



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 122 472
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HAGEBYEN BORETTSLAG 2
Forretningsadresse: c/o BORI
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

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: Thomas Løkken Lund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2022

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, 30.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	1 252 320	1 223 808
Sum inntekter		1 252 320	1 223 808
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	81 011	81 011
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9	2 246 684	709 722
Sum kostnader		2 327 695	790 733
Driftsresultat		-1 075 375	433 075
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 563	3 518
Sum finansinntekter		1 563	3 518
Annen rentekostnad		122 296	125 146
Sum finanskostnader		122 296	125 146
Netto finans		-120 732	-121 628
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 196 108	311 447
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 196 108	311 447
Årsresultat		-1 196 107	311 447
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	12	-1 196 107	311 447
Sum overføringer og disponeringer		-1 196 107	311 447



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10,15	2 585 428	2 585 428
Sum varige driftsmidler		2 585 428	2 585 428
Sum anleggsmidler		2 585 428	2 585 428
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		34 864	10 768
Andre fordringer		109 616	103 551
Sum fordringer		144 480	114 319
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		585 720	518 425
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		585 720	518 425
Sum omløpsmidler		730 199	632 745
SUM EIENDELER		3 315 627	3 218 173
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	11	2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	12	-3 891 669	-2 695 562



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum opptjent egenkapital		3 891 669	2 695 562
Sum egenkapital		-3 889 269	-2 693 162
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13,15	7 000 979	5 715 986
Øvrig langsiktig gjeld	14,15	122 400	122 400
Sum annen langsiktig gjeld		7 123 379	5 838 386
Sum langsiktig gjeld		7 123 379	5 838 386
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		81 447	69 020
Annen kortsiktig gjeld		70	3 929
Sum kortsiktig gjeld		81 518	72 949
Sum gjeld		7 204 897	5 911 335
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 315 627	3 218 173



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 778840

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 122 472
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HAGEBYEN BORETTSLAG 2
Forretningsadresse: c/o BORI
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

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: Thomas Løkken Lund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2022

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, 03.08.2022



Organisasjonsnr: 948 122 472
HAGEBYEN BORETTSLAG 2

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	1 252 320	1 223 808
Sum inntekter		1 252 320	1 223 808
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	81 011	81 011
Annen driftskostnad	4,5,6,7,8	2 246 684	709 722
Sum kostnader		2 327 695	790 733
Driftsresultat		-1 075 375	433 075
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 563	3 518
Sum finansinntekter		1 563	3 518
Annen rentekostnad		122 296	125 146
Sum finanskostnader		122 296	125 146
Netto finans		-120 732	-121 628
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 196 108	311 447
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 196 108	311 447
Årsresultat		-1 196 107	311 447
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	12	-1 196 107	311 447
Sum overføringer og disponeringer		-1 196 107	311 447



Organisasjonsnr: 948 122 472
HAGEBYEN BORETTSLAG 2

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10,15	2 585 428	2 585 428
Sum varige driftsmidler		2 585 428	2 585 428
Sum anleggsmidler		2 585 428	2 585 428
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		34 864	10 768
Andre fordringer		109 616	103 551
Sum fordringer		144 480	114 319
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		585 720	518 425
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		585 720	518 425
Sum omløpsmidler		730 199	632 745
SUM EIENDELER		3 315 627	3 218 173
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	11	2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	12	-3 891 669	-2 695 562
Sum opptjent egenkapital		3 891 669	2 695 562
Sum egenkapital		-3 889 269	-2 693 162
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13,15	7 000 979	5 715 986



Øvrig langsiktig gjeld	14,15	122 400	122 400
Sum annen langsiktig gjeld		7 123 379	5 838 386
Sum langsiktig gjeld		7 123 379	5 838 386
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		81 447	69 020
Annen kortsiktig gjeld		70	3 929
Sum kortsiktig gjeld		81 518	72 949
Sum gjeld		7 204 897	5 911 335
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 315 627	3 218 173



