



# Årsmøte 2022

5318 Hagegata 39 BL

## Til andelseierne i Hagegata 39 BL

**Velkommen til generalforsamling, mandag 9. mai 2022 kl. 18:00 i lokalene til ABC Trafikkskole på Hagegata 36.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Hagegata 39 BL det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

# Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Hagegata 39 BL  
avholdes mandag 9. mai 2022 kl. 18:00  
i lokalene til ABC Trafikkskole på Hagegata 36.

---

Til behandling foreligger:

## 1. KONSTITUERING

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

## 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

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

## 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

## 4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag

## 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlem for 2 år

Oslo, 25.04.2022  
Styret i Hagegata 39 BL

Jesper Johan V. Andersson /s/      Anne Lilleholt /s/      Johanna Marheim /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)

## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Jesper Johan V. Andersson	Hagegata 39 A	2021 – 2023
Styremedlem	Anne Lilleholt	Hagegt 39 B	2021 – 2023
Styremedlem	Johanna Marheim	Hagegata 39 B	2021 – 2022
Varamedlem	Martin Van Houtum	Hagegata 39 B	2021 – 2022

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

### Generelle opplysninger om Hagegata 39 BL

Borettslaget består av 25 andelsleiligheter.

Hagegata 39 BL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976758498, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Hagegata 39 A-B

Gårds- og bruksnummer:

231        164

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Hagegata 39 BL har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.

## STYRETS ARBEID

Styret har hatt 6 styremøter i perioden fra mai 2021 til mai 2022: 3. juni (konstituerende møte), 27. september, 12. oktober, 14. februar, 19. april og 25. april (regnskapsmøte).

Styret har som vanlig utarbeidet et budsjett for 2022 og behandlet økonomisk rapport for 2021.

Året har vært preget av prosessen med å oppgradere heisen i oppgang A. Dette er en jobb som har tatt mye tid, blant annet på grunn av låneprosesser og leveranseproblemer grunnet pandemi.

Heisen i A-oppgangen har etter oppgradering fungert nesten uten problemer, men en del arbeid og redningsaksjoner i B-oppgangen tyde på at det nok vil komme en kostnad for å gjøre tilsvarende oppgradering av denne heisen også etter hvert.

Etter en avstemming blant beboerne så beholdt styret Telenor som TV- og Internett-leverandør, men besluttet at vi oppgraderer til «Telenor frihet». Denne løsningen gir beboere et poengsystem der de selv kan justere internetthastighet og TV-pakker.

På grunn av lavt vanntrykk i de øvre etasjene har styret bestilt rens av reduksjonsventiler 2 ganger i løpet av året. Dette er noe som vi må fortsette å gjøre regelmessig.

Den 1.juli kom folk fra RE:Sykkel og hentet ubrukte sykler i bakgården vår.

Døren til søppelrommet har i lengre tid hatt problemer. Vaktmesteren har utført noen små reparasjoner uten at det egentlig har hatt en tilfredsstillende effekt. Det er bestilt en større reparasjonsjobb fra dem nå som forhåpentligvis sparer oss fra å kjøpe inn en helt ny dør.

Styret har kjøpt inn og montert dekorasjonslys i inngangspartiet som forhåpentligvis vil lyse opp det litt mørke inngangspartiet både på vinteren og sommerkvelder.

Styret gjennomførte en sosial samling i bakgården i løpet av sommeren 2021. Styret kjøpte inn grillmat og drikke og inviterte alle beboere i borettslaget til denne samlingen. Styret kjøpte også inn et juletre og hadde julegrantenning med gløgg og pepperkaker i desember.

Det gjennomføres også forefallende arbeid, som kosting i bakgården, strøing av fortau, plukking av søppel i bakgård, vinterlagring av hagemøbler mm.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 615 453.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 746 537.

Det er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte kostnader knyttet til drift og vedlikehold samt energi.

### **Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 174 976 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)**

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 0 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 332 420 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## **KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022**

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr -107 000 til ordinært vedlikehold.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimerer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energiforbruk som beregnet for hele 2021.

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hagegata 39 BL.

