



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 156 106
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET HAGEGATA 31
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 26.06.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 325 812	3 053 669
Sum inntekter		3 325 812	3 053 669
Kostnader			
Lønnskostnad		85 575	85 575
Annen driftskostnad		4 114 012	3 087 280
Sum kostnader		4 199 587	3 172 855
Driftsresultat		-873 775	-119 186
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 647	20 490
Sum finansinntekter		15 647	20 490
Annen finanskostnad		298 909	224 432
Sum finanskostnader		298 909	224 432
Netto finans		-283 262	-203 942
Resultat før skattekostnad		-1 157 037	-323 128
Årsresultat		-1 157 037	-323 128
Totalresultat		-1 157 037	-323 128
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 157 037	-323 128
Sum overføringer og disponeringer		-1 157 037	-323 128



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		79 230	10 864
Andre fordringer		25 282	7 731
Sum fordringer		104 512	18 595
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 144 743	1 016 405
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 144 743	1 016 405
Sum omløpsmidler		1 249 255	1 035 000
SUM EIENDELER		1 249 255	1 035 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 597 637	2 440 600
Sum opptjent egenkapital		-3 597 637	-2 440 600
Sum egenkapital		-3 597 637	-2 440 600
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 673 018	3 325 687
Sum annen langsiktig gjeld		4 673 018	3 325 687
Sum langsiktig gjeld		4 673 018	3 325 687
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 787	20 991
Leverandørgjeld		107 584	96 243
Annen kortsiktig gjeld		64 503	32 679
Sum kortsiktig gjeld		173 874	149 913
Sum gjeld		4 846 892	3 475 600
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 249 255	1 035 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 517831

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 156 106
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET HAGEGATA 31
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 25.06.2025



Organisasjonsnr: 914 156 106
BOLIGSAMEIET HAGEGATA 31

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 325 812	3 053 669
Sum inntekter		3 325 812	3 053 669
Kostnader			
Lønnskostnad		85 575	85 575
Annen driftskostnad		4 114 012	3 087 280
Sum kostnader		4 199 587	3 172 855
Driftsresultat		-873 775	-119 186
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 647	20 490
Sum finansinntekter		15 647	20 490
Annen finanskostnad		298 909	224 432
Sum finanskostnader		298 909	224 432
Netto finans		-283 262	-203 942
Resultat før skattekostnad		-1 157 037	-323 128
Årsresultat		-1 157 037	-323 128
Totalresultat		-1 157 037	-323 128
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 157 037	-323 128
Sum overføringer og disponeringer		-1 157 037	-323 128



Organisasjonsnr: 914 156 106
BOLIGSAMEIET HAGEGATA 31

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		79 230	10 864
Andre fordringer		25 282	7 731
Sum fordringer		104 512	18 595
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 144 743	1 016 405
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 144 743	1 016 405
Sum omløpsmidler		1 249 255	1 035 000
SUM EIENDELER		1 249 255	1 035 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 597 637	2 440 600
Sum opptjent egenkapital		-3 597 637	-2 440 600



Sum egenkapital	-3 597 637	-2 440 600
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 673 018	3 325 687
Sum annen langsiktig gjeld	4 673 018	3 325 687
Sum langsiktig gjeld	4 673 018	3 325 687
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 787	20 991
Leverandørgjeld	107 584	96 243
Annen kortsiktig gjeld	64 503	32 679
Sum kortsiktig gjeld	173 874	149 913
Sum gjeld	4 846 892	3 475 600
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 249 255	1 035 000



Organisasjonsnr: 914 156 106
BOLIGSAMEIET HAGEGATA 31

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6013
BOLIGSAMEIET HAGEGATA 31



Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET HAGEGATA 31

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

12. mai 2025 kl. 18:30, Teams, lenke er allerede sendt ut..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Oppgradering uteareal/inngangsparti Hagegata 31
8. Forslag om Pergola
9. Forslag om beplanting av tre
10. Øvrig beplanting
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BOLIGSAMEIET HAGEGATA 31



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Andreas Flataker (Rådgiver fra Obos)

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen foreslås Andreas Flataker. Protokollvitne velges på møte.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat føres mot egenkapitalen.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. (Årets resultat føres mot egenkapitalen)

Vedlegg

1. Årsrapport-2024-H31.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf
3. 6013 Boligsameiet Hagegata 31.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås på møte.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse foreslås på møte.