Organisasjonsnr: 948 122 472
HAGEBYEN BORETTSLAG 2

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	1 246 320	1 217 808	1 247 084	1 333 438
Andre inntekter	2	6 000	6 000	6 000	6 000
Sum inntekter		1 252 320	1 223 808	1 253 084	1 339 438
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	3	10 011	10 011	10 011	10 011
Styrehonorar	4	71 000	71 000	71 000	71 000
Revisjonshonorar	4	4 500	4 450	4 700	4 700
Forretningsførerhonorar		71 820	70 140	71 830	73 910
Konsulenttjenester	5	0	0	2 500	0
Kontingenter		9 638	9 174	9 174	9 800
Drift og vedlikehold	6	172 949	228 911	219 600	217 000
Større vedlikehold/påkostninger		1 515 739	0	1 340 000	0
Forsikringer		65 082	49 437	52 000	71 490
Kommunale avgifter		253 353	216 674	234 000	281 400
Eiendomsskatt		20 898	17 426	18 400	25 300
Energi/fyring	7	36 350	16 541	20 000	35 000
Kabel-TV og bredbånd	8	82 722	81 340	85 000	87 000
Andre driftskostnader	9	13 633	15 629	23 400	23 000
Sum kostnader		2 327 695	790 733	2 161 615	909 611
Driftsresultat		-1 075 375	433 075	-908 531	429 827
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		1 563	3 518	500	0
Rentekostnader		122 296	125 146	129 423	169 423
Sum finansposter		-120 732	-121 628	-128 923	-169 423
Årets resultat		-1 196 107	311 447	-1 037 454	260 404
Disponering:					
Reduksjon udekket tap	12	-1 196 107	311 447	0	0
Sum disponering		-1 196 107	311 447	0	0



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	10, 15	11 323	11 323
Bygninger	10, 15	886 277	886 277
Rehabilitering	10, 15	1 687 828	1 687 828
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		2 585 428	2 585 428
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		34 864	10 768
Forskuddsbetalte kostnader		109 616	103 551
Bank		585 720	518 425
Sum omløpsmidler		730 199	632 745
SUM EIENDELER		3 315 627	3 218 173



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	11	2 400	2 400
Udekket tap	12	-3 891 669	-2 695 562
Sum egenkapital		-3 889 269	-2 693 162
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	13, 15	7 000 979	5 715 986
Borettsinnskudd	14, 15	122 400	122 400
Sum langsiktig gjeld		7 123 379	5 838 386
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		70	3 929
Leverandørgjeld		81 447	69 020
Sum kortsiktig gjeld		81 518	72 949
Sum gjeld		7 204 897	5 911 335
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 315 627	3 218 173

Pant og sikkerhetsstillelse 15

Lillestrøm 31.12.21
Hagebyen Borettslag 2

Sted: _____, dato: _____

Rolf Tollefsen
Styreleder

Andreas Fjeldstad
Styremedlem

Thomas Løkken Lund
Styremedlem

Trond Syversen
Styremedlem

211 Hagebyen Borettslag 2



NOTER

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	895 968	801 216
Garasje	18 000	18 000
Stipulerte renter	129 312	169 056
Stipulerte avdrag	184 320	210 816
Kabel-TV/bredbånd	10 080	10 080
Parkeringsplasser/Carport	8 640	8 640
Sum	1 246 320	1 217 808

Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
Vaskeri	6 000	6 000
Sum	6 000	6 000



NOTER

Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	10 011	10 011
Sum	10 011	10 011

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	71 000	71 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 500	4 450
Sum	75 500	75 450

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021.

Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Note 5 - Konsulenttjenester

	2021	2020
--	------	------

Borettslaget har ikke hatt kostnader i forbindelse med konsulenttjenester i 2021.

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold bygg	2 572	103 036
Vedlikehold VVS	0	10 000
Vedlikehold elektro	0	9 338
Vedlikehold utvendige anlegg	894	10 416
Vedlikehold garasjer	5 650	0
Rep. og vedlikehold vaskeri	3 111	0
Brannsikring	1 992	29 213
Vaktmestertjenester	158 730	66 908
Sum	172 949	228 911

Note 7 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	36 350	16 541
Sum	36 350	16 541



NOTER

Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	82 722	81 340
Sum	82 722	81 340