### **Lån**

Hagegata 39 BL har lån i OBOS Banken med flytende rente og løpetid på 25 år. Borettslaget har også et lån i Husbanken med flytende rente og løpetid på 30 år. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### **Felleskostnader**

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

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

# Uavhengig revisors beretning

## Til generalforsamlingen i Borettslaget Hagegt 39

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Hagegt 39.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2021</li><li>• Resultatregnskap for 2021</li><li>• Oppstilling over endring av disponible midler</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>
---	--

### Grunnlag for konklusjonen

---

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

---

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

---

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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

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

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

## Hans Petter Urkedal

### Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-26 14:20:22 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>559 659</b>	<b>286 349</b>	<b>559 659</b>	<b>332 419</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-174 976	232 945	621 500	581 835
Tillegg for nye langsiktige lån	16	1 481 964	1 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 534 228	-531 474	-552 178	-568 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	0	-428 161	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-227 240</b>	<b>273 310</b>	<b>69 322</b>	<b>13 835</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>332 420</b>	<b>559 659</b>	<b>628 981</b>	<b>346 254</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	542 453	667 047
Kortsiktig gjeld	-210 033	-107 388
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>332 420</b>	<b>559 659</b>

## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		546 820	599 687	573 288	546 864
Innkrevde felleskostnader	2	1 054 120	965 172	1 053 712	1 080 136
Andre inntekter	3	14 513	12 356	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 615 453</b>	<b>1 577 215</b>	<b>1 627 000</b>	<b>1 627 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-9 165	-6 565	-9 000	-9 165
Styrehonorar	5	-65 000	-65 000	-65 000	-65 000
Revisjonshonorar	6	-7 723	-7 388	-7 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-77 535	-75 388	-78 000	-80 000
Konsulenthonorar	7	-4 394	-79	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-897 163	-952 749	-117 000	-107 000
Forsikringer		-140 214	-112 578	-139 500	-153 000
Kommunale avgifter	9	-189 424	-187 022	-189 000	-195 000
Energi/fyring		-111 011	-59 419	-70 000	-110 000
TV-anlegg/bredbånd		-172 377	-163 876	-171 000	-175 000
Andre driftskostnader	10	-72 531	-74 676	-92 000	-84 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 746 537</b>	<b>-1 704 738</b>	<b>-943 500</b>	<b>-992 165</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>-131 084</b>	<b>-127 523</b>	<b>683 500</b>	<b>634 835</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		0	428 161	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-131 084</b>	<b>300 638</b>	<b>683 500</b>	<b>634 835</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	13 747	11 369	0	0
Finanskostnader	12	-57 639	-79 062	-62 000	-53 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-43 892</b>	<b>-67 693</b>	<b>-62 000</b>	<b>-53 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-174 976</b>	<b>232 945</b>	<b>621 500</b>	<b>581 835</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	232 945		
Fra annen egenkapital		-174 976	0		

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	20 521 500	20 521 500
Tomt		3 300 000	3 300 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>23 821 500</b>	<b>23 821 500</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		87 997	0
Andre kortsiktige fordringer	14	14 513	78 119
Driftskonto OBOS-banken		255 315	20 532
Sparekonto OBOS-banken		184 628	568 395
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>542 453</b>	<b>667 047</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>24 363 953</b>	<b>24 488 547</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 25 * 100		2 500	2 500
Annen egenkapital	15	9 831 934	10 006 910
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>9 834 434</b>	<b>10 009 410</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	4 961 985	5 014 249
Borettsinnskudd		9 357 500	9 357 500
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>14 319 485</b>	<b>14 371 749</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		102 123	8 116
Påløpte renter		4 483	5 570
Påløpte avdrag		86 534	85 654
Annen kortsiktig gjeld	18	16 894	8 047
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>210 033</b>	<b>107 388</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>24 363 953</b>	<b>24 488 547</b>
Pantstillelse	19	24 407 500	23 907 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.04.2022  
Styret i Borettslaget Hagegt 39

Jesper Johan V. Andersson /s/ Anne Lilleholt /s/

Johanna Marheim /s/

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

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Felleskostnader	838 620
Kabel-tv/ bredbånd	170 500
Forretningslokale	44 100
Fryseboks	900
Kapitalkostnader på IN-lån	546 864
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-44
Overført til kapitalkostnader	-546 820
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 054 120</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Avregning næring 2021	14 513
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>14 513</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-9 165
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-9 165</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 2020/2021, og er på kr 65 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 723.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 394
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-4 394</b>

