



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 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: Senait Asgedom Tedla
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2024

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, 26.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 053 669	2 502 829
Sum inntekter		3 053 669	2 502 829
Kostnader			
Lønnskostnad		85 575	62 755
Annen driftskostnad		3 087 280	2 549 783
Sum kostnader		3 172 855	2 612 538
Driftsresultat		-119 186	-109 709
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 490	18 676
Sum finansinntekter		20 490	18 676
Annen finanskostnad		224 432	155 564
Sum finanskostnader		224 432	155 564
Netto finans		-203 942	-136 889
Resultat før skattekostnad		-323 128	-246 598
Årsresultat		-323 128	0
Totalresultat		-323 128	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-323 128	
Sum overføringer og disponeringer		-323 128	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		10 864	
Andre fordringer		7 731	227 309
Sum fordringer		18 595	227 309
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 016 405	1 471 162
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 016 405	1 471 162
Sum omløpsmidler		1 035 000	1 698 471
SUM EIENDELER		1 035 000	1 698 471

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 440 600	2 117 472
Sum opptjent egenkapital		-2 440 600	-2 117 472
Sum egenkapital		-2 440 600	-2 117 472
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 325 687	3 389 327
Sum annen langsiktig gjeld		3 325 687	3 389 327
Sum langsiktig gjeld		3 325 687	3 389 327
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		20 991	17 421
Leverandørgjeld		96 243	280 601
Annen kortsiktig gjeld		32 679	128 594
Sum kortsiktig gjeld		149 913	426 616
Sum gjeld		3 475 600	3 815 943
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 035 000	1 698 471



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 532889

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Senait Asgedom Tedla
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2024

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, 15.07.2024



Organisasjonsnr: 914 156 106
BOLIGSAMEIET HAGEGATA 31

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 053 669	2 502 829
Sum inntekter		3 053 669	2 502 829
Kostnader			
Lønnskostnad		85 575	62 755
Annen driftskostnad		3 087 280	2 549 783
Sum kostnader		3 172 855	2 612 538
Driftsresultat		-119 186	-109 709
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 490	18 676
Sum finansinntekter		20 490	18 676
Annen finanskostnad		224 432	155 564
Sum finanskostnader		224 432	155 564
Netto finans		-203 942	-136 889
Resultat før skattekostnad		-323 128	-246 598
Årsresultat		-323 128	0
Totalresultat		-323 128	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-323 128	
Sum overføringer og disponeringer		-323 128	



Organisasjonsnr: 914 156 106
BOLIGSAMEIET HAGEGATA 31

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		10 864	
Andre fordringer		7 731	227 309
Sum fordringer		18 595	227 309
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 016 405	1 471 162
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 016 405	1 471 162
Sum omløpsmidler		1 035 000	1 698 471
SUM EIENDELER		1 035 000	1 698 471
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 440 600	2 117 472
Sum opptjent egenkapital		-2 440 600	-2 117 472



Sum egenkapital	-2 440 600	-2 117 472
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 325 687	3 389 327
Sum annen langsiktig gjeld	3 325 687	3 389 327
Sum langsiktig gjeld	3 325 687	3 389 327
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	20 991	17 421
Leverandørgjeld	96 243	280 601
Annen kortsiktig gjeld	32 679	128 594
Sum kortsiktig gjeld	149 913	426 616
Sum gjeld	3 475 600	3 815 943
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 035 000	1 698 471



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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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:

6. juni 2024 kl. 18:00, Teams.

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. Valg av tillitsvalgte
8. Oppussing av sykkelrom - Innsendt av styret
9. STYRET DELER INFORMASJON STØRRE SAKER DE PLANLEGGER Å GJØRE PÅ EIENDOMMEN
10. GJØRE LEILIGHETSNUMMER PÅ POSTKASSER PRIVAT

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 foreslåtte møteleder 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 frammmøteliste 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 overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg
1. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til samme som året før: kr 75 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 75 000 kr

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Angelina Hansen

Jeg er aktiv og engasjert, og ønsker å bidra til det jeg kan for å gjøre blokka vår en trivelig sted å bo.

