



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 463 284
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HAGAN ATRIUM BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lise Bø Maurstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.12.2021

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, 22.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 714 894	2 679 059
Sum inntekter		2 714 894	2 679 059
Kostnader			
Lønnskostnad		88 264	85 525
Annen driftskostnad		2 269 459	2 429 958
Sum kostnader		2 357 723	2 515 483
Driftsresultat		357 171	163 576
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 442	4 668
Sum finansinntekter		2 442	4 668
Annen finanskostnad		153 463	192 364
Sum finanskostnader		153 463	192 364
Netto finans		-151 021	-187 696
Ordinært resultat før skattekostnad		206 150	-24 119
Ordinært resultat etter skattekostnad		206 150	-24 119
Årsresultat		206 150	-24 119
Totalresultat		206 150	-24 119
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		206 150	-24 119
Sum overføringer og disponeringer		206 150	-24 119



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		111 423 750	111 423 750
Sum varige driftsmidler		111 423 750	111 423 750
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		111 423 750	111 423 750
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		10 074	145 825
Andre fordringer		218 800	190 956
Sum fordringer		228 874	336 781
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 898 141	1 964 565
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 898 141	1 964 565
Sum omløpsmidler		2 127 015	2 301 345
SUM EIENDELER		113 550 765	113 725 095

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		325 000	325 000
Sum innskutt egenkapital		325 000	325 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		71 580 547	71 374 397
Sum opptjent egenkapital		71 580 547	71 374 397
Sum egenkapital		71 905 547	71 699 397
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 745 776	8 208 060
Øvrig langsiktig gjeld		33 423 750	33 423 750
Sum annen langsiktig gjeld		41 169 526	41 631 810
Sum langsiktig gjeld		41 169 526	41 631 810
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		892	852
Leverandørgjeld		104 536	-77
Skyldige offentlige avgifter			12
Annen kortsiktig gjeld		370 264	393 102
Sum kortsiktig gjeld		475 692	393 889
Sum gjeld		41 645 218	42 025 699
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		113 550 765	113 725 095



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 389785

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 463 284
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HAGAN ATRIUM BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lise Bø Maurstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.12.2021

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, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 989 463 284
HAGAN ATRIUM BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 714 894	2 679 059
Sum inntekter		2 714 894	2 679 059
Kostnader			
Lønnskostnad		88 264	85 525
Annen driftskostnad		2 269 459	2 429 958
Sum kostnader		2 357 723	2 515 483
Driftsresultat		357 171	163 576
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 442	4 668
Sum finansinntekter		2 442	4 668
Annen finanskostnad		153 463	192 364
Sum finanskostnader		153 463	192 364
Netto finans		-151 021	-187 696
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		206 150	-24 119
Årsresultat		206 150	-24 119
Totalresultat		206 150	-24 119
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		206 150	-24 119
Sum overføringer og disponeringer		206 150	-24 119



Organisasjonsnr: 989 463 284
HAGAN ATRIUM 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

111 423 750 111 423 750

Sum varige driftsmidler

111 423 750 111 423 750

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler

0 0

Sum anleggsmidler

111 423 750 111 423 750

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0 0

Fordringer

Kundefordringer

10 074 145 825

Andre fordringer

218 800 190 956

Sum fordringer

228 874 336 781

Investeringer

Sum investeringer

0 0

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

1 898 141 1 964 565

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

1 898 141 1 964 565

Sum omløpsmidler

2 127 015 2 301 345

SUM EIENDELER

113 550 765 113 725 095

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

325 000 325 000

Sum innskutt egenkapital

325 000 325 000

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	71 580 547	71 374 397
Sum opptjent egenkapital	71 580 547	71 374 397
Sum egenkapital	71 905 547	71 699 397
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	7 745 776	8 208 060
Øvrig langsiktig gjeld	33 423 750	33 423 750
Sum annen langsiktig gjeld	41 169 526	41 631 810
Sum langsiktig gjeld	41 169 526	41 631 810
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	892	852
Leverandørgjeld	104 536	-77
Skyldige offentlige avgifter		12
Annen kortsiktig gjeld	370 264	393 102
Sum kortsiktig gjeld	475 692	393 889
Sum gjeld	41 645 218	42 025 699
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	113 550 765	113 725 095