Note 9 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Søppeltømming/Container	3 875	3 875
Lyspærer, sikringer m.m.	872	259
Verktøy og redskaper	791	0
Nøkler, låser og skilt	0	1 436
Andre driftsmaterialer	0	548
Kontorrekvisita	1 933	3 069
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	913	913
Generalforsamling/årsmøte	1 635	1 678
IT-Kostnader	0	129
Driftskostnader kjøretøy/maskiner	0	135
Gaver	1 000	1 020
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 614	2 568
Sum	13 633	15 629

Note 10 - Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter	Bygninger og Rehabilitering
Anskaffelseskost pr.01.01 :	886 277	11 323	1 687 828
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	886 277	11 323	1 687 828
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	886 277	11 323	1 687 828

Antatt levetid i år :

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 11 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	24	100	2400



NOTER

Note 12 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Udekket tap pr. 01.01	-2 695 562	-3 007 009
Tilført til/fra udekket tap fra årets resultat	-1 196 107	311 447
Udekket tap pr. 31.12	-3 891 669	-2 695 562

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

Note 13 - Pantelån

Kreditor:	Nordea Bank ABP	Nordea Bank ABP
Lånenummer:	60308111507	60308104748
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2019
Rentesats:	1.95 %	1.70 %
Beregnet innfridd:	30.03.2046	10.05.2021
Opprinnelig lånebeløp:	7 173 000	5 985 000
Lånesaldo 01.01:	0	5 715 986
Avdrag i perioden:	172 021	5 715 986
Opptak i perioden:	7 173 000	0
Lånesaldo 31.12:	7 000 979	0
Saldo 5 år frem i tid:	5 845 360	0

Note 14 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 15 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	7 123 379	5 838 386
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	2 585 428	2 585 428

Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	7 122 400	7 122 400



NOTER

Note 16 - Disponible midler

	2021	2020
A. Disponible midler 01.01	559 796	413 268
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-1 196 107	311 447
Opptak langsiktig gjeld	7 173 000	0
Avdrag langsiktig gjeld	-5 888 007	-164 919
B. Årets endringer disponible midler	88 886	146 528
C. Disponible midler 31.12	648 682	559 796
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	730 199	632 745
- Kortsiktig gjeld	81 518	72 949
= Disponible midler 31.12	648 682	559 796



Resultat og balanse med noter for Hagebyen Borettslag 2.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Hagebyen Borettslag 2

Styreleder	Rolf Tollefsen (sign.)	01.03.2022
Styremedlem	Thomas Løkken Lund (sign.)	18.02.2022
Styremedlem	Trond Syversen (sign.)	28.02.2022
Styremedlem	Andreas Fjeldstad (sign.)	28.02.2022



HAGEBYEN BORETTSLAG 2 STYRETS ÅRSBERETNING 2021

1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Rolf Tollefsen	(valgt for 2 år i 2020)
Nestleder	Thomas Løkken Lund	(valgt for 2 år i 2020)
Styremedlem	Andreas Fjeldstad	(valgt for 2 år i 2021)
Styremedlem	Trond Syversen	(valgt for 2 år i 2020)

Varamedlemmer til styret:

Roy Laubakk	(valgt for 1 år i 2021)
Hilde Edvartsen	(valgt for 1 år i 2021)

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2021:

: Rolf Tollefsen	som delegat
: Trond Syversen	som varadelegat

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER

- A Hagebyen Borettslag ble stiftet 04.05. 1953 og har organisasjonsnummer 948 122 472

Postadresse:

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse:

Borettslaget kan motta EHF. Leverandøren bruker boligselskapets Organisasjonsnummer som adresse (948122472)

Faktura i pdf/tiff sendes som vedlegg til

e-post til: 948122472@bori.no

Papirfaktura sendes til:

Hagebyen borettslag 2

948122472

Postboks 2719

7439 Trondheim

Bygningsadresser:

Borettslaget består av 24 andelsboliger, fordelt på 2 bygninger med adresse Alex. Kiellandsgate 6A og B og 8A og B,



2000 Lillestrøm
Eiendommen har gnr 81 bnr 1376 i Lillestrøm kommune.

- B Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

- C Styret består av 4 menn. Styrets leder er mann og nestleder er mann. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser i borettslaget.

- D HMS / Ansatte / arbeidsmiljø

Borettslaget har ingen ansatte.

