 480 000
Innbetalt andel fellesgjeld		57 399 991	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		74 562 003	-97 142	0	24 480 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	29 062	6 760	0	0
Finanskostnader	10	-16 793 326	0	0	-24 286 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-16 764 264	6 760	0	-24 286 000
ÅRSRESULTAT		57 797 740	-90 382	0	194 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		57 797 740			
Overført til udekket tap			90 382		





HUMLEHAGEN BORETTSLAG ORG.NR. 927 876 728, KUNDENR. 2346

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	647 665 375	0
Tomt		329 884 625	329 884 625
SUM ANLEGGSMIDLER		977 550 000	329 884 625
OMLØPSMIDLER			
Fordringer mot foretak i samme konserning		0	279 183
Forskuddsbetalte kostnader		110 285	0
Andre kortsiktige fordringer	12	427 698	0
Driftskonto OBOS-banken		2 108 454	0
Innestående i andre banker		920	748 397
SUM OMLØPSMIDLER		2 647 358	1 027 580
SUM EIENDELER		980 197 358	330 912 205
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 142 * 5 000		710 000	710 000
Opptjent egenkapital	13	57 797 740	0
SUM EGENKAPITAL		58 507 740	710 000
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	431 366 647	0
Borettsinnskudd	15	488 775 000	321 837 005
SUM LANGSIKTIG GJELD		920 141 647	321 837 005
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		364 164	8 343 325
Energiavregning	16	277 315	0
Annen kortsiktig gjeld	17	906 492	21 875
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 547 971	8 365 200
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		980 197 358	330 912 205
Pantstillelse	18	977 550 000	0
Garantiansvar		0	0
Oslo, 06.05.2025			
Styret i Humlehagen Borettslag			
Camilla Krogh	Anders Holmlund	Erik Carl Rosness	





NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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. 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.

ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

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 inntektføres 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**

Lån/renter	6 971 979
Felleskostnader	3 524 927
Kabel-TV	301 496
Akonto strøm januar-mai	185 785
Garasjeleie	81 673
Kapitalkostnader på IN-lån	9 666 283
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	154 414
Overført til kapitalkostnader	-9 820 697
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 065 860

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Utbetaling fra Gladengveien Utvikling, for oppnådd svarprosent på KTI	10 000
Nettinnbetalinger	750
Utleie	3 000
SUM ANDRE INNTEKTER	13 750

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 32 000.

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-7 313
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 386
Malling & Co Forvaltning AS	6 550
Techem Norge AS	-103 518
SUM KONSULENTHONORAR	-117 667

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-50 678
Drift/vedlikehold VVS	-36 320
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-355 431
Drift/vedlikehold heisanlegg	-114 207
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 345
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-113 603
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-19 085
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-29 313
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-729 982

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

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-155 014
Vann- og avløpsavgift	-675 000
Renovasjonsavgift	-339 728
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 169 742



**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-14 243
Vaktmestertjenester	-105 263
Vakthold	-7 263
Renhold ved firmaer	-236 569
Andre fremmede tjenester	-36 434
Andre kontorkostnader	-255
Bank- og kortgebyr	-3 910
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-403 937

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	28 141
Renter av konto i Nordea	921
SUM FINANSINNTEKTER	29 062

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Nordea	-11 816 536
Renter lån i Nordea, utbygger Ferd Eiendom	-4 976 140
Renter på leverandørgjeld	-650
SUM FINANSKOSTNADER	-16 793 326

NOTE: 11**BYGNINGER**

Tilgang i år	647 665 375
SUM BYGNINGER	647 665 375

Tomten er kjøpt.

Gnr.129/bnr.32

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

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	154 414
Dobbel betaling av kom.avg. for 3. termin. Betalt både til Gladengveien Utvikling og kommunen. Tilbakebetales i 2025	263 249
Utbet. Gladengveien Utvikling for tilfredsstillende svarprosent på KTI, utbetales i 20	10 000
Gebyr oppfølging reskontro, til gode fra OBOS Eiendomsforvaltning AS	35
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	427 698



**NOTE: 13****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	398 862
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2024	57 399 991
Reduksjon EK fra IN	-1 113
SUM ANNEN EGENKAPITAL	57 797 740

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. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 14**PANT-OG GJELDSBREV LÅN**

Nordea	
Renter 31.12: 5,5%, løpetid50 år	
Opprinnelig, 2024	-488 775 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, fratrukk gjort hos Nordea mot lånesaldo	8 362
Nedbetalt tidligere, IN	0
Nedbetalt i år, IN	57 399 991
SUM PANT- OG GJELDSBREV LÅN	-431 366 647

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 30.06.2034.

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

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimert forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	Nordea	Første avdrag er 30/06-2034
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/06-2034	
22		100
13, 84		800
70, 97		1 100
1, 74, 104, 113		1 150
5, 18, 19, 44, 45, 46		1 200
75, 107, 108, 114		1 200
28, 29, 49, 50, 51, 54		1 250
55, 79, 80, 117		1 250





7, 11, 32, 33, 34, 85	1 300
121, 125, 129	1 300
10, 14, 37, 38, 39, 59	1 350
60, 61, 76, 89	1 350
64, 65, 66	1 400
93	1 500
95, 98, 111, 118, 122	1 700
94, 96, 102	1 750
47, 105, 126	1 800
99, 101, 130	1 850
16, 26, 103, 116	1 900
3, 17, 120	1 950
43, 73, 109, 112, 124, 128	2 000
78, 132	2 050
21, 48, 83	2 100
9, 88	2 150
12, 31, 53, 91	2 200
36, 58, 67	2 250
20	2 400
25	2 450
30, 71	2 500
35, 52	2 550
40, 57, 77, 81, 119	2 600
62, 82, 86	2 650
87	2 750
127	2 850
131	2 950
41	3 000
68, 69	3 050
15	3 200
90	3 450
135, 137, 138, 139	3 800
140, 141	3 850
134	3 900
142	3 950
133	4 000
92	4 200

NOTE: 15

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2021	-321 837 005
Tilført innskudd 2024	-166 937 995
SUM BORETTSINNSKUDD	-488 775 000



**NOTE: 16****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto f.o.m. juni-desember)	-871 682
SUM INNETEKTER	-871 682

KOSTNADER

Fjernvarme (juli-desember.) Juni er betalt av utbygger, og ikke kostnadsført	594 367
SUM KOSTNADER	594 367

SUM ENERGIAVREGNING	-277 315
----------------------------	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen.

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Kommunale avgifter 4. termin betalt av Gladengveien Utvikling istedenfor borettslaget. Gjøres opp i 2025	-231 492
Vann- og avløp 2024, betales i 2025	-675 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-906 492

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	488 775 000
Pantelån	431 366 647
Beregnete IN-forpliktelser	57 398 878
TOTALT	977 540 525

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	647 665 375
Tomt	329 884 625
TOTALT	977 550 000





Til generalforsamlingen i Humlehagen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Humlehagen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 2024 Årsregnskap 2024 med revisorberetning.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 26. juni 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 10.07.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 13.07.25

Selskapsnummer: 2346 Selskapsnavn: HUMLEHAGEN BORETTSLAG

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>Atle Gulpinar fra OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitne og fører av protokollen.</p> <p>Atle Gulpinar fra OBOS Eiendomsforvaltning fører protokollen. Torkjell Jensen velges som protokollvitne.</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>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot



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.