Organisasjonsnr: 989 463 284
HAGAN ATRIUM 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

1175 Hagan Atrium Brl





Til andelseierne i Hagan Atrium Brl

Velkommen til generalforsamling, torsdag 19. mai 2022 kl. 18:00 på Folkets hus.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Hagan Atrium Brl det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Hagan Atrium Brl
avholdes torsdag 19. mai 2022 kl. 18:00 på Folkets hus.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret foreslår styrehonorar på 77 250

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen saker har kommet inn.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 2 år
- D) Valg av valgkomité for 2 år
- E) Valg av trivselskomité for 2 år

Nittedal, 04.04.2022
Styret i Hagan Atrium Brl

Hans Martin Rønning Miriam Brattsti Edit Margareta Oslund

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hans Martin Rønning	Likollen 2 C
Styremedlem	Miriam Brattsti	Likollen 2 D
Styremedlem	Edit Margareta Oslund	Likollen 2 B
Varamedlem	Mette Kristin Sjødal	Likollen 2 C
Varamedlem	Per Normann Svendsen	Likollen 2 B

Valgkomiteen

Bjørn Leo Lind	Likollen 2 C
Liv Margrethe Mastad	Likollen 2 D
Torbjerg Rønning	Likollen 2 C

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Hagan Atrium Brl

Borettslaget består av 65 andelsleiligheter.

Hagan Atrium Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989463284, og ligger i NITTEDAL kommune med følgende adresse:

Likollen 2 B, C og D

Gårds- og bruksnummer:

4	17
6	14

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.

Hagan Atrium Brl 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 EY.



Styrets arbeid

Styret har avholdt 10 styremøter og ellers ofte hatt kontakt .

Regjeringen har pålagt borettslaget å lage ladeanlegg i garasjen . Etter hjelp fra OBOS har MER (eies av Statskraft) hatt oppdraget . Tilbudet fra MER lå ca 100000kr lavere enn alle andre tilbud .
Pris 225992kr

Det har vært hververk i heisen i 2b . Skadevolder har gjort opp for seg .

Det har vært innbrudd i garasjen . ALT FOR FÅ VENTER TIL DØRA HAR GÅTT NED FØR DE KJØRER VIDERE !

Parkering forbud skilt er satt opp ved garasjeporten .

Postkasse med lås er satt opp i c-oppgangen for beskjeer til styret .

Styret har vært i kontakt med Tellus Eiendom om parkeringsplasser foran Kiwi . Borettslaget disponerer 15 uspesifiserte plasser . Se oppslag på tavlene .

Det har vært klager på viftestøy fra vifta utenfor Pizzabakeren . Styret har kontaktet Norsk forening mot støy . De har gjort målinger , og konklusjonen er at det er for mye støy . Saken er oversendt Tellus Eiendom som arbeider med den .

Skade på veggpanel mellom balkonger er utbedret .

Det er satt opp skap fra Roaf i B og C for grønne matavfallsposer hvor man henter poser etter behov

Det har vært vannskade i leilighet i B-blokka som er utbedret .
Det er fuktskader i leilighet i D-blokka som skal utbedres når været tillater det .

Styret har satt opp skilt i nedkjørselen til garasjen med høydeangivelse .

Styret har belastet fellesskapet for eiendomsskatten for2021 .

Nye ledlys er montert i heisene .

Det har vært vasking/feiling i garasjen .

Det har vært satt fram container til våroppryddingen .

Det har vært frivillig dugnad vår og dugnad høst med bare styret da det var lite å gjøre .

Det har vært diverse feil på begge heisene i løpet av året .

Trivselskomiteen sørger for beplantning og vedlikehold av planter og for at det er trivlig i borettslaget . Den arrangerte også julebord .



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 2 714 894.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak antenneleie.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 357 723.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at borettslaget dekket eiendomsskatten (157 092).