Styret jobber med å få på plass et internkontrollsystem. Det er foretatt en risikovurdering og det arbeides med å få på plass et web-basert HMS-system. Styret har besluttet å engasjere ekstern konsulent gjennom BORI som er spesialist på området dersom det blir nødvendig. Det er ikke registrert uønskede hendinger i forhold til HMS i 2021.

- E Ytre miljø
Borettslagets virksomhet forurenses ikke det ytre miljø i nevneverdig grad.

4. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 4 styremøter; og har behandlet rutinesaker, så som:

- *Godkjenning av nye eiere*
- *Forkjøpsrett*
- *Bruksoverlating*
- *Budsjettering*
- *Regulering av felleskostnader*
- *Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)*
- *Løpende vedlikehold*
- *Forsikringskader*

Av andre større saker kan nevnes:

- *2021 oppsummerer styret til å ha vært et år med høy aktivitet og omfattende vedlikeholdsarbeider og ny elektrisk infrastruktur for lading av el-biler*



- *For vintersesongen 2021 inngitt styret avtale med Bygg og Stein A/S på snøbrøyting. Til tross for noen innkjøringsproblemer er styret fornøyd med utførelsen av tjenestene og har fornyet avtalen for sesongen høst 2021/vinteren 2022. I tillegg har fortsatt Øivind Langset avtalen med å måke snø foran inngangspartiene og til containerne for avfall og papir.*
- *For sommersesongen 2021 inngikk styret avtale med Bygg og Stein A/S på arbeidene med å klippe gress, kantklipping og hekkeklipping. Dette er tidligere utført av styret på dugnad.*
- *Avtale på renhold er inngått med virkning fra 1.12.2020 med Kleva Rengjøring A/S.*
- *Etter forespørsel fra andelseiere om mulighetene for å etablere ladestasjoner for lading av el-biler, har styret arbeidet med å innhente tilbud og arrangert møter for aktuelle tilbydere. Styret så det slik at det måtte leveres et komplett opplegg med all infrastruktur fra hovedstrømtavlene og frem til mulighet for å etablere separate ladestasjoner til alle de 24 parkeringsplassene/garasjene i borettslaget. Styret besluttet å inngå avtale med ladeklar. Ladeklar tar alle kostnadene med etablering av infrastrukturen. Borettslaget betaler et årlig gebyr til ladeklar og kan når som helst beslutte å kjøpe anlegget. Etter 14 år er anlegget uansett avskrevet slik at borettslaget deretter eier anlegget. Den enkelte andelseier som ønsker el-bil lading må bestille leie eller kjøp av ladeboks gjennom Ladeklar samt tegne abonnement på kjøp av elektrisitet gjennom Ladeklar. Det er ingen gjennomfakturering via borettslaget.*
- *Det er investert i nye branndører inn til loftene. Videre er det installert nytt kombinert og seriekoblet brann- og røykvarslingsanlegg på loftene, oppgangene og rom med fryser. De totale kostnadene ble innenfor budsjett med ca. kr.120.000,- inkl. mva.*

Styret er for øvrig ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

5. REGNSKAPET FOR 2021

Regnskapet for 2021 viser et negativt driftsresultat på kr.1.075.375, og et negativt samlet årsresultat på kr.1.196.107,- (etter at renteutgiftene til Nordea kommer negativt i tillegg).

Endring av likviditet pr. 31.12.2021 var positivt med kr.88 886,-. Dette skyldes låneopptak for rehabiliteringen av bunnledningene i begge blokkene.



Disponible midler, dvs. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2021 kr. 648 682,-.

Styret foreslår at det negative årsresultatet overføres til udekket tap.

Det er gjennomført vedlikehold som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2021 og for resultatet og kontantstrømmen i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2021 og frem til styret årsberetning er avgitt.

6. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2022

Felleskostnader

Budsjettet for 2022 er basert på at innbetaling av felleskostnader økes med kr.300,-pr. måned med tillegg av eksisterende innbetalinger. Budsjettet er basert på eksisterende nivå på innbetaling av kostnader til garasjer og parkeringsplasser. I tillegg betaler alle brukerne av fellesvaskeriet kr.500,- pr. år som har vært gjeldende siden 1.1.2017. Ytterligere betaler alle kr.40,- pr. måned for grunnpakke internett gjennom kollektiv avtale med GET, med unntak av de som har reservert seg.

