



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 012 486  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: HAGASTUA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o BORI BBL  
Tærudgata 16  
2004 LILLESTRØM

### 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: Mariya  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

### 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, 28.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	2 124 062	1 841 933
Annen driftsinntekt	13	1 045 101	1 008 443
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 169 163</b>	<b>2 850 376</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	109 536	73 024
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7,	1 131 234	1 529 627
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 240 770</b>	<b>1 602 651</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 928 393</b>	<b>1 247 725</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 443	286
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		369 338	245 517
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-367 895</b>	<b>-245 231</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 560 499</b>	<b>1 002 494</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 560 499</b>	<b>1 002 494</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	12	1 560 499	1 002 494
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 560 499</b>	<b>1 002 494</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		57 020 000	57 020 000
Sum varige driftsmidler		57 020 000	57 020 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		57 020 000	57 020 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		16 214	3 406
Andre fordringer		505 240	356 286
Sum fordringer		521 454	359 692
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		442 989	123 384
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		442 989	123 384
Sum omløpsmidler		964 443	483 076
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>57 984 443</b>	<b>57 503 076</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		155 000	155 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		13 926 959	12 366 460
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>13 926 959</b>	<b>12 366 460</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>14 081 959</b>	<b>12 521 460</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		6 733 223	7 976 601
Øvrig langsiktig gjeld		36 782 692	36 962 294
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>43 515 914</b>	<b>44 938 895</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		379 159	35 189
Annen kortsiktig gjeld		7 411	7 531
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>386 570</b>	<b>42 720</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>43 902 484</b>	<b>44 981 615</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>57 984 443</b>	<b>57 503 076</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 566718

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 991 012 486  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: HAGASTUA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o BORI BBL  
Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

**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: Mariya  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

**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, 03.07.2024



Organisasjonsnr: 991 012 486  
HAGASTUA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	2 124 062	1 841 933
Annen driftsinntekt	13	1 045 101	1 008 443
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 169 163</b>	<b>2 850 376</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	109 536	73 024
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6, 7	1 131 234	1 529 627
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 240 770</b>	<b>1 602 651</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 928 393</b>	<b>1 247 725</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 443	286
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		369 338	245 517
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-367 895</b>	<b>-245 231</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 560 499</b>	<b>1 002 494</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 560 499</b>	<b>1 002 494</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	12	1 560 499	1 002 494
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 560 499</b>	<b>1 002 494</b>



Organisasjonsnr: 991 012 486  
HAGASTUA BORETTSLAG

## 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			
Sum varige driftsmidler		57 020 000	57 020 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		57 020 000	57 020 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		16 214	3 406
Andre fordringer		505 240	356 286
Sum fordringer		521 454	359 692
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		442 989	123 384
Sum omløpsmidler		964 443	483 076
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>57 984 443</b>	<b>57 503 076</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		155 000	155 000
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	13 926 959	12 366 460
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>13 926 959</b>	<b>12 366 460</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>14 081 959</b>	<b>12 521 460</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 733 223	7 976 601
Øvrig langsiktig gjeld	36 782 692	36 962 294
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>43 515 914</b>	<b>44 938 895</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	379 159	35 189
Annen kortsiktig gjeld	7 411	7 531
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>386 570</b>	<b>42 720</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>43 902 484</b>	<b>44 981 615</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>57 984 443</b>	<b>57 503 076</b>



Organisasjonsnr: 991 012 486  
HAGASTUA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Vurdering og klassifisering av balanseposter: Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

0.00

**Note**

2

**Spesifisering av resultatregnskapet**

**Lønnskostnader**

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		9024.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		64000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



73024.00

**Note**

**Ekstraordinære inntekter og kostnader**

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

**Morselskapet sitt navn**

**Forretningskontor for morselskapet**

**Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen**

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

**Note**

3

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**



Mer om lån og sikkerhetsstillelse



## **Innkalling til ordinær generalforsamling 17.04.2024 for Hagastua Borettslag.**

Møtested: Peisestua i Klubbhuset til Rælingen FK, Marikollen

Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene og får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

### **Saksliste**

Sak 1: Konstituering

Sak 2: Styrets årsmelding 2023

Sak 3: Årsoppgjøret for 2023

Sak 4: Godtgjørelse til tillitsvalgte

Sak 5: Innkomne forslag

Sak 6a: Personvalg

Sak 6b: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget



### Sak 1: Konstituering

- A) Valg av møteleder
  - B) Opptak av navnefortegnelse
  - C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
  - D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
- Møtet er forvarslet og innkallingen er sendt ut i tide.