Resultat

Årets resultat på kr 206 150 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 0 på IN-ordningen.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 651 323 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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 330 000 til større vedlikehold som omfatter ordinært vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Det er budsjettert med 85 000.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 205 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hagan Atrium Brl.



Lån

Hagan Atrium Brl har lån i Obos-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Hagan Atrium Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hagan Atrium Borettslag 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 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 konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 28. mars 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Benny Hansen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: WPNOQ-4ECSF-KHDTJ-EKDK4-1AY10-ASY6M



HAGAN ATRIUM BORETTSLAG ORG.NR. 989 463 284, KUNDENR. 1175

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.		1 907 457	2 370 292	1 907 457	1 651 323
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		206 150	-24 119	462 750	609 658
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-462 284	-438 716	-463 000	-465 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-256 134	-462 835	-250	144 658
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 651 323	1 907 456	1 907 207	1 795 981
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 127 015	2 301 345		
Kortsiktig gjeld		-475 692	-393 889		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 651 323	1 907 456		



HAGAN ATRIUM BORETTSLAG ORG.NR. 989 463 284, KUNDENR. 1175

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		615 747	631 071	611 988	612 540
Innkrevde felleskostnader	2	2 032 500	2 158 426	2 032 012	2 351 460
Innbetalinger		0	-110 438	0	0
Andre inntekter	3	66 647	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 714 894	2 679 059	2 644 000	2 964 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 014	-10 525	-11 000	-11 000
Styrehonorar	5	-77 250	-75 000	-77 250	-77 250
Revisjonshonorar	6	-7 188	-6 875	-7 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-127 743	-124 205	-128 000	-131 000
Konsulenthonorar	7	-34 344	-46 702	-15 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-184 649	-350 664	-325 000	-330 000
Forsikringer		-172 806	-13 406	-15 000	-205 000
Kommunale avgifter	9	-800 594	-754 610	-625 000	-817 092
Kostnader sameie	19	-207 576	-378 155	-300 000	-10 000
Energi/fyring		-32 044	-88 353	0	-85 000
TV-anlegg/bredbånd		-400 920	-400 920	-410 000	-410 000
Andre driftskostnader	10	-301 596	-266 068	-268 000	-250 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 357 723	-2 515 483	-2 181 250	-2 354 342
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		357 171	163 576	462 750	609 658
DRIFTSRESULTAT		357 171	163 576	462 750	609 658
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 442	4 668	0	0
Finanskostnader	12	-153 463	-192 364	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-151 021	-187 696	0	0
ÅRSRESULTAT		206 150	-24 119	462 750	609 658
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-24 119		
Til annen egenkapital		206 150	0		



HAGAN ATRIUM BORETTSLAG
ORG.NR. 989 463 284, KUNDENR. 1175

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	105 707 167	105 707 167
Tomt		5 716 583	5 716 583
SUM ANLEGGSMIDLER		111 423 750	111 423 750
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		10 074	145 825
Andre kortsiktige fordringer	14	218 800	190 956
Håndkasse		3 000	3 000
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	19	344 365	375 273
Driftskonto OBOS-banken		433 904	482 259
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	9
Sparekonto OBOS-banken		11 940	1 482
Sparekonto OBOS-banken II		1 104 932	1 102 542
SUM OMLØPSMIDLER		2 127 015	2 301 345
SUM EIENDELER		113 550 765	113 725 095
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 65 * 5000		325 000	325 000
Annen egenkapital	15	71 580 547	71 374 397
SUM EGENKAPITAL		71 905 547	71 699 397
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	7 745 776	8 208 060
Borettsinnskudd		33 423 750	33 423 750
SUM LANGSIKTIG GJELD		41 169 526	41 631 810
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		104 536	-77
Skyldige offentlige avgifter		0	12
Påløpte renter		892	852
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	19	344 365	375 273
Annen kortsiktig gjeld	17	25 899	17 829



SUM KORTSIKTIG GJELD		475 692	393 889
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		113 550 765	113 725 095
Pantstillelse	18	111 423 750	111 423 750
Garantiansvar	19	509 868	555 631

Nittedal, 23.03.2022

Styret i Hagan Atrium Borettslag

Hans Martin Rønning/S/

Miriam Brattsti/S/

Edit Margareta Oslund/S/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk 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.

