



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 968 009 885
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HAGEBYEN 2 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

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: Tor- Sigve Bjørndal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2022

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, 21.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		153 862	169 632
Sum inntekter		153 862	169 632
Kostnader			
Lønnskostnad		11 410	
Annen driftskostnad		158 443	283 266
Sum kostnader		169 853	283 266
Driftsresultat		-15 991	-113 634
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		116	385
Sum finansinntekter		116	385
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		116	385
Ordinært resultat før skattekostnad		-15 875	-113 249
Ordinært resultat etter skattekostnad		-15 875	-113 249
Årsresultat		-15 875	-113 249
Totalresultat		-15 875	-113 249
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-15 875	-113 249
Sum overføringer og disponeringer		-15 875	-113 249



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 168 000	1 168 000
Sum varige driftsmidler		1 168 000	1 168 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 168 000	1 168 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		244 253	233 349
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		244 253	233 349
Sum omløpsmidler		244 253	233 349
SUM EIENDELER		1 412 253	1 401 349

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		800	800
Sum innskutt egenkapital		800	800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 011 087	1 026 963
Sum opptjent egenkapital		1 011 087	1 026 963
Sum egenkapital		1 011 887	1 027 763
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		368 000	368 000
Sum annen langsiktig gjeld		368 000	368 000
Sum langsiktig gjeld		368 000	368 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		32 366	4 673
Annen kortsiktig gjeld			914
Sum kortsiktig gjeld		32 366	5 586
Sum gjeld		400 366	373 586
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 412 253	1 401 349



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 225108

Enheten

Organisasjonsnummer: 968 009 885
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HAGEBYEN 2 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Langflåtveien 29
4017 STAVANGER

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: Tor- Sigve Bjørndal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2022

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: 968 009 885
HAGEBYEN 2 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		153 862	169 632
Sum inntekter		153 862	169 632
Kostnader			
Lønnskostnad		11 410	
Annen driftskostnad		158 443	283 266
Sum kostnader		169 853	283 266
Driftsresultat		-15 991	-113 634
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		116	385
Sum finansinntekter		116	385
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		116	385
Ordinært resultat før skattekostnad		-15 875	-113 249
Ordinært resultat etter skattekostnad		-15 875	-113 249
Årsresultat		-15 875	-113 249
Totalresultat		-15 875	-113 249
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-15 875	-113 249
Sum overføringer og disponeringer		-15 875	-113 249



Organisasjonsnr: 968 009 885
HAGEBYEN 2 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 1 168 000 1 168 000
Sum varige driftsmidler 1 168 000 1 168 000

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 1 168 000 1 168 000

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Sum fordringer 0 0

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 244 253 233 349
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 244 253 233 349

Sum omløpsmidler 244 253 233 349

SUM EIENDELER 1 412 253 1 401 349

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 800 800
Sum innskutt egenkapital 800 800

Opptjent egenkapital
Annen egenkapital 1 011 087 1 026 963
Sum opptjent egenkapital 1 011 087 1 026 963



Sum egenkapital	1 011 887	1 027 763
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	368 000	368 000
Sum annen langsiktig gjeld	368 000	368 000
Sum langsiktig gjeld	368 000	368 000
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	32 366	4 673
Annen kortsiktig gjeld		914
Sum kortsiktig gjeld	32 366	5 586
Sum gjeld	400 366	373 586
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 412 253	1 401 349



Organisasjonsnr: 968 009 885
HAGEBYEN 2 BORETTSLAG

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

Hagebyen II Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 9. mars - 12. mars 2022

Selskapsnummer: 4680





Velkommen til årsmøte i Hagebyen II 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 9. mars kl. 09:00 og lukker 12. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4680>

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
6. Delegert til OBOS generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Hagebyen II Borettslag



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.

Forslag til vedtak

Kristine Salte Haugland og Jan Espen Strandset Nilsen 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 at årets negative resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport og årsregnskap.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 10 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 10 000.

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Helene Jåtun Vigane

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Mari Kristine Høyekvam
- Toril Fredstie

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jan Espen Strandset Nilsen
- Kristine Salte Haugland

Sak 6

Delegert til OBOS generalforsamling

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Delegert til OBOS generalforsamling velges inn for 1 år



Forslag til vedtak

Helene Jåtun Vigane er valgt.