Vedlikehold

Borettslaget har hatt et konkret og nødvendig prosjekt for vedlikehold i 2021. Styret har inngått kontrakt med TT-teknikk A/S for å rehabilitere alle de resterende avløpsrørene fra kjellergulvene og helt opp til loftene. Kontraktssum inkl. mva var på kr. 1.374.000,- og ble lånefinansiert gjennom NORDEA Bank med kr.1.500.000,-. Med avregninger og tilleggsarbeider ble sluttsummen kr.1.515.739,- som styret er tilfreds med.

Forsikringer:

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettetert med en økning på 5%.

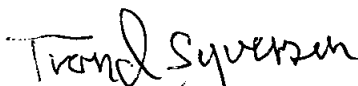


Finanskostnader

Det er inngått avtale om flytende rente på det lån som er tatt opp i forbindelse med rehabiliteringen og med en opprinnelig rentefot på 3,15% som pr. nå er på 2,8%. Styret har tatt høyde i budsjettet for 2022 for ytterligere renteøkninger.

For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer og gjennomførte tiltak i 2021 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Lillestrøm, 31.12.2021 //..... 2022


Trond Syversen
Styremedlem


Rolf Tollefsen
Styreleder


Andreas Fjeldstad
Styremedlem


Thomas Løkken Lund
Nestleder



RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	1 246 320	1 217 808	1 247 084	1 333 438
Andre inntekter	2	6 000	6 000	6 000	6 000
Sum inntekter		1 252 320	1 223 808	1 253 084	1 339 438
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	3	10 011	10 011	10 011	10 011
Styrehonorar	4	71 000	71 000	71 000	71 000
Revisjonshonorar	4	4 500	4 450	4 700	4 700
Forretningsførerhonorar		71 820	70 140	71 830	73 910
Konsulenttjenester	5	0	0	2 500	0
Kontingenter		9 638	9 174	9 174	9 800
Drift og vedlikehold	6	172 949	228 911	219 600	217 000
Større vedlikehold/påkostninger		1 515 739	0	1 340 000	0
Forsikringer		65 082	49 437	52 000	71 490
Kommunale avgifter		253 353	216 674	234 000	281 400
Eiendomsskatt		20 898	17 426	18 400	25 300
Energi/fyring	7	36 350	16 541	20 000	35 000
Kabel-TV og bredbånd	8	82 722	81 340	85 000	87 000
Andre driftskostnader	9	13 633	15 629	23 400	23 000
Sum kostnader		2 327 695	790 733	2 161 615	909 611
Driftsresultat		-1 075 375	433 075	-908 531	429 827
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		1 563	3 518	500	0
Rentekostnader		122 296	125 146	129 423	169 423
Sum finansposter		-120 732	-121 628	-128 923	-169 423
Årets resultat		-1 196 107	311 447	-1 037 454	260 404
Disponering:					
Reduksjon udekket tap	12	-1 196 107	311 447	0	0
Sum disponering		-1 196 107	311 447	0	0



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	10, 15	11 323	11 323
Bygninger	10, 15	886 277	886 277
Rehabilitering	10, 15	1 687 828	1 687 828
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		2 585 428	2 585 428
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		34 864	10 768
Forskuddsbetalte kostnader		109 616	103 551
Bank		585 720	518 425
Sum omløpsmidler		730 199	632 745
SUM EIENDELER		3 315 627	3 218 173



BALANSE

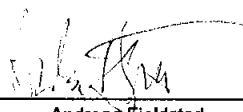
	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	11	2 400	2 400
Udekket tap	12	-3 891 669	-2 695 562
Sum egenkapital		-3 889 269	-2 693 162
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	13, 15	7 000 979	5 715 986
Borettsinnskudd	14, 15	122 400	122 400
Sum langsiktig gjeld		7 123 379	5 838 386
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		70	3 929
Leverandørgjeld		81 447	69 020
Sum kortsiktig gjeld		81 518	72 949
Sum gjeld		7 204 897	5 911 335
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 315 627	3 218 173