Jeg er HR sjef i et internasjonalt selskap som heter "Sulzer", og er veldig opptatt av medbestemmelse og involvering. Dette i tillegg til at jeg sitter i Styret i Human-Etisk Forbund i Follo lokallag (fra før jeg flyttet til Oslo) og er Konfirmasjonsansvarlig i forbundet i Oppegård, så jeg liker å finne måter å gjøre min del av verdenen til et litt bedre sted på.

- Marius Osnes

Eje over gjennomsnittet engasjert i blokka, he god teknisk kompetanse og tenke at det e en stor fordel å ha det med i styret. He i tillegg stor arbeidskapasitet til å bidra til å realisere vedlikehold og prosjekter.

- Nelly H. Flatland

Sittet i styret i to år og har spesialisert meg på å skaffe tilskudd og cash i kassa som har bidratt til bla oppgradering av uteområdet - kan selvsagt ikke måle seg med all fabelaktig dugnadsinnsats som har blitt lagt ned av flere engasjerte nøkkelbeboere, men har bidratt til å kunne realisere en del prosjekter. • Syns Hagegata 31 er et topp sted å bo og syns vi har fått til mye bra de siste årene som jeg gjerne er med på å videreføre. • Er ellers mamma til tre beboere i blokka som er under en meter høye og direktør for bærekraft i IT-selskapet Atea

Sak 8

Oppussing av sykkelrom - Innsendt av styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ber om mandat til et ekstra låneopptak på 200 000 for oppussing av gang mot parkeringshus inkludert sykkelvask.

Låneopptak på kr 150 000 vil gi en økning av fellesutgiftene med 0.5% med dagens renter.

Forslag til vedtak

Årsmøte gir mandat til styret for å ta opp lån på kr 150 000 for oppussing av sykkelrom



Sak 9

STYRET DELER INFORMASJON STØRRE SAKER DE PLANLEGGER Å GJØRE PÅ EIENDOMMEN

Forslag fremmet av:

Maria Henriksen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det virker som en trend nå at styret gjør fordyrende endringer som ikke er ment for å være holdbare. Det er fort gjort at en godhjertet person i styret finner noe de tenker synes «var fint på Pinterest», men som kanskje ikke fungerer like bra i praksis, som for eksempel hvite matte vegger i et trafikkert fellesområde eller et fasadeskilt fra en ungdomsklubb. Disse type valg som i større grad vil påvirke fellesøkonomien, miljø og trivsel anbefales å ta opp i plenum som en revisjon.

Om styret legger frem forslag på større endringer de planlegger å gjøre, har de som ønsker muligheten til å komme med kommentarer før endelig avgjørelse. Da har boligsameie mulighet for å unngå bomkjøp eller fordyrende løsninger.

For eksempel hadde det vært delt skisser på hvordan det var planlagt å endre hele oppkjørselen, hadde det vært mulig å komme med forslag på endringer som for eksempel tilrettelegging for rullestolbrukere så de kommer seg inn hovedinngangen selv om det står biler i oppkjørselen. Skulle det være interesse for å forbedre innkjørselen er det mye billigere å gjøre når alt tar på en gang, enn å måtte endre på dette i ettertid.

Styrets innstilling

Vi fortsetter å dele større prosjekter og saker som har stor finansiell innvirkning på årsmøtet for godkjenning av eiere. Samt fortsetter å dele aktivt mest mulig av større løpende prosjekter underveis med eiere. Saker som går under vedlikehold og drift ansees som under styrets mandat til å beslutte og forvalte. Vi velger allikevel å forsøke å involvere beboere i det vi anser som relevant og beslutninger av stor betydning, for innspill og kommentarer.

Om beboere ønsker at det brukes vesentlig mer tid på detaljert beboerinvolvering, så forslår vi en profesjonalisering av styret, endring av vedtekter og en vesentlig økning i kompensasjon for styret. Styret anser at dette vil medføre vesentlig høyere arbeidsbelastning og det jobbes allerede langt utover den tid som kan forventes legges til et lavt honorert styrearbeid.

