



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 954 573 753  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET HAGEGATA 1  
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Aud-Eva Midtfjord  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 25.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 026 657	808 914
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 026 657</b>	<b>808 914</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		34 025	59 120
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		25 650	17 000
Annen driftskostnad		800 647	3 198 708
<b>Sum kostnader</b>		<b>860 322</b>	<b>3 274 827</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>166 335</b>	<b>-2 465 913</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		11 188	10 491
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 188</b>	<b>10 491</b>
Annen finanskostnad		191 035	103 564
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>191 035</b>	<b>103 564</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-179 847</b>	<b>-93 073</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-13 511</b>	<b>-2 558 986</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-13 511</b>	<b>-2 558 986</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-13 511</b>	<b>-2 558 986</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-13 511	-2 558 986
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-13 511</b>	<b>-2 558 986</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 665 053	4 665 053
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		25 750	51 400
Sum varige driftsmidler		4 690 803	4 716 453
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 690 803	4 716 453
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		9 315	3 749
Andre fordringer		30 221	27 780
Sum fordringer		39 536	31 529
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		143 869	251 415
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		143 869	251 415
Sum omløpsmidler		183 405	282 944
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 874 208</b>	<b>4 999 397</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 800	1 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 800</b>	<b>1 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 670 597	1 657 085
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 670 597</b>	<b>-1 657 085</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 668 797</b>	<b>-1 655 285</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 538 032	3 647 246
Øvrig langsiktig gjeld		2 959 400	2 959 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 497 432</b>	<b>6 606 646</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 497 432</b>	<b>6 606 646</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		39 908	24 650
Skyldige offentlige avgifter			1 879
Annen kortsiktig gjeld		5 665	21 507
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>45 573</b>	<b>48 036</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 543 005</b>	<b>6 654 682</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 874 208</b>	<b>4 999 397</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 395930

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 954 573 753  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET HAGEGATA 1  
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Aud-Eva Midtfjord  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 30.05.2024



Organisasjonsnr: 954 573 753  
BORETTLAGET HAGEGATA 1

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 026 657	808 914
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 026 657</b>	<b>808 914</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		34 025	59 120
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		25 650	17 000
Annen driftskostnad		800 647	3 198 708
<b>Sum kostnader</b>		<b>860 322</b>	<b>3 274 827</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>166 335</b>	<b>-2 465 913</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		11 188	10 491
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 188</b>	<b>10 491</b>
Annen finanskostnad		191 035	103 564
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>191 035</b>	<b>103 564</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-179 847</b>	<b>-93 073</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-13 511</b>	<b>-2 558 986</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-13 511</b>	<b>-2 558 986</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-13 511</b>	<b>-2 558 986</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-13 511	-2 558 986
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-13 511</b>	<b>-2 558 986</b>



Organisasjonsnr: 954 573 753  
BORETTSLAGET HAGEGATA 1

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 665 053	4 665 053
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		25 750	51 400
Sum varige driftsmidler		4 690 803	4 716 453
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 690 803	4 716 453
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		9 315	3 749
Andre fordringer		30 221	27 780
Sum fordringer		39 536	31 529
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		143 869	251 415
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		143 869	251 415
Sum omløpsmidler		183 405	282 944
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 874 208</b>	<b>4 999 397</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 800	1 800



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>1 800</b>	<b>1 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	1 670 597	1 657 085
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-1 670 597</b>	<b>-1 657 085</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-1 668 797</b>	<b>-1 655 285</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 538 032	3 647 246
Øvrig langsiktig gjeld	2 959 400	2 959 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>6 497 432</b>	<b>6 606 646</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>6 497 432</b>	<b>6 606 646</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	39 908	24 650
Skyldige offentlige avgifter		1 879
Annen kortsiktig gjeld	5 665	21 507
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>45 573</b>	<b>48 036</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>6 543 005</b>	<b>6 654 682</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>4 874 208</b>	<b>4 999 397</b>