Sak 7

Oppgradering uteareal/inngangsparti Hagegata 31

Forslag fremmet av:

Hagekomité

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hensikten med forslaget er å komme med en helhetlig plan som vil gjøre det trivelig for beboerene, løfte utseende på blokka, samt skape skjerming for leilighetene i første etasje. Vi ønsker å bruke material som er brukt ellers på eiendommen og beplante det slik at i tråd med hagens konsept og stil. Dette gjenspeiles i de andre elementene av planen også. Tegning som vedlegg. I dette forslaget er det ulike ledd som beskrives nedenfor.

Plantekasser: Dette vurderes som det viktigste tiltaket for skjerming for innsyn. Vi ønsker å bygge plantekasser i treverk langs balkongene på bakkeplan på fremsiden. Ved å bruke treverk vil fasaden få ett varmere preg i tillegg til at det tar bort noe refleksjon av varme og lyd. Vi ser for oss å bruke royal impregnert matereriale slik som tidligere har blitt bruk på terrasse og espalier.

Vi har hentet inn to ulike tilbud:- Nordre Aker drift - 95,000kr inkl. moms.- Handy mannen Jocye - 2000kr eks. moms per meter, ca. 75,000kr inkl. moms.

Hagekomiteens vurdering: Etter å ha hatt befaring med de ulike håndtverkerne og sett bilder av lignende prosjekter de har gjennomført anbefaler vi å bruke Nordre Aker Drift. Dette er på grunn av at deres portefølje var estetisk bedre og fordi de hadde gode løsninger på oppbygging og forankring av byggverket.

Beplantning av plantekasser:- Da plantekassene er ett tiltak for å sikre skjerming for innsyn foreslår vi at sameiet står for beplantning av 1/3 av disse. Vårt forlag er å bruke ferdighekk av Agnbøk. Denne er tettvokst og frodig. Slipper ikke bladene helt om vinteren, noe som sikrer skjerming store deler av året. Den er lett å stelle, tåler å bli plantet i kasse og klarer seg i mikroklimaet på denne siden av blokka. Pris på 8m ferdighekk - 24.000kr

Jord - 5.000kr

Styrets innstilling

Innstilling fra styret kommer på møte

Forslag til vedtak

Stemme for oppgradering av uteareal/inngangsparti ihht hagekomiteens vurdering



Sak 8

Forslag om Pergola

Forslag fremmet av:

Hagekomité

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Pergola: Her har vi ulike tilbud og prisforslag som vi bygger vår vurdering rundt.- RK Smie: Bygges i sin helhet i metall. Estimert pris 180,000kr inkl. moms.- Nordre Aker drift: Bygges i stål og treverk. Estimert pris 105,000kr inkl. moms.- Pergolux kan levere en pergola i aluminium, lignende som den i hagen. Estimert pris 70,000kr.- Sajer (vaktmester og seksjonseier) har også tilbudt seg å bygge denne i treverk. Han tilbyr å gjøre dette arbeidet for 12,000kr + materialkostnader. Dette er noe han ønsker å gjøre til en hyggelig pris da han har en relasjon til blokka.

*Hagekomiteens vurdering:*Vår anbefaling er at vi bruker Sajer til denne jobben da dette er et langt rimeligere tilbud enn de andre vi fikk.

Styrets innstilling

Innstilling fra styret kommer på møte

Forslag til vedtak

Stemmer for hagekomiteens vurdering.

Vedlegg

4. thumbnail_IMG_0046.png

5. thumbnail_IMG_0045.png

6. thumbnail_IMG_0047.png

Sak 9

Forslag om beplanting av tre

Forslag fremmet av:

Hagekomité

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Tre

Ut i fra tilbakemeldinger fra beboere er det ønske om et prydtre. Det kom også inn forslag om ulike frukttrær.Vi har undersøkt med planteskole og snakket med to gartnere med tanke på hvilket type tre som vil være best ut i



fra hvor det skal plantes. Vi ønsker i utgangspunktet å plante ett tre som allerede har vokst på seg litt størrelse. Ca 3 m. Frukttrær blir solgt inntil en viss størrelse, mens Prydtrær blir solgt i større størrelser.