**Forslag til vedtak:** ★ Styrets innstilling  
Godkjennes

**Mot**  
Forslag avvises

### Sak 2: Styrets årsmelding 2023

Som følge av lovendring 1. Januar 2018 er det ikke lengre et lovkrav om å skrive årsmelding. Årsmeldingen er utarbeidet av styret for å orientere om året som har gått.

Årsmeldingen vedlegges og tas til orientering.

**Styrets forslag** ★ Styrets innstilling  
Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning.

### Sak 3: Årsoppgjøret for 2023

Driftsinntekter: Boligselskapets inntekter var i perioden kr 3 169 163 mot budsjetterte inntekter på kr 2 096 753, som er 1 072 410 kr større enn budsjettert. Store deler av avviket skyldes nedskrivning av IN-lån. Det er ikke budsjettert for.

Driftskostnader: Boligselskapets driftskostnader var i perioden kr 1 240 770 mot budsjetterte kostnader på kr 1 426 561, som er 185 791 kr mindre enn budsjettert. Det har vært lavere kostnader til vedlikehold enn det som var budsjettert for.

Finanskostnader: Finanskostnader var i perioden kr 369 338 mot budsjetterte kostnader på kr 388 678, som er 19 340 kr mindre enn budsjettert.

Periodens resultat etter finansposter var kr 1 560 499 mot budsjettert kr 281 514, som er 1 278 985 kr større enn budsjettert. Det store resultatet skyldes nedskrivning av IN-lån.

IN-lag

Ved IN-innbetalinger oppstår et restansvar som føres som gjeld i balansen. Restansvaret nedskrives og inntektsføres i takt med at IN-lånet nedbetales. Uten reduksjon restansvar



utgjør driftsresultatet kr. 883 292 og samlet resultat kr. 515 397, kr 233 886 bedre enn budsjettet.

Avviket mellom regnskap og budsjett skyldes, i hovedsak:

-Det har vært lavere kostnader til vedlikehold enn det som var budsjettet.

-For IN-lag. Rentekostnadene avviker fra budsjett, men dette oppveies av at innkrevningen er justert tilsvarende og avvik på rentene får dermed ikke innvirkning på årsresultatet.

Boligselskapet har positive disponible midler på kr 577 873 (se egen note). Noten tar hensyn til både avdrag på lån og låneopptak der det er aktuelt. Endringen i disponible midler viser om likviditeten øker eller om det brukes av likvide midler. Disponible midler har økt per 31.12.23, men er fortsatt litt under vår anbefaling, dvs. 4-6 mnd. husleie. Styret oppfordres til å vurdere en økning av felleskostnader.

**Styrets forslag** ★ Styrets innstilling

Årsregnskapet for 2023 godkjennes og det positive resultatet overføres til egenkapital.

#### **Mot**

Forslag avvises

### **Sak 4: Godtgjørelse til tillitsvalgte**

Det foreslås å sette styrehonoraret til 96 000 kr. Honoraret fordeles internt av styret.

#### **Styrehonorar**

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 96 000.

#### **Mot**

Forslag avvises

### **Sak 5: Innkomne forslag**

Det har ikke kommet inn forslag til årets generalforsamling.

### **Sak 6a: Personvalg**

Verv som er på valg:

- a) Ett styremedlem (2 år)
- b) To varamedlemmer (1 år)
- c) Valgkomite

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Hege Jeanett Rasmussen

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:



Kandidater til **Valgkomite**:

**Sak 6b: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget**

Kun for tilknyttede borettslag

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen.

Borettslag med 1-49 andeler har krav på 1 delegat

Borettslag med 50-99 andeler har krav på 2 delegater

Borettslag med 100-149 andeler har krav på 3 delegater

Borettslag med 150-199 andeler har krav på 4 delegater

Borettslag med 200-249 andeler har krav på 5 delegater

Borettslag med 250-299 andeler har krav på 6 delegater

Borettslag med 300-349 andeler har krav på 7 delegater

I tillegg velges like mange varadelegater.