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Helene Jåtun Vigane	Knattstien 4 B
Styremedlem	Toril Fredstie	Knattstien 4 A
Styremedlem	Jan Espen Strandset Nilsen	Knattstien 4 E
Varamedlem	Mari Kristine Høyekvam	Knattstien 4 G
Varamedlem	Kristine Salte Haugland	Knattstien 4 F

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Geir Ove Dahlstrøm

Eikevegen 6

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

Generelle opplysninger om Hagebyen II Borettslag

Borettslaget består av 8 andelsleiligheter.

Hagebyen II Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 968009885, og ligger i TIME kommune med følgende adresse:

Knattstien 4A - H

Gårds- og bruksnummer:

28 443

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.

Hagebyen II Borettslag 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. Borettslagets revisor er PWC Oslo.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.



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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 153 862.
Dette er kr 138 lavere enn budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 169 853.
Dette er kr 33 253 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak konsulentonorar.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 15 875 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 211 887 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 56 000 til ordinært vedlikehold.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 2 309. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 7,5% % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hagebyen II Borettslag.

Lån

Hagebyen II Borettslag har ikke lån

Fra 1. januar 2022 er innskuddsrenten:

Driftskonto: 0,00 % per år



Sparekonto*: 0,40 % per år

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret er blitt budsjettet med kr 31 785 i 2022.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Hagebyen 2 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Hagebyen 2 Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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 borettslaget 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.

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 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.

Vedlegg 1

9 av 23
PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0166 Oslo, Årsrapport og årsregnskap.pdf
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Hagebyen 2 Borettslag

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 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>.

Oslo, 24. februar 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



HAGEBYEN 2 BORETTSLAG ORG.NR. 968 009 885, KUNDENR. 4680

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	227 763	341 012	227 763	211 887
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-15 875	-113 249	17 400	3 698
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-15 875	-113 249	17 400	3 698
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	211 887	227 763	245 163	215 585

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	244 253	233 349
Kortsiktig gjeld	-32 366	-5 586
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	211 887	227 763



HAGEBYEN 2 BORETTSLAG ORG.NR. 968 009 885, KUNDENR. 4680

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	153 792	169 632	154 000	154 000
Andre inntekter	3	70	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		153 862	169 632	154 000	154 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 410	0	0	-1 410
Styrehonorar	5	-10 000	0	0	-10 000
Revisjonshonorar	6	-4 375	-4 094	-3 500	-3 500
Forretningsførerhonorar		-31 010	-30 255	-30 500	-31 785
Konsulenthonorar	7	-53 540	-3 780	-1 500	-5 000
Kontingenter		-1 600	-1 600	-1 600	-1 600
Drift og vedlikehold	8	-23 158	-178 285	-56 500	-56 000
Forsikringer		-30 734	-29 200	-30 000	-33 807
TV-anlegg/bredbånd		-9 812	-23 306	0	0
Andre driftskostnader	9	-4 215	-12 746	-13 000	-7 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-169 853	-283 266	-136 600	-150 302
DRIFTSRESULTAT		-15 991	-113 634	17 400	3 698
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	116	385	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		116	385	0	0
ÅRSRESULTAT		-15 875	-113 249	17 400	3 698
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-15 875	-113 249		



HAGEBYEN 2 BORETTSLAG
ORG.NR. 968 009 885, KUNDENR. 4680

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	1 147 950	1 147 950
Tomt		20 050	20 050
SUM ANLEGGSMIDLER		1 168 000	1 168 000
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		190 597	179 809
Sparekonto OBOS-banken		53 656	53 540
SUM OMLØPSMIDLER		244 253	233 349
SUM EIENDELER		1 412 253	1 401 349
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 8 * 100		800	800
Opptjent egenkapital		1 011 087	1 026 963
SUM EGENKAPITAL		1 011 887	1 027 763
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Borettsinnskudd	12	368 000	368 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		368 000	368 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		32 366	4 673
Annen kortsiktig gjeld		0	914
SUM KORTSIKTIG GJELD		32 366	5 586
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 412 253	1 401 349
Pantstillelse	13	368 000	368 000
Garantiansvar		0	0

Time, 10.02.2022



Styret i Hagebyen 2 Borettslag

Helene Jåtun Vigane

Toril Fredstie

Jan E. Strandset Nilsen

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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. 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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	153 792
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	153 792

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	70
SUM ANDRE INNETEKTER	70

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-1 410
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 410

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. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 10 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 375.