Prydtre: Prydkirsebærtre, Prydepletre, Korearogn, Skjørpil. Fruktre: Plommetre, Aprikostre, Epletre.- Prisen på et tre vil ligge på mellom 10 og 15,000kr. Frakt: 3150kr

Hagekomiteens vurdering: Her må det stemmes på om vi skal ha frukttre eller et prydtre.

Styrets innstilling

Styret kommer med innstilling på møte

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Forslag om beplanting av tre
- Mot Forslag om beplanting av tre

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Prydtre
2. Frukttre

Sak 10

Øvrig beplanting

Forslag fremmet av:

Hagekomité

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

På resterende del av området langs oppkjørsel (der det ligger bark i dag) ønsker vi å legge elvestein i ca 15-25 cm i diameter, med prydgress og planter innimellom. Dette er ett forholdsvis vedlikeholdsfritt alternativ. Det må legges fiberduk og ett lag med grus under steinene.

Elvestein - 10,000kr

fiberduk og grus - 3,000kr

Beplanting - 6,000kr

Styrets innstilling

Styret kommer med muntlig innstilling på møte

Forslag til vedtak

Stemmer for forslaget som beskrevet i beskrivelsen.



Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Marius Osnes

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet



Årsrapport for 2024.

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Chris Hovde	Hagegata 31
Styremedlem	Marius Osnes	Hagegata 31
Styremedlem	Inger Sophie Finch	Hagegata 31
Styremedlem	Angelina Hansen	Hagegata 31
Styremedlem	Maria Nelly Holmedahl Flatland	Hagegata 31

Vibbo

Styret har det siste året benyttet Vibbo som en kommunikasjonskanal.

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.

Facebook siden Hagegata 31

En gruppe hvor naboer kommuniserer seg imellom alt fra nabovarsel til ønsker og hjelp. Styret setter pris på at det holdes en fin tone mellom naboer, også digitalt.

Generelle opplysninger om Boligsameiet Hagegata 31

Sameiet består av 60 seksjoner, med 10 leiligheter fordelt over 6 etasjer. Boligsameiet Hagegata 31 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 914156106. Det ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune, med gårds- og bruksnummer: 231 - 527.

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

Boligsameiet Hagegata 31 har ingen ansatte.

Hagekomité

Hagegata 31 har en ekstra engasjert gjeng som er i hagekomiteen. De jobber med planlegging, utforming og beplantning av uteområdene som blokka har bruksretten på (dvs. hagen mot Hagegata 29 og forsiden ved inngangspartiet). Det er ønskelig med åpne prosesser og innspill fra beboere og de har ved flere anledninger gjennomført spørreundersøkelser i planlegging av konkrete prosjekter. I årsmøtet 2024 fikk de innvilget midler til vedlikehold av uteområdene, men



vil få ekstra midler ved konkrete større prosjekter. De har gjennomført flere dugnader og alle eiere og beboere oppfordres til å delta, for samholdet og for flotte fellesarealer.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS, i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Siden årsmøtet 2024 har styret arbeidet med følgende saker:

Avholdt månedlige styremøter for løpende saker og større prosjekter
Klargjort prosjekt for heisbytte, med ekstraordinært årsmøte.
Ferdigstilt nedgraving av søppelsjakter og planering av forsiden av bygget.
Byttet adgangsskjerm til en ny skjerm med tyverisikker ramme og installert ny brikkeleser under skjerm for ekstra back up til adgangssystemet
Byttet internettleverandør
Pusset opp inngangsparti/gang
Renset ventilasjonsanlegget for hele blokka, inn i leiligheter og i fellesareal
Byttet ut låser/system til alle fellesarealene
Administrasjon og faktura.
Besvart beboer henvendelser