Delegatene må velges ved navn av generalforsamlingen; det er ikke anledning til å overlate til styret å plukke ut delegater.

Kandidater til **Delegat** :

- Rune Raad

Kandidater til **Varadelegat**:

- Vibeke Finholt Melbye



## Hagastua Borettslag STYRETS ÅRSMELDING 2023

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

### TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	:	Rune Raad	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	:	Hege Rasmussen	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem	:	Vibeke Finholt Melbye	(valgt for 2 år i 2023)

Varamedlemmer til styret:

	:	Karianne Løberg Eriksen	(valgt for 1 år i 2023)
	:	Tove Uggerud	(valgt for 1 år i 2023)

Valgkomite:

	:	Kristin Gromsrud
	:	Lotte Pia Stenfors
	:	

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2023:

	:	Rune Raad	som delegat
	:	Hege Rasmussen	som varadelegat

### SELSKAPSFØRINGSINFORMASJON

Hagastua Borettslag ble stiftet 27.02.2007 og har organisasjonsnummer 991 012 486.

Borettslaget består av 31 boligseksjoner, fordelt på 3 bygninger.

Eiendommen har gnr. 103, bnr. 85 i Rælingen kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

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

### STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 9 møter og behandlet saker, så som:

- *Godkjenning av nye eiere*
- *Budsjettering*
- *Regulering av felleskostnader*



- *Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)*
- *Løpende vedlikehold*
- *Forsikringsskader/saker*
- *Behandlet naboklager*
- *Sendt ut oppdaterte vedtekter*
- *Utarbeidet oppdateret trivselsveileder(og delt ut)*
- *Nytt styremedlem (Tove Uggerud) introdusert i Januar*

Av andre større saker kan nevnes:

- *Serviceavtaler og kontroll av brannslukningsapparater og røykvarslere*
- *Fornytt og Inngått avtaler/kontrakter med Toma*
- *Opprettet kundeforhold og flytting av boliglån til Boligbanken*
- *Opprettet sparekonto i Boligbanken*
- *Gjenopprettet Branncelle mellom 2.etg 10B og 10C*
- *Byttet forsikringsselskap grunnet ekstrem forhøyning i pris fra forrige*
  
- *Beboermøte ifm generalforsamling*
- *Info – rundskriv – beboeravis - hjemmesider*
- *2 dugnader*
  
- *Bomiljø – trafikkforhold - parkering*
- *Omsetning av boliger*
- *Annet som kan være av interesse*

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

Godkjent av styret, den 25/3 - 2024.



**Hagastua Borettslag**

**Årsoppgjør 2023**

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter



Hagastua Borettslag org.nr. 991012486





## Balanse 31.12.2023

Hagastua Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	10, 15	45 735 000	45 735 000
Tomt	10, 15	11 285 000	11 285 000
Sum varige driftsmidler		57 020 000	57 020 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>57 020 000</b>	<b>57 020 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		505 240	356 286
Kundefordringer		16 214	3 406
Sum fordringer		521 454	359 692
Bankinnskudd, kasse o.l.		442 989	123 384
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>964 443</b>	<b>483 076</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>57 984 443</b>	<b>57 503 076</b>

Balanserapport 2023 for Hagastua Borettslag



## Balanse 31.12.2023

Hagastua Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	11	155 000	155 000
Annen egenkapital	12	13 926 959	12 366 461
<b>Sum egenkapital</b>		<b>14 081 959</b>	<b>12 521 461</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 15	6 733 223	7 976 601
IN-Gjeld	13, 15	19 685 692	19 865 294
Borettsinnskudd	14, 15	17 097 000	17 097 000
Sum langsiktig gjeld		43 515 914	44 938 895
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		379 159	35 189
Annen kortsiktig gjeld		7 411	7 531
Sum kortsiktig gjeld		386 570	42 720
<b>Sum gjeld</b>		<b>43 902 484</b>	<b>44 981 615</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>57 984 443</b>	<b>57 503 076</b>