Organisasjonsnr: 954 573 753  
BORETTSLAGET HAGEGATA 1

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6445

Borettslaget Hagegata 1



## Velkommen til årsmøte i Borettslaget Hagegata 1

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 24. april kl. 12:00 og lukker 27. april kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6445>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Utrede muligheter for fransk balkong i hjørneleilighetene
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Hagegata 1



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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Christoffer Hoff fra OBOS er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Jørgen Tjersland er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av fra egenkapital for å dekke årets underskudd.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat dekkes igjennom overførsel fra egenkapital]

#### Vedlegg

1. 6445 Årsrapport med regnskap for 2023.pdf
2. 6445 Signert revisjonsberetning 2023.pdf

#### Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 30 000,-

#### Sak 6

### Utrede muligheter for fransk balkong i hjørneleilighetene

#### Forslag fremmet av:

Mari Natland Valdal

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ifm. vedlikeholdsbehov av vinduene ut mot bakgården, er det ønskelig å se på muligheter for fransk balkong i hjørneleilighetene. Styret vil innhente uforpliktende tilbud, kontakte Byantikvaren for potensielle godkjenninger, gå i dialog med aktuelle andelseiere og gi sin innstilling til hvordan kostnadene bør dekkes.

#### Forslag til vedtak

Styret utreder muligheter for fransk balkong i hjørneleilighetene.

#### Sak 7

### Valg av tillitsvalgte

Borettslaget sine vedtekter sier følgende om valg av tillitsvalgte:



## § 15. Styre.

Laget skal ha et styre som består av styreleder, 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Styret og varamedlemmer velges av generalforsamlingen for 1 år og kan gjenvelges.

Styrelederen skal sørge for at det holdes styremøte så ofte det trengs. Et styremedlem og forretningsfører kan kreve at det innkalles til styremøte.

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Felix Paul Röber

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jørgen Tjersland
- Regine Landskaug

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Mari Natland Valdal
- Matthew Anderson



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Jørgen Tjersland	Hagegata 1 B
Styremedlem	Ingrid Espolin Johnson	Hagegata 1 A
Styremedlem	Felix Paul Röber	Hagegata 1 B
Varamedlem	Matthew Anderson	Hagegata 1 B
Varamedlem	Mari Natland Valdal	Hagegata 1 A

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Borettslaget Hagegata 1

Borettslaget består av 18 andelsleiligheter.

Borettslaget Hagegata 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954573753, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

229 11

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.

Borettslaget Hagegata 1 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er Flattum & Co AS.

### Styrets arbeid

Styret har i løpet av året gjennomført 4 styremøter.

I løpet av perioden har vi ryddet fellesarealer og bakgården, og gjennomført kontroll av brannvern i alle boenheter og fellesareal.

Av større arbeider byttet styret ut alle varmtvannsberederne i borettslaget. Dette ble gjort i desember. De nye tankene har en forventet levetid på 20 år.

Borettslaget har forlenget leiekontrakt for både det store og lille næringslokalet.

Styret vil bemerke at det var særdeles bra oppmøte og engasjement på dugnaden i år med bl.a. vasking, planting og steinlegging i bakgården.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak utskiftning av varmtvannsbereidere.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteøkninger.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

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

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet normale drift og vedlikeholdskostnader. Det er ikke tatt høyde for større vedlikeholds prosjekter.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Hagegata 1. Premien for 2024 har økt med 8,23 %.

### Lån

Borettslaget Hagegata 1 har lån i Nordea. Effektiv rente pr. januar 2024 er 6,54 %. 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 2024.

Budsjettet er basert på 12 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Revisjonsberetningen ligger vedlagt.