Fremtidige planer:

Åpne for felles utgang til hagen fra enden av blokka i første etasje (søker ekstra midler for universell utforming til rullestol/barnevogn-rampe)
Flytting av gjerde i ytterkant av tomt
Planlegging og bygging av takterasse etter godkjent låneopptak på 3 550 000 kr (tidligere årsmøte)
Pusse opp rom mellom under etasje og parkeringshus med sykkelvaskestasjon



BOLIGSAMEIET HAGEGATA 31 ORG.NR. 914 156 106, KUNDENR. 6013

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 025 812	2 827 011	3 025 812	3 026 000
Andre inntekter	3	300 000	226 658	500	1 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 325 812	3 053 669	3 026 312	3 027 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 575	-10 575	-11 000	-11 000
Styrehonorar	5	-75 000	-75 000	-75 000	-75 000
Revisjonshonorar	6	-18 854	-22 208	-20 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-97 177	-86 405	-91 589	-96 000
Konsulenthonorar	7	-14 379	-26 585	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-2 385 668	-1 477 589	-917 000	-689 000
Forsikringer		-223 468	-197 287	-217 015	-260 000
Kommunale avgifter	9	-635 765	-503 636	-601 789	-691 254
Energi/fyring		-262 869	-287 360	-300 000	-206 000
TV-anlegg/bredbånd		-155 280	-160 030	-163 000	-170 000
Andre driftskostnader	10	-320 551	-326 181	-330 500	-343 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 199 587	-3 172 855	-2 741 893	-2 577 254
DRIFTSRESULTAT		-873 775	-119 186	284 419	449 746
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	15 647	20 490	0	0
Finanskostnader	12	-298 909	-224 432	-245 000	-326 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-283 262	-203 942	-245 000	-326 000
ÅRSRESULTAT		-1 157 037	-323 128	39 419	123 746
Overføringer:					
Udekket tap		-1 157 037	-323 128		





BOLIGSAMEIET HAGEGATA 31 ORG.NR. 914 156 106, KUNDENR. 6013

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		79 230	10 864
Forskuddsbetalte kostnader		25 282	7 731
Driftskonto OBOS-banken		732 568	1 014 091
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 314	2 314
Sparekonto OBOS-banken		409 862	0
SUM OMLØPSMIDLER		1 249 255	1 035 000
SUM EIENDELER		1 249 255	1 035 000
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-3 597 637	-2 440 600
SUM EGENKAPITAL		-3 597 637	-2 440 600
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	4 673 018	3 325 687
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 673 018	3 325 687
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		64 503	32 679
Leverandørgjeld		107 584	96 243
Påløpte renter		1 787	20 991
SUM KORTSIKTIG GJELD		173 874	149 913
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 249 255	1 035 000
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, _____.2025

Styret i Boligsameiet Hagegata 31

Chris Hovde

Inger S. B. Strømme Finch

Maria N. H. Flatland

Marius Osnes

Angelina Hansen-Palmqvist



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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 025 812
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 025 812

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Tilskudd - Oslo Kommune	300 000
SUM ANDRE INNETEKTER	300 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 575
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 575

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 2023/2024, og er på kr 75 000.

I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 4 031, jf. noten om andre driftskostnader.



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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 854.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 379
SUM KONSULENTHONORAR	-14 379

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Conservo Miljø	-1 447 872
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 447 872
Drift/vedlikehold bygninger	-186 126
Drift/vedlikehold VVS	-25 251
Drift/vedlikehold elektro	-13 949
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-48 475
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-16 213
Drift/vedlikehold heisanlegg	-277 647
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-37 413
Drift/vedlikehold brannsikring	-175 317
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-106 445
Egenandel forsikring	-50 000
Kostnader dugnader	-961
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 385 668

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-431 735
Renovasjonsavgift	-204 031
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-635 765

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-2 438
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-26 832
Annet driftsmateriale	-5 712
Vaktmestertjenester	-107 938
Renhold ved firmaer	-154 239
Andre fremmede tjenester	-14 753
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 031
Andre kontorkostnader	-1 157
Bank- og kortgebyr	-3 453
Øreavrunding	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-320 551