Forslag til vedtak

At styret deler informasjon om saker de planlegger å gjøre med eiendommen, så alle har mulighet til å komme med kommentarer.



Sak 10

GJØRE LEILIGHETSNUMMER PÅ POSTKASSER PRIVAT

Forslag fremmet av:

Maria Henriksen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det nye systemet gjør det enkelt for alle - med både gode og onde hensikter - å se nøyaktig hvem som bor i hver enkelt leilighet. For eksempel hvilke leiligheter det mest sannsynlig bor enslige kvinner og eldre, som jeg vil påstå gjør disse leilighetene til et større mål for blant annet innbrudd. Dette har gjort hverdagen min som tilhører en av disse gruppene mer utrygg.

Dagens måte krever et spesialverktøy for å ta bort sitt leilighetsnummer.

Styrets innstilling

Styret har sjekket og det kreves ikke spesialverktøy og det anbefales ikke av posten å stokke om. Det anbefales å ha postkassene i riktig rekkefølge. Om vi skal bytte alle skilt og stokke om alle postkasser, så er det en jobb som må bestilles. Kostnad ca 2000,-

Styret har også sendt saken i retur og bedt om et tydeligere forslag til vedtak, som ikke inneholder en eventuell løsning. Det må være tydelig hvilken løsning som faktisk stemmes over.

Forslag til vedtak

Foreslår å fjerne leilighetsnummer på postkassene som standard. Så kan de som ønsker å ha leilighetsnummer på postkassen aktivt velge det selv, og eventuelt stokke om på postkassene så de ikke er i kronologisk rekkefølge som er det vanlige å gjøre i store borettslag.

Dette er også noe posten anbefaler nettopp grunnet sikkerhet for utsatte grupper.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Chris Hovde	Hagegata 31
Styremedlem	Øystein Hagen Blixhavn	Hagegata 31
Styremedlem	Inger Sophie Finch	Hagegata 31
Styremedlem	Maria Nelly Holmedahl Flatland	Hagegata 31
Styremedlem	Marius Osnes	Hagegata 31

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 Boligsameiet Hagegata 31

Sameiet består av 60 seksjoner.

Boligsameiet Hagegata 31 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 914156106, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

231 527

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

Boligsameiet Hagegata 31 har ingen ansatte.

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

Perioden som har vært har styret:

Avholdt månedlige styremøter for løpende saker og større prosjekter.
Treningsrom er ferdigstilt med ventilering.
Ny dør og utgang til garasje + skifte av dør til nødutgang.
Tilgjengeligjøring av rom ved siden av inngang til barnevognparkering.
Diverse vedlikehold av veggflater og gulv.
2 dugnader avholdt.
Nedgraving av søppel med opparbeidelse av området rundt ferdigstilt.
Nytt nummerskilt på blokka.
Ny heiseavtale på plass.
Diverse forsikringssaker ved vannlekasjer.
Innhenting av finansielle tilskudd.
Administrasjon og faktura.
Beboer henvendelser.

Fremtidige planer:

- Innbygging av postkasser venstre + tv skjerm, kabler med mer.
- Dør på enden av blokka (søker ekstra midler for universell utforming)
- Flytting av gjerde i ytterkant av tomt.
- Takterasse godkjent låneopptak på 3 550 000 kr.
- Pusse opp rom mellom under etasje og parkeringshus med sykkelvaskestasjon. 80 000 + 40 000.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets 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.

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.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

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 Boligsameiet Hagegata 31.

