



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 765

Hagehumla Borettslag

Velkommen til årsmøte i Hagehumla Borettslag

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:

13. mars 2024 kl. 17:00, Obos, Hammersborg torg 1.

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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

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. Forbedre mobildekning i kjeller (Mulighet for innendørsanlegg)
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Hagehumla Borettslag

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

Ragnvald Svendby er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en fram møteliste 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 ble Ragnvald Svendby foreslått. Protokollvitner velges på møtet

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. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 765 - årsrapport Vibbo.pdf

Sak 6

Forbedre mobildekning i kjeller (Mulighet for innendørsanlegg)

Forslag fremmet av:

Yuriy Lianguzov

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Lurte på om det kan være mulig å installere noen wifi rutere/innendørsanlegg i parkeringskjeller/hobbyrom siden det er ingen mobildekning der. Veldig uheldig å ikke kunne kontaktes på telefon mens man parkerer bil/sykkel eller bruker det fløtte hobbyrommet vårt. Også upraktisk dersom man vil fjernstyre lading av bilen eller oppgradere programvare i bilen. Dersom telefon støtter wifi samtaler (som de fleste moderne telefoner gjør) kan man da ha full dekning i kjelleren. En annen og kanskje bedre løsning kan være å bestille innendørsanlegg fra en mobiloperatør. Jeg vet at noen borettslag har en slik løsning, kunne det vært vurdert her på Løren Botaniske også?

Saken ønskes behandlet av årsmøtet.

Styrets innstilling

Arealene det er snakk om er i garasjesameiet, og det blir derfor styret der som må ta denne avgjørelsen. Styret foreslår derfor at saken sendes dem for videre behandling.

Forslag til vedtak

Saken videresendes styret i garasjesameiet for behandling

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Noen kandidater har meldt sin interesse for å sitte i styret. Disse vil bli presentert på generalforsamlingen. Det vil også være anledning til å melde sitt kandidatur på møtet.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Styreleder 1

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kandidat 1
- Kandidat 2
- Kandidat 4
- Kandidat 3

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Varamedlem 1
-

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Delegat 1

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Varadalegat 1
-

Sak 9

Valgkomite

Borettslaget bør ha en valgkomite som finner forslag til styrekandidater før neste års generalforsamling.

Roller og kandidater

Valg av 2 medlemmer Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlemmer:

- Medlem 1
 - Medlem 2
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anne Elisabeth Geitle
Styremedlem	Monica Bodin-Wilhelmsen
Styremedlem	Karoline Forsnes Krogstad

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes via Vibbo eller på e-post hagehumla@styrerommet.no

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Hagehumla Borettslag

Borettslaget består av 82 andelsleiligheter.

Hagehumla Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 932148900, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer:

83 540

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

Hagehumla Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er ERNST & YOUNG AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

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

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen 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 Hagehumla Borettslag.

Lån

Hagehumla Borettslag har lån i OBOS.

Lånet har førti års løpetid, og avdragsfrihet de fem første årene.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bode

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Hagehumla Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hagehumla Borettslag som 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 oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 1. februar 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

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."

Arve Willumsen**Statsautorisert revisor**

Serienummer: 9578-5998-4-1452881

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-02-01 14:08:31 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>**. 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/validator>

HAGEHUMLA BORETTSLAG
ORG.NR. 932 148 900, KUNDENR. 765

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		0	0	543 231
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>				
Årets resultat (se res.regnskapet)		37 453 231	0	157 200
Kjøp bygg		-412 813 338	0	0
Kjøp tomt		-111 986 662	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	12	367 360 000	0	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	11	-37 320 000	0	0
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		157 440 000	0	0
Investering i aksjer/andeler		410 000	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		543 230	0	157 200
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		543 230	0	700 431
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler		2 390 075		
Kortsiktig gjeld		-1 846 845		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		543 230		

HAGEHUMLA BORETTSLAG
ORG.NR. 932 148 900, KUNDENR. 765

RESULTATREGNSKAP FRA STIFTELSESDATO 24.08.2023 - 31.12.2023

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:				
Kapitalkostnader		1 722 066	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	303 575	0	3 253 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 025 641	0	3 253 000
DRIFTSKOSTNADER:				
Revisjonshonorar	3	-6 875	0	-10 000
Forretningsførerhonorar		-6 281	0	-124 000
Konsulenthonorar		0	0	-30 000
Kontingenter		0	0	-16 400
Drift og vedlikehold	4	-31 551	0	-632 500
Forsikringer		-8 314	0	-238 000
Kommunale avgifter	5	-67 500	0	-810 000
Kostnader sameie	16	-20 185	0	-415 000
Energi/fyring		0	0	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		0	0	-24 600
Andre driftskostnader	6	-20 963	0	-445 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-161 669	0	-3 095 800
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 863 972	0	157 200
Innbetalt andel fellesgjeld		37 320 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		39 183 972	0	157 200
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	7	1 325	0	0
Finanskostnader	8	-1 732 066	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 730 741	0	0
ÅRSRESULTAT		37 453 231	0	157 200
Overføringer:				
Til annen egenkapital		37 453 231		