Hagastua Borettslag

Rune Raad  
Styrets leder

Hege Jeanett Rasmussen  
Styremedlem

Vibeke Finholt Melbye  
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Hagastua Borettslag



## Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

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

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

## Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Generelle Felleskostnader	1 359 535	1 147 716	1 319 733	1 514 952
3603 Stipulerte renter	34 944	11 583	35 101	37 992
3604 Stipulerte avdrag	60 960	96 756	60 997	54 996
3611 Andel renter IN	331 600	214 038	353 577	340 992
3612 Andel avdrag IN	334 039	371 840	327 345	285 000
3615 Avregning andel renter IN	2 251	0	0	0
3616 Avregning andel avdrag IN	733	0	0	0
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>2 124 062</b>	<b>1 841 933</b>	<b>2 096 753</b>	<b>2 233 932</b>

## Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	96 000	64 000	96 000	96 000
Arbeidsgiveravgift	13 536	9 024	13 536	13 536
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>109 536</b>	<b>73 024</b>	<b>109 536</b>	<b>109 536</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Borettslaget har ingen ansatte.

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



### Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	4 625	4 625	5 000	5 100
Forretningsførerhonorar	86 313	86 156	90 100	90 096
Andre forvaltningstjenester	14 025	13 416	14 025	14 016
Vedlikeholdsplan	0	913	1 000	0
HMS	913	0	0	912
Annen fremmed tjeneste	0	15 838	0	0
<b>Sum konsulenttjenester</b>	<b>105 876</b>	<b>120 948</b>	<b>110 125</b>	<b>110 124</b>

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	0	43 749	50 000	49 992
Vedlikehold VVS	8 813	138 177	50 000	19 992
Vedlikehold elektro	0	0	10 000	0
Vedlikehold utvendig anlegg	1 648	7 279	10 000	9 996
Vedlikehold garasjer	0	38 607	42 000	50 000
Andre vedlikeholdskostnader	0	0	5 000	0
Vedlikehold eiendom	0	1 587	20 000	180 000
Vedlikehold ventilasjon	0	46 870	10 000	9 996
Vedlikehold brannsikring	78 790	103 039	39 000	19 992
Dugnadskostnader	1 858	854	0	1 992
Større vedlikehold/påkostninger	0	234 990	50 000	150 000
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>91 109</b>	<b>615 152</b>	<b>286 000</b>	<b>491 960</b>

### Note 5 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kommunale avgifter	357 669	318 532	352 000	394 992
<b>Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt</b>	<b>357 669</b>	<b>318 532</b>	<b>352 000</b>	<b>394 992</b>



## Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Elektrisitet (strøm)	19 735	33 640	35 000	25 992
Strøm til elbil ladeanlegg	1 255	0	0	0
<b>Sum energi og fyring</b>	<b>20 990</b>	<b>33 640</b>	<b>35 000</b>	<b>25 992</b>

## Note 7 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kabel TV/bredbånd	125 035	102 761	110 000	138 000
<b>Sum kabel-TV og telefoni</b>	<b>125 035</b>	<b>102 761</b>	<b>110 000</b>	<b>138 000</b>

## Note 8 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	30 428	42 302	46 000	12 000
Snøbrøyting/strøing/feiring	86 645	83 413	91 000	115 992
Gressklipping	29 375	70 203	75 500	79 992
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>146 448</b>	<b>195 917</b>	<b>212 500</b>	<b>207 984</b>

## Note 9 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Søppeltømming/containerer	3 536	7 266	5 000	9 000
Verktøy og redskaper	726	6 796	7 000	4 992
Nøkler, låser og skilt	0	0	1 000	0
Kontorrekvisita	927	1 950	2 000	1 992
Lisenser/software	1 199	0	0	1 992
Generalforsamling/årsmøte	9 376	15 835	15 000	15 000
Velferdskostnader	2 467	0	1 000	1 992
Annen kontorkostnad	1 915	0	0	0
Gave, ikke fradragsberettiget	0	380	1 000	996
Øredifferanser	-1	0	0	0
Bank og kortgebyrer	2 442	3 480	2 400	2 400
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>22 587</b>	<b>35 707</b>	<b>34 400</b>	<b>38 364</b>



## **Note 10 Anleggsmidler**

	<b>Tomt</b>	<b>Bygning</b>
Anskaffelseskost pr.01.01	11 285 000	45 735 000
Anskaffelseskost pr.31.12	11 285 000	45 735 000
Bokført verdi pr.31.12	11 285 000	45 735 000
Anskaffelsesår	2007	2007

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

## **Note 11 Andelskapital**

Andelskapitalen er kr. 155 000 fordelt på 31 à kr. 5000.