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

RVS AS	-270 157
Motum AS	-480 000
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-750 157</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-11 394
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 441
Drift/vedlikehold heisanlegg	-113 961
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 668
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-5 542
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-897 163</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-104 919
Renovasjonsavgift	-84 505
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-189 424</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 605
Lyspærer og sikringer	-2 351
Vaktmestertjenester	-32 718
Renhold ved firmaer	-28 262
Trykksaker	-408
Andre kontorkostnader	-590
Porto	-460
Bank- og kortgebyr	-2 437
Velferdskostnader	-700
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-72 531</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	469
Kundeutbytte fra Gjensidige	13 278
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>13 747</b>



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

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-30 325
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-5 642
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-11 118
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-10 554
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-57 639</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Tilgang 1998	20 521 500
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>20 521 500</b>

Tomten ble kjøpt i 1998.

Gnr.231/bnr.164

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

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregning næring 2021	14 513
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>14 513</b>

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

Opptjent egenkapital	8 938 759
Egenkapital fra IN tidligere år	2 753 050
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	-1 859 875
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>9 831 934</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,20 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-1 481 964	
Nedbetalt i år	22 847	
		-1 459 117

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,00 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	5 114	
Nedbetalt i år	994 886	
		0

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1998	-13 550 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	6 777 587	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	516 495	
Nedbetalt i år, IN	0	
Nedbetalt tidligere, IN	2 753 050	
		-3 502 868

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

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-4 961 985</b>
------------------------------------	--	-------------------

**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD****BORETTSINNSKUDD**

Saldo 1.1	-9 750 000	
Korrigerings	392 500	

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>		<b>-9 357 500</b>
----------------------------	--	-------------------

**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto	-75	
Entelios	-8 016	
Påløpte kostnader	-8 803	

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>-16 894</b>
-----------------------------------	--	----------------

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 357 500
Pantelån	4 961 985
Påløpte avdrag	86 534
Beregnete IN-forpliktelser	893 175
<b>TOTALT</b>	<b>15 299 194</b>

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

Bygninger	20 521 500
Tomt	3 300 000
<b>TOTALT</b>	<b>23 821 500</b>

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:****A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Johanna Marheim                      Hagegata 39 B

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Jesper Johan V. Andersson      Hagegata 39 A

Anne Lilleholt                      Hagegt 39 B

**B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Martin Van Houtum              Hagegata 39 B

I valgkomiteen for Hagegata 39 BL

## **Annen informasjon om borettslaget**

### **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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### **Retningslinjer for styrearbeid**

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

### **Vaktmester**

Hagegata 39 BL har avtale om vaktmestertjeneste med Karlsens Vaktmestertjeneste AS som kan kontaktes på telefon 996 25 608.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

### **Renhold**

Borettslaget har avtale med Oslo Renholdskompani om renhold av fellesarealene.

### **Parkering**

Borettslaget har ingen parkeringsplasser. Beboere henvises til gateparkering/ naboparkering i henhold til gjeldende regler.

### **Nøkler/skilt**

Se vibbo.no og tema «lås og nøkler».

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88453050. 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.

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

## **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

## **Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **01.02 og 01.08** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS Eiendomsforvaltning minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

## **Garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

## **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

## **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Hagegata 39 BL er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

## **Avtale om oljeveranse**

Hagegata 39 BL er tilsluttet OBOS' avtale med Circle K Norge AS om levering av olje, gass og andre fyringsrelaterte produkter.

## **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## **Kabel-TV**

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside [www.telenor.no](http://www.telenor.no).

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2021	Oppgradering av heisen i A-oppgangen	
2020	Bytte av takvinduer	
2018	Innvendig maling av A-oppgangen	
2017	Innvendig maling av B-oppgangen	
2016	Rørleggerarbeid	
2015	Bytte av varmtvannstanker	
2012 - 2013	Oppgradering bakgård	
2009	Oppgradert felles brannsystem	

5318 Hagegata 39 BL

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)







**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo  
Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

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

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