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	14 679
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	968
SUM FINANSINNTEKTER	15 647



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

Renter og gebyr på lån	-298 697
Renter på leverandørgjeld	-212
SUM FINANSKOSTNADER	-298 909

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.23		
Opprinnelig 2021	-3 447 973	
Nedbetalt tidligere	122 286	
Nedbetalt i år	3 325 687	0
Svenska Handelsbanken AB		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,00 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-4 700 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	26 982	-4 673 018
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-4 673 018





Verification

Transaction 09222115557543134573

Document

Årsregnskap 2024

Main document

5 pages

Initiated on 2025-04-01 12:29:17 CEST (+0200) by

Andreas Flataker (AF)

Finalised on 2025-04-17 09:10:14 CEST (+0200)

Initiator

Andreas Flataker (AF)

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Company reg. no. 934 261 585

andreas.flataker@obos.no

Signatories

Chris Hovde (CH)

chris@chrishovde.com



The name returned by Norwegian BankID was "Chris Hovde"

BankID issued by "DNB Bank ASA"

2024-01-25 16:43:13 CET (+0100)

Signed 2025-04-05 16:57:19 CEST (+0200)

Inger Sophie Finch (ISF)

inger.finch@gmail.com



The name returned by Norwegian BankID was "Inger S Bolstad S Finch"

BankID issued by "DNB Bank ASA"

2025-02-25 10:53:25 CET (+0100)

Signed 2025-04-17 09:10:14 CEST (+0200)

Nelly Flatland (NF)

maria.nelly@holmedahl.no



The name returned by Norwegian BankID was "Maria Nelly H Flatland"

BankID issued by "Nordea Bank Abp filial i Norge"

2024-08-06 13:02:38 CEST (+0200)

Signed 2025-04-15 17:41:46 CEST (+0200)

Marius Osnes (MO)

marius.osnes@gmail.com



The name returned by Norwegian BankID was "Marius Osnes"

BankID issued by "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"

2024-12-30 14:55:52 CET (+0100)

Signed 2025-04-13 18:35:25 CEST (+0200)

Angelina Hansen-Palmqvist (AH)

hansen.angelina@gmail.com



The name returned by Norwegian BankID was "Angelina Hansen-P"

BankID issued by "DNB Bank ASA"

2024-07-11 10:07:52 CEST (+0200)

Signed 2025-04-14 20:01:46 CEST (+0200)

Vedlegg 2

16 av 24

1/2



Årsregnskap 2024.pdf



Verification

Transaction 09222115557543134573

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

Vedlegg 2

17 av 24

2/2



Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BOLIGSAMEIET HAGEGATA 31.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-22 13:02:08 UTC