NOTE: 7

**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-48 160
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 380
SUM KONSULENTHONORAR	-53 540

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-8 916
Drift/vedlikehold elektro	-6 404
Kostnader dugnader	-7 839
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-23 158

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

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-1 875
Andre fremmede tjenester	-104
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-117
Bank- og kortgebyr	-2 069
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-4 215

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	116
SUM FINANSINNTEKTER	116

NOTE: 11**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1977	1 147 950
SUM BYGNINGER	1 147 950

Tomten ble kjøpt i 1977.

Gnr.28/bnr.443

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

NOTE: 12**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1977	-368 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-368 000

NOTE: 13**PANTSTILLELSE**



Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	368 000
TOTALT	368 000

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 147 950
Tomt	20 050
TOTALT	1 168 000



Annens informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Styret har hatt 4 fysiske møter, samt flere møter digitalt. Siden forrige årsmøte har styret jobbet hardt for å samle inn informasjon og dokumentasjon om vårt borettslag. Det har vært en stor ryddejobb for å finne ut hva som er gjort av tidligere vedlikehold, tilstand på bygget, samt hva vi eier og bruksrettigheter. Vi har vært i kontakt med kommunen, OBOS og gått gjennom egne papirer for å prøve å samle mest mulig informasjon. Dette har måtte bli gjort for vi skal kunne komme oss videre og legge en langsiktig vedlikeholdsplan. Vi har måttet tenke helt annerledes når vi begynte å få informasjon om tilstanden til bygget, men endelig begynner ting å falle på plass.

Nå som det ser ut til at vi kan begynne å møte fysisk igjen, satser vi i styret på å få holdt noen dugnader i løpet av året som kommer. Vi ønsker å få ryddet og ordnet uteområdet. Dette gjelder stiene til oppgangene, busker, bed og plen, parkeringsområdet og skilting, samt en plass til å oppbevare fellesutstyr.

Det siste året har styret utført noe mindre vedlikehold selv. Det ble installert brannvarslere i oppgangene, samt inne- og utelamper ble skiftet i fjor. Det viste seg da at alt det elektriske i oppgangene var sprukne og porøse, og utgjorde dermed en brannfare. Dermed ble ledninger i oppgangene også skiftet ut. Ringeklokkesystem ble også skiftet ut da flere av ringeklokkene ikke fungerte optimalt eller fungerte i det hele tatt. Det ble erstattet med et trådløst system. Vi fikk også gått over ytterveggen ved oppgangene, vasket og pusset opp leilighetsnummerskiltene, skiftet ut noen trebord bord og tettet igjen hull. En av oppgangene har også fått ny maling. Dette er også en mulighet for den andre oppgangen, men dette er på dugnad.

Tidligere styre hadde i 2018 befaring på bygget for å utarbeide en fremtidig vedlikeholdsplan. Noen av punktene som stod på den ble utført, men det ble ikke lagt en plan på hvordan resten av vedlikeholdet skulle utføres, hverken i praksis eller økonomisk. Den tilstandsrapporten viser seg nå å være utdatert og har fått en oppdatert tilstandsrapport med prioriteringsliste etter befaring før jul. Samtidig fikk vi utført en befaring på det elektriske anlegget i bygget. Rapportene er nesten klar og vil bli sendt ut til dere når de er ferdigstilt. Det er den nye vedlikeholdsrapporten som blir vårt grunnlag for fremtidig vedlikehold og felleskostnader.



Felleskostnadene har vært for lave til å kunne spare opp nok egenkapital til å kunne utføre større vedlikehold. Ut ifra både den gamle og den nye vedlikeholdsrapporten er det rør og vvs som haster å få gjort noe med. Dette innebærer utskifting av rør i bad og vegger. For å kunne utføre dette må vi ta opp lån, og det er dette som utgjør de nye felleskostnadene. Dere vil få informasjon før noe blir endret, og hva som vil skje.

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. 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, tushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 562394. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

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 borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers 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 borettslaget 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 borettslaget 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.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



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 9.03.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 12.03.22

Selskapsnummer: 4680 **Selskapsnavn:** Hagebyen II 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 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Kristine Salte Haugland og Jan Espen Strandset Nilsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 10 000.

- For
- Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

- Helene Jåtun Vigane

Styremedlem (2 skal velges)

- Mari Kristine Høyekvam
- Toril Fredstie

Varamedlem (2 skal velges)

- Jan Espen Strandset Nilsen
- Kristine Salte Haugland

Sak 6 Delegert til OBOS generalforsamling

Helene Jåtun Vigane er valgt.

- 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.