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.

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



andelseiernes 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**

Felleskostnader	1 617 540
Kabel-tv	414 960
Kapitalkostnader på IN-lån	613 632
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	2 115
Overført til kapitalkostnader	-615 747
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 032 500

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Antenneleie	52 547
Beplantning	11 600
Bålpanne	2 500
SUM ANDRE INNTEKTER	66 647

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Fri bil, tlf etc.	-106
Arbeidsgiveravgift	-10 908
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 014

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 77 250. I tillegg har styret fått dekket mat for kr 10 362, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 188.

NOTE: 7

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 607
Norsk forening mot støy	-10 863
BKS AS	-19 875
SUM KONSULENTHONORAR	-34 344

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-26 683
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 608
Drift/vedlikehold heisanlegg	-134 951
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 323
Egenandel forsikring	-16 000
Kostnader dugnader	-1 084
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-184 649

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-157 092
Vann- og avløpsavgift	-451 593
Renovasjonsavgift	-191 909
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-800 594

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-12 690
Vaktmestertjenester	-256 669
Trykksaker	-3 350
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 850
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 362
Andre kontorkostnader	-3 927
Porto	-881
Bilgodtgjørelse	-880
Reisekostnader	-69
Bank- og kortgebyr	-2 457
Velferdskostnader	-7 463
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-301 596

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**



Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 403
Andre renteinntekter	39
SUM FINANSINTEKTER	2 442

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-153 463
SUM FINANSKOSTNADER	-153 463

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2006	105 707 167
SUM BYGNINGER	105 707 167

Tomten ble kjøpt i 2006.

Gnr.4/bnr.17 M. flere

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	3 017
Fordring Hafslund nett	215 783
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	218 800

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	34 374 420
Egenkapital fra IN tidligere	64 559 623
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	-27 353 496
SUM ANNEN EGENKAPITAL	71 580 547

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. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS



Renter 31.12.2020: 2,1%, løpetid 22 år	
Opprinnelig, 2006	-78 000 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	5 232 317
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	462 284
Nedbetalt tidligere, IN	64 559 623
Nedbetalt i år, IN	0
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-7 745 776

Lånet er et annuitetslån.

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

NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gjeld til Hagan Artium Sameie	-9 352
Påløpte kostnader	-11 630
Hagan Atrium sameie, avregning 2021	-4 917
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-25 899

NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	33 423 750
Pantelån	7 745 776
Beregnete IN-forpliktelser	37 206 127
TOTALT	78 375 653

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

Bygninger	105 707 167
Tomt	5 716 583
TOTALT	111 423 750

NOTE: 19

GARANTANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 67,54 % av sameiet Hagan Atrium .

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sameiet Hagan Atrium.

Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sameiet Hagan Atrium og utgjør kr 509 868. Selskapets andel i sameiet Hagan Atrium vises i balansen både under eiendels- og gjeldssiden under posten "andel omløpsmidler i fellesanlegg" og "andel kortsiktig gjeld i fellesanlegget".

Selskapets andel av driftkostnadene i sameiet Hagan Atrium er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:



A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Hans Martin Rønning

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Margareta Oslund

Miriam Brattsti

C. Som varamedlemmer for 2 år foreslås:

Rune Holden

Mette Sjødal

D. Som valgkomité for 2 år foreslås:

Torbjørn Rønning

Anne Lise Kirkeby

Bjørn Leo Lind

E. I trivselskomiteen for 2 år foreslås:

Gerd Svendsen

Edel Knapper

I valgkomiteen for Hagan Atrium Brl

Bjørn Leo Lind
Liv Margrethe Mastad
Torbjørn Rønning

Annen informasjon om borettslaget

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Borettslaget har avtale om vaktmestertjenester med Roi Hagen.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6602897. 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.



Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

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..

Energimerking

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



1175 Hagan Atrium Brl

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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