Penneo Dokument ID: DZGXH-3BIL7-BL2JO-CKKJP-QBKBC-8CZ8L

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

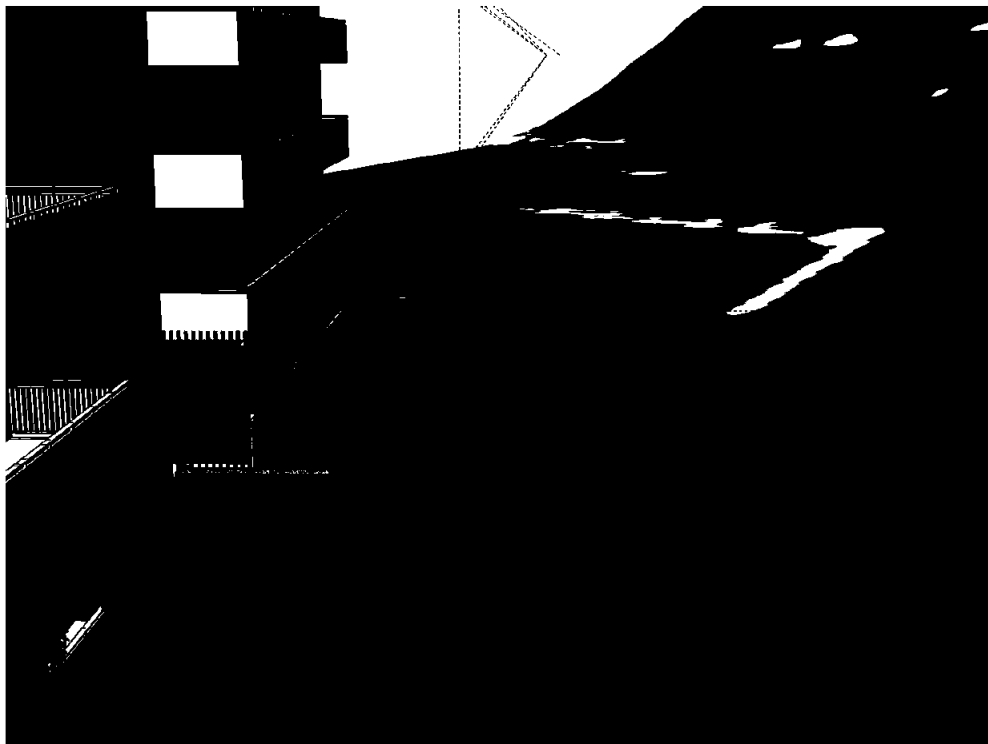
Vedlegg 3

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller den ferdig installerte Hagegata 31.pdf valideringsverktøy for digitale signaturer.

Vedlegg 4 til sak 8. Forslag om Pergola



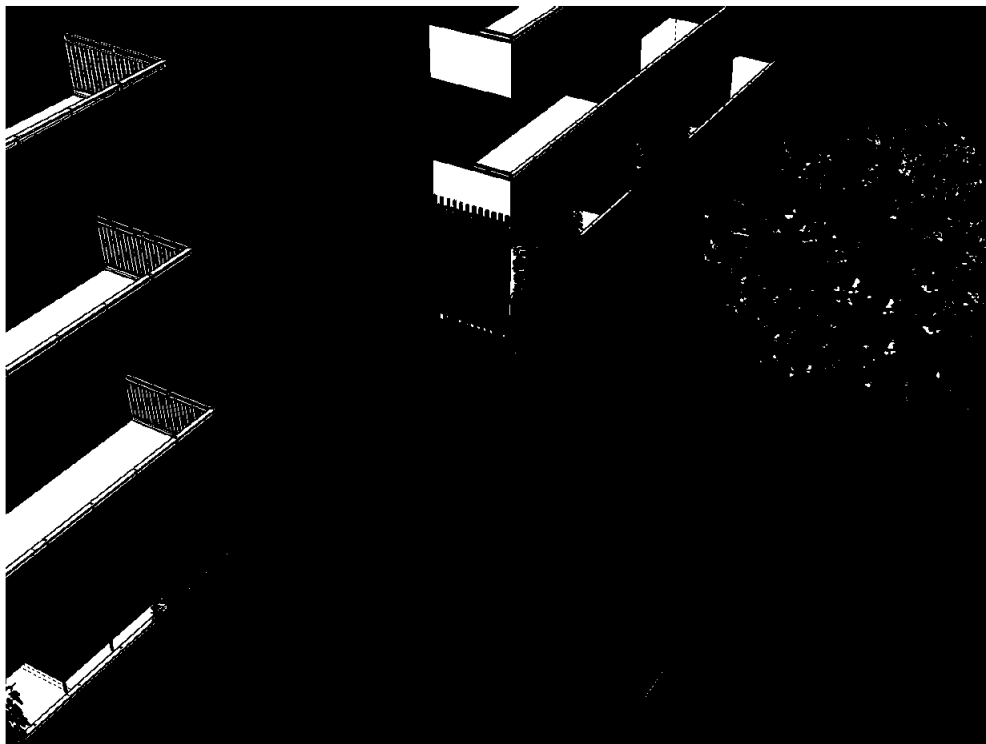


Vedlegg 5 til sak 8. Forslag om Pergola





Vedlegg 6 til sak 8. Forslag om Pergola





Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 12.05.25

Selskapsnummer: 6013 Selskapsnavn: BOLIGSAMEIET HAGEGATA 31

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.