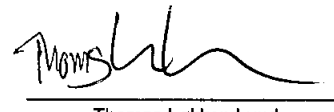
Pant og sikkerhetsstillelse 15

Lillestrøm 31.12.21
Hagebyen Borettslag 2

Sted: _____, dato: _____


Rolf Tollefsen
Styreleder


Andreas Fjeldstad
Styremedlem


Thomas Lækken Lund
Styremedlem


Trond Syversen
Styremedlem

211 Hagebyen Borettslag 2



NOTER

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	895 968	801 216
Garasje	18 000	18 000
Stipulerte renter	129 312	169 056
Stipulerte avdrag	184 320	210 816
Kabel-TV/bredbånd	10 080	10 080
Parkeringsplasser/Carport	8 640	8 640
Sum	1 246 320	1 217 808

Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
Vaskeri	6 000	6 000
Sum	6 000	6 000



NOTER

Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	10 011	10 011
Sum	10 011	10 011

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	71 000	71 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 500	4 450
Sum	75 500	75 450

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021.

Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Note 5 - Konsulenttjenester

	2021	2020
--	------	------

Borettslaget har ikke hatt kostnader i forbindelse med konsulenttjenester i 2021.

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold bygg	2 572	103 036
Vedlikehold VVS	0	10 000
Vedlikehold elektro	0	9 338
Vedlikehold utvendige anlegg	894	10 416
Vedlikehold garasjer	5 650	0
Rep. og vedlikehold vaskeri	3 111	0
Brannsikring	1 992	29 213
Vaktmestertjenester	158 730	66 908
Sum	172 949	228 911

Note 7 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	36 350	16 541
Sum	36 350	16 541



NOTER

Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	82 722	81 340
Sum	82 722	81 340

Note 9 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Søppeltømming/Container	3 875	3 875
Lyspærer, sikringer m.m.	872	259
Verktøy og redskaper	791	0
Nøkler, låser og skilt	0	1 436
Andre driftsmaterialer	0	548
Kontorrekvisita	1 933	3 069
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	913	913
Generalforsamling/årsmøte	1 635	1 678
IT-Kostnader	0	129
Driftskostnader kjøretøy/maskiner	0	135
Gaver	1 000	1 020
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 614	2 568
Sum	13 633	15 629

Note 10 - Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter	Bygninger og Rehabilitering
Anskaffelseskost pr.01.01 :	886 277	11 323	1 687 828
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	886 277	11 323	1 687 828
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	886 277	11 323	1 687 828

Antatt levetid i år :

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 11 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	24	100	2400



NOTER

Note 12 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Udekket tap pr. 01.01	-2 695 562	-3 007 009
Tilført til/fra udekket tap fra årets resultat	-1 196 107	311 447
Udekket tap pr. 31.12	-3 891 669	-2 695 562

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

Note 13 - Pantelån

Kreditor:	Nordea Bank ABP	Nordea Bank ABP
Lånenummer:	60308111507	60308104748
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2019
Rentesats:	1.95 %	1.70 %
Beregnet innfridd:	30.03.2046	10.05.2021
Opprinnelig lånebeløp:	7 173 000	5 985 000
Lånesaldo 01.01:	0	5 715 986
Avdrag i perioden:	172 021	5 715 986
Opptak i perioden:	7 173 000	0
Lånesaldo 31.12:	7 000 979	0
Saldo 5 år frem i tid:	5 845 360	0

Note 14 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 15 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	7 123 379	5 838 386
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	2 585 428	2 585 428

Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	7 122 400	7 122 400



NOTER

Note 16 - Disponible midler

	2021	2020
A. Disponible midler 01.01	559 796	413 268
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-1 196 107	311 447
Opptak langsiktig gjeld	7 173 000	0
Avdrag langsiktig gjeld	-5 888 007	-164 919
B. Årets endringer disponible midler	88 886	146 528
C. Disponible midler 31.12	648 682	559 796
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	730 199	632 745
- Kortsiktig gjeld	81 518	72 949
= Disponible midler 31.12	648 682	559 796



Til generalforsamlingen i Hagebyen Borettslag 2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Hagebyen Borettslag 2s årsregnskap som viser et underskudd på kr 1 196 107. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap 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 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 årsberetningen 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.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



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>.

Lillestrøm, 2. mars 2022
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

Norwegian Buypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

02.03.2022 21.51.46

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.