Lån

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 sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 827 011	2 499 924	2 751 000	3 025 812
Andre inntekter	3	226 658	2 905	4 000	500
SUM DRIFTSINNEKTER		3 053 669	2 502 829	2 755 000	3 026 312
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 575	-7 755	-8 000	-11 000
Styrehonorar	5	-75 000	-55 000	-55 000	-75 000
Revisjonshonorar	6	-22 208	0	-10 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-86 405	-80 371	-85 000	-91 589
Konsulenthonorar	7	-26 585	-24 071	-42 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-1 477 589	-919 749	-1 693 000	-917 000
Forsikringer		-197 287	-180 549	-207 000	-217 015
Kommunale avgifter	9	-503 636	-416 511	-522 000	-601 789
Energi/fyring	10	-287 360	-359 011	-470 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-160 030	-157 368	-161 000	-163 000
Andre driftskostnader	11	-326 181	-412 154	-316 000	-330 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 172 855	-2 612 538	-3 569 000	-2 741 893
DRIFTSRESULTAT		-119 186	-109 709	-814 000	284 419
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	20 490	18 676	0	0
Finanskostnader	13	-224 432	-155 564	-133 000	-245 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-203 942	-136 889	-133 000	-245 000
ÅRSRESULTAT		-323 128	-246 598	-947 000	39 419
Overføringer:					
Udekket tap		-323 128	-246 598		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		10 864	0
Forskuddsbetalte kostnader		7 731	227 309
Driftskonto OBOS-banken		1 014 091	1 468 852
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 314	2 310
SUM OMLØPSMIDLER		1 035 000	1 698 471
SUM EIENDELER		1 035 000	1 698 471
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-2 440 600	-2 117 472
SUM EGENKAPITAL		-2 440 600	-2 117 472
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 325 687	3 389 327
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 325 687	3 389 327
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		32 679	51 499
Leverandørgjeld		96 243	280 601
Påløpte renter		20 991	17 421
Annen kortsiktig gjeld		0	77 096
SUM KORTSIKTIG GJELD		149 913	426 616
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 035 000	1 698 471
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.04.2024

Styret i Boligsameiet Hagegata 31

Chris Hovde

Inger Sophie Finch

Maria N. H. Flatland



Marius Osnes

Øystein Hagen Blixhavn

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**

Fellesutgifter	2 827 011
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 827 011

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Tilskudd fra Sparebankstiftelsen DNB	226 167
Andre inntekter	442
Andre inntekter	49
SUM ANDRE INNETEKTER	226 658

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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 75 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 7 500, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 22 208.

Beløpet gjelder revisjon for både 2022 og 2023.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Andre konsulentonorarer	-26 585
-------------------------	---------

SUM KONSULENTHONORAR	-26 585
-----------------------------	----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-545 698
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold elektro	-110 932
---------------------------	----------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-57 948
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold fellesanlegg	-100 158
--------------------------------	----------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-336 259
------------------------------	----------

Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-73 649
---------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-182 837
--------------------------------	----------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-6 349
--------------------------------------	--------

Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-55 838
------------------------------------	---------

Kostnader dugnader	-7 923
--------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 477 589
---------------------------------	-------------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-333 687
-----------------------	----------

Renovasjonsavgift	-169 949
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-503 636
-------------------------------	-----------------

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-287 360
------------------	----------

SUM ENERGI / FYRING	-287 360
----------------------------	-----------------

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-1 250
-----------	--------

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-24 035
-----------------------------	---------



Annet driftsmateriale	-1 294
Lyspærer og sikringer	-4 916
Vaktmestertjenester	-117 060
Renhold ved firmaer	-158 828
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 500
Andre kontorkostnader	-3 676
Porto	-701
Bank- og kortgebyr	-6 922
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-326 181

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 192
Renter bank Nordea	15 336
Andre renteinntekter	1 963
SUM FINANSINNTEKTER	20 490

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-222 483
Renter på leverandørgjeld	-1 949
SUM FINANSKOSTNADER	-224 432

NOTE: 14**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: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,20 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021

-3 447 973

Nedbetalt tidligere

58 686

Nedbetalt i år

63 600

-3 325 687**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

-3 325 687



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BOLIGSAMEIET HAGEGATA 31

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BOLIGSAMEIET HAGEGATA 31.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 sameiets 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 avvirket.

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,



BDO

og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: OD20D-WJZY-AW678-05E1W-1X2DF-XVLQB



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 6.06.24

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.