## **Note 12 Opptjent egenkapital**

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Opptjent egenkapital 01.01	12 366 461	11 363 966
Tilført til/fra EK fra årets resultat	1 560 499	1 002 495
Sum opptjent egenkapital 31.12	13 926 959	12 366 461



## Note 13 Pantelån

### **BOLIGBANKEN ASA**

Renter 31.12.23: 5,95%, løpetid 28 år

Opprinnelig lånebeløp 2009 39 923 000

Nedbetalt tidligere 32 667 237

Nedbetalt i år 334 772

Innbetalt IN i år 865 498

**Lånesaldo 31.12** **6 055 493**

Beregnet innfrielsesdato: 11.04.2038

---

Andelssaldo 01.01: 19 865 294

Innbetalt IN i perioden 865 498

Nedskrevet andelssaldo i perioden 1 045 101

Andelssaldo 31.12: 19 685 691

### **BOLIGBANKEN ASA**

Renter 31.12.23: 5,95%, løpetid 10 år

Opprinnelig lånebeløp 2023 690 464

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 12 734

**Lånesaldo 31.12** **677 730**

Beregnet innfrielsesdato: 05.10.2033

### **Nordea Bank ABP (Refinansiert til Boligbanken)**

Renter 31.12.23: 5,70%, løpetid 10 år

Opprinnelig lånebeløp 2022 750 000

Nedbetalt tidligere 29 120

Nedbetalt i år 720 880

**Lånesaldo 31.12** **0**

Beregnet innfrielsesdato: 02.07.2032

**Sum langsiktig gjeld** **6 733 223**

Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN).

Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin beregnede andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidige innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseier vil ved IN få inntrederett i långivers krav mot borettslaget med tilhørende pantesikkerhet. Andelseier gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utestående beløp på angjeldende lån.

IN er behandlet etter geldsmetoden. Overfor den enkelte andelseier beregnes andel restansvar IN som et forholdstall mellom samlede innbetalinger og gjenværende fellesgjeld.

## Note 14 Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.



## Note 15 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	43 515 914	44 938 895
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	57 020 000	57 020 000

### Pant og sikkerhetsstillelse

Tinglyst pant i henhold til panteattesten	57 710 464	66 200 000
---	------------	------------

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

## Note 16 Disponible midler

	2023	2022
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>440 356</b>	<b>617 508</b>
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	1 560 499	1 002 495
Opptak langsiktige lån	0	750 000
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-377 880	-921 204
Nedskrivning IN-gjeld	-1 045 101	-1 008 443
B. Årets endring i disponible midler	137 518	-177 152
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>577 873</b>	<b>440 356</b>
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	964 443	483 076
- Kortsiktig gjeld	386 570	42 720
= Disponible midler 31.12	<b>577 873</b>	<b>440 356</b>



### 313 Årsregnskap 2023.pdf

Navn Dato  
**Melbye, Vibeke Finholt** **2024-02-23**

Identifikasjon

 bankID™ Melbye, Vibeke Finholt

Navn Dato  
**Rasmussen, Hege Jeanett** **2024-02-22**

Identifikasjon

 bankID™ Rasmussen, Hege Jeanett

Navn Dato  
**Rune Raad** **2024-03-14**

Identifikasjon

 bankID™ Rune Raad



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Til generalforsamlingen i Hagastua Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hagastua Borettslag som viser et overskudd på NOK 1 560 499. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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 avvirket.

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

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

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



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

SIGNICAT



## *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>.

Lillestrøm, 15. mars 2024  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

---

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

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

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



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

SIGNICAT



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**WIRUM, ANNE GRETHE RUUD**  
Norwegian Buypass

**Dato og tid**

*(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)*

03/15/2024 15:53:25

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