BALANSE

	Note	2023
EIENDELER		
ANLEGGSMIDLER		
Bygninger	9	412 813 338
Tomt		111 986 662
SUM ANLEGGSMIDLER		524 800 000
OMLØPSMIDLER		
Forskuddsbetalte kostnader		74 783
Andre kortsiktige fordringer	10	95 848
Driftskonto OBOS-banken		2 219 444
SUM OMLØPSMIDLER		2 390 075
SUM EIENDELER		527 190 075
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Innskutt egenkapital 82 * 5000		410 000
Annen egenkapital	11	37 453 231
SUM EGENKAPITAL		37 863 231
GJELD		
LANGSIKTIG GJELD		
Pante- og gjeldsbrevlån	12	330 040 000
Borettsinnskudd	13	157 440 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		487 480 000
KORTSIKTIG GJELD		
Leverandørgjeld		1 131 094
Påløpte renter		623 007
Påløpte kostnader		92 744
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 846 845
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		527 190 075
Pantstillelse	15	3 024 800 000
Garantiansvar	16	0

Oslo, 31.01.2024

Styret i Hagehumla Borettslag

Anne Elisabeth Geitle/s/

Monica Bodin-Wilhelmsen/s/

Karoline F. Krogstad/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

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	303 575
Kapitalkostnader på IN-lån	1 626 218
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	95 848
Overført til kapitalkostnader	-1 722 066
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	303 575

NOTE: 3**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 875.

NOTE: 4**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 536
Drift/vedlikehold elektro	-5 000
Drift/vedlikehold heisanlegg	-8 378
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 638
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-31 551

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

NOTE: 5**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-67 500
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-67 500

NOTE: 6**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-8 619
Vakthold	-2 594
Renhold ved firmaer	-9 750
Bank- og kortgebyr	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-20 963

NOTE: 7**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 325
SUM FINANSINNEKTER	1 325

NOTE: 8**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-633 007
Renter til utbygger	-1 099 059
SUM FINANSKOSTNADER	-1 732 066

NOTE: 9**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2023	412 813 338
SUM BYGNINGER	412 813 338

Tomten ble kjøpt i 2023.

Gnr.83/bnr.540

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

NOTE: 10**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

For lite innbetalt kapitalkostnader	95 848
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	95 848

NOTE: 11**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	133 231
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2023	37 320 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	37 453 231

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: 12**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken	
Renter 31.12: 5,30%, løpetid 40 år	
Opprinnelig, 2023	-367 360 000
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, IN	37 320 000
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-330 040 000

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2028.

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

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale

avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt

avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

OBOS-banken

Første avdrag er 30/12-2028

Potensiell endring i felleskostnader fra 01/12-2028

3009	1 000
4008	1 300
7009	1 400
4007	1 650
4002	2 150
2009	2 200
5002	2 250
4009	2 350
5010, 6002	2 400
2008, 6010	2 450
3008, 5003, 6009, 7002, 7010	2 500
5009, 6003, 8002, 8009	2 600
7003	2 750
1006	2 800
8008	2 850
1001, 1004	3 000
3005	3 250
1003, 6011	3 300
4005	3 350
5007	3 450
5006	3 500
1005, 2002	3 550
6006	3 600
2003, 3002	3 650
7006	3 700
1008, 2004, 2006, 3003	3 750
2001, 2010, 3001	3 850

3004, 4003, 8003, 8005	3 900
2007, 3010	3 950
4004, 5004	4 000
1002, 3006, 3007, 4010	4 050
5001, 5005, 6004, 7001, 7004, 7007	4 100
7008, 8001, 8004, 8006, 8007	4 100
1007, 1009, 4006, 7011, 8010	4 150
4001, 6005	4 250
5008	4 300
6008, 7005	4 350
6007	4 400
6001	4 450

NOTE: 13**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig i år	-157 440 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-157 440 000

NOTE: 14**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-89 948
SUM INNETEKTER	-89 948

KOSTNADER

Overført	89 948
SUM KOSTNADER	89 948

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 15**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	157 440 000
Pantelån	330 040 000
Beregnete IN-forpliktelser	37 320 000
TOTALT	524 800 000

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

Bygninger	412 813 338
Tomt	111 986 662
TOTALT	524 800 000

NOTE: 16

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Borettslaget har eierandel i Peter Møllers vei 14 garasjesameie og Løren Botaniske Utomhussameie.