## BORETTSLAGET HAGEGATA 1 ORG.NR. 954 573 753, KUNDENR. 6445

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>234 908</b>	<b>-210 456</b>	<b>234 908</b>	<b>137 832</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-13 511	-2 558 986	138 264	113 581
Tilbakeføring av avskrivning	15 25 650	17 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -109 215	-3 580 504	-130 495	-106 031
Tillegg for nye lån	0	6 567 855		
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-97 076</b>	<b>445 365</b>	<b>7 769</b>	<b>7 550</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>137 832</b>	<b>234 909</b>	<b>242 677</b>	<b>145 383</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	183 405	282 944		
Kortsiktig gjeld	-45 573	-48 036		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>137 832</b>	<b>234 908</b>		



## BORETTSLAGET HAGEGATA 1 ORG.NR. 954 573 753, KUNDENR. 6445

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	974 319	808 096	1 001 000	1 110 304
Andre inntekter	3	52 338	818	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 026 657</b>	<b>808 914</b>	<b>1 001 000</b>	<b>1 110 304</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-4 025	-29 120	-4 230	-4 230
Styrehonorar	5	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Avskrivninger	15	-25 650	-17 000	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 131	-8 500	-9 000	-9 700
Forretningsførerhonorar		-64 825	-62 323	-65 000	-69 000
Konsulenthonorar	7	-4 300	-3 300	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-214 093	-2 630 548	-93 000	-99 953
Forsikringer		-95 609	-91 966	-96 600	-103 070
Kommunale avgifter	9	-178 046	-150 517	-170 309	-209 000
Energi/fyring	10	-60 720	-110 878	-86 000	-69 000
TV-anlegg/bredbånd		-115 335	-99 038	-102 160	-122 000
Andre driftskostnader	11	-58 589	-41 638	-64 500	-70 770
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-860 322</b>	<b>-3 274 827</b>	<b>-725 799</b>	<b>-791 723</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>166 335</b>	<b>-2 465 913</b>	<b>275 201</b>	<b>318 581</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	11 188	10 491	18 863	10 000
Finanskostnader	13	-191 035	-103 564	-155 800	-215 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-179 847</b>	<b>-93 073</b>	<b>-136 937</b>	<b>-205 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-13 511</b>	<b>-2 558 986</b>	<b>138 264</b>	<b>113 581</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-901 901		
Udekket tap		-13 511	-1 657 085		



## BORETTSLAGET HAGEGATA 1 ORG.NR. 954 573 753, KUNDENR. 6445

### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	4 420 453	4 420 453
Tomt		244 600	244 600
Andre varige driftsmidler	15	25 750	51 400
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>4 690 803</b>	<b>4 716 453</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		9 315	3 749
Forskuddsbetalte kostnader		30 221	27 780
Driftskonto OBOS-banken		138 041	244 851
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	1 068
Sparekonto OBOS-banken		5 828	5 496
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>183 405</b>	<b>282 944</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 874 208</b>	<b>4 999 397</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 18 * 100		1 800	1 800
Udekket tap	16	-1 670 597	-1 657 085
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 668 797</b>	<b>-1 655 285</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	3 538 032	3 647 246
Borettsinnskudd	18	2 959 400	2 959 400
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>6 497 432</b>	<b>6 606 646</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 665	11 108
Leverandørgjeld		39 908	24 650
Skyldige offentlige avgifter		0	1 879
Annen kortsiktig gjeld		0	10 399
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>45 573</b>	<b>48 036</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 874 208</b>	<b>4 999 397</b>



7

Borettslaget Hagegata 1

Pantstillelse	19	6 661 000	6 661 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.03.2024 (Regnskapet er digitalt signert)  
Styret i Borettslaget Hagegata 1

Jørgen Tjersland

Felix Paul Röber

Ingrid Espolin Johnson

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	797 148
Forretningslokale/leie	176 000
Eiendomsskatt	1 171
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>974 319</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Næringslokaler	45 786
Nøkler	5 502



Andre inntekter	1 050
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>52 338</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 205
Refusjon sykepenger	180
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-4 025</b>

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 2022/2023, og er på kr 30 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 131.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 300
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-4 300</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-72 593
Drift/vedlikehold VVS	-86 095
Drift/vedlikehold elektro	-12 625
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-25 139
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 658
Kostnader dugnader	-1 984
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-214 093</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 171
Vann- og avløpsavgift	-106 503
Feieavgift	-2 295
Renovasjonsavgift	-68 077
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-178 046</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-60 720
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-60 720</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 475
Annet driftsmateriale	-649
Renhold ved firmaer	-30 100
Andre fremmede tjenester	-296
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 370
Andre kontorkostnader	-5 434
Bank- og kortgebyr	-2 263
Øreavrunding	-1
Tap på fordringer,	-7 000
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-58 589</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Kundeutbytte fra Gjensidige	9 527
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 425
Renter av sparekonto i OBOS-banken	152
Andre renteinntekter	84
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>11 188</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-191 035
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-191 035</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1985	4 420 453
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>4 420 453</b>

Tomten ble kjøpt i 1985.

Gnr.229/bnr.11

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

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER****sykkelparkering**

Tilgang 2021	85 500
Avskrevet tidligere	-34 100



Avskrevet i år	-25 650	25 750
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>25 750</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-25 650</b>

**NOTE: 16****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****NORDEA**

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,10 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022	-3 687 854	
Nedbetalt tidligere	40 608	
Nedbetalt i år	109 214	
		-3 538 032
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-3 538 032</b>

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1983	-2 959 400
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-2 959 400</b>

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 959 400
Pantelån	3 538 032
<b>TOTALT</b>	<b>6 497 432</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	4 420 453
Tomt	244 600
<b>TOTALT</b>	<b>4 665 053</b>



## Annens informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 76560389. 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](mailto: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.

### Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Nye varmtvannsberedere	Skiftet i desember Det har blitt gjennomført omfattende oppussing av nedre del av bygget fasade i tråd med vedtak fra generalforsamling 2022.
2022	Fasade	
2021 - 2021	Sykkelparkering i bakgård	
2021 - 2022	Oppussing av utleielokaler	
2019	Oppussing av oppganger	



Til Generalforsamlingen i Borettslaget Hagegata 1

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Hagegata 1 sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr. 13 511. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og oppstilling over endring av disponible midler.

### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling pr. 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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 borettslaget samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

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

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

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS  
St. Olavs gate 25, 0166 OSLO  
Postboks 62 Sentrum, 0101 OSLO  
Organisasjonsnummer/revisornummer:  
Foretaksregisteret NO 894934352 MVA

E-mail: post@flattum.no  
Web: www.flattum.no  
Telefon: +47 22 98 21 20  
Medlemskap: Den norske Revisorforening  
Regnskap Norge

Internasjonal forbindelse:





6445 Signert revisjonsberetning 2023.pdf

#### *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.

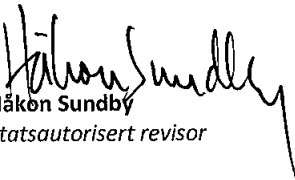
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

#### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Oslo, 7. mars 2024  
Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS

  
Håkon Sundby  
Statsautorisert revisor

18 av 21



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 24.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 27.04.24

Selskapsnummer: 6445 Selskapsnavn: Borettslaget Hagegata 1

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Christoffer Hoff fra OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitne</b></p> <p>Jørgen Tjersland er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat dekkes igjennom overførsel fra egenkapital]

- For  
 Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 30 000,-

- For  
 Mot

**Sak 6 Utrede muligheter for fransk balkong i hjørneleilighetene**

Styret utreder muligheter for fransk balkong i hjørneleilighetene.

- For  
 Mot

**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder (kun 1 skal velges)**

- Felix Paul Röber

**Styremedlem (kun 2 skal velges)**

- Jørgen Tjersland

- Regine Landskaug

**Varamedlem (kun 2 skal velges)**

- Mari Natland Valdal

- Matthew Anderson



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://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.