Det er ikke utarbeidet årsregnskap for disse to selskapene for 2022, borettslagets eierandel vil bli tatt inn i balansen året etter at første årsregnskap er avlagt.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING(46000) med polisenummer 8709774. 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. 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.

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 via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **28. februar og 31. august** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS 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.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Boligtyper

- 24 stk. 2-roms leiligheter fra ca. 39 kvm til ca. 60 kvm
- 14 stk. 3-roms leiligheter fra ca. 60 kvm til ca. 86 kvm
- 43 stk. 4-roms leiligheter fra ca. 79 kvm til ca. 88 kvm
- 1 stk. 5-roms leilighet på ca. 136 kvm

Finansiering av borettslaget

Borettslaget har inngått kontrakt med Peter Møllers vei 8-14 AS om kjøp av tomt og bygninger til fastpris, kr 524 800 000.

Avtalt kjøpesum for bygning og tomt kr 524 800 000

Finansieringsbehov kr 524 800 000

Borettslaget finansierer kjøpet av eiendommen og bygningen slik:

Opptak av lån, 70 % av kjøpesum kr 367 360 000

Innskudd fra andelseierne kr 157 440 000

Totalt kr 524 800 000

Bygge- og finansieringsplan Hagehumla borettslag

Leil.nr.	Andel	Opprinnelig kjøpesum	Pantesikret innskudd	Fellesgjeld	Stipulerte driftskostn. pr. mnd	Stipulerte kapitalkostn. pr. mnd. år 1-5
1001	1	5 200 000	1 560 000	3 640 000	3 063	13 043
1002	2	7 000 000	2 100 000	4 900 000	3 650	17 558
1003	3	5 700 000	1 710 000	3 990 000	3 063	14 298
1004	4	5 200 000	1 560 000	3 640 000	2 922	13 043
1005	5	6 100 000	1 830 000	4 270 000	3 086	15 301
1006	6	4 800 000	1 440 000	3 360 000	2 593	12 040
1007	7	7 200 000	2 160 000	5 040 000	3 721	18 060
1008	8	6 500 000	1 950 000	4 550 000	3 133	16 304
1009	9	7 200 000	2 160 000	5 040 000	3 509	18 060
2001	10	6 600 000	1 980 000	4 620 000	3 697	16 555
2002	11	6 100 000	1 830 000	4 270 000	3 674	15 301
2003	12	6 300 000	1 890 000	4 410 000	3 674	15 803
2004	13	6 500 000	1 950 000	4 550 000	3 650	16 304
2005	14	5 400 000	1 620 000	3 780 000	3 110	13 545
2006	15	6 800 000	2 040 000	4 760 000	3 650	17 057
2007	16	6 800 000	2 040 000	4 760 000	3 721	17 057
2008	17	4 200 000	1 260 000	2 940 000	2 710	10 535
2009	18	3 800 000	1 140 000	2 660 000	2 569	9 532
2010	19	6 600 000	1 980 000	4 620 000	3 533	16 555
3001	20	6 600 000	1 980 000	4 620 000	3 697	16 555
3002	21	6 300 000	1 890 000	4 410 000	3 650	15 803
3003	22	6 500 000	1 950 000	4 550 000	3 674	16 304
3004	23	6 700 000	2 010 000	4 690 000	3 650	16 806
3005	24	5 600 000	1 680 000	3 920 000	3 063	14 047
3006	25	7 000 000	2 100 000	4 900 000	3 674	17 558
3007	26	7 000 000	2 100 000	4 900 000	3 721	17 558
3008	27	4 300 000	1 290 000	3 010 000	2 710	10 786
3009	28	3 900 000	1 170 000	2 730 000	2 569	9 783
3010	29	6 800 000	2 040 000	4 760 000	3 533	17 057
4001	30	7 300 000	2 190 000	5 110 000	3 697	18 311

4002	31	6 500 000	1 950 000	4 550 000	3 674	16 304
4003	32	6 700 000	2 010 000	4 690 000	3 650	16 806
4004	33	6 900 000	2 070 000	4 830 000	3 650	17 308
4005	34	5 800 000	1 740 000	4 060 000	3 110	14 548
4006	35	7 200 000	2 160 000	5 040 000	3 674	18 060
4007	36	7 200 000	2 160 000	5 040 000	3 721	18 060
4008	37	4 400 000	1 320 000	3 080 000	2 710	11 037
4009	38	4 000 000	1 200 000	2 800 000	2 569	10 033
4010	39	7 000 000	2 100 000	4 900 000	3 533	17 558
5001	40	7 500 000	2 250 000	5 250 000	3 674	18 813
5002	41	3 900 000	1 170 000	2 730 000	2 569	9 783
5003	42	4 300 000	1 290 000	3 010 000	2 710	10 786
5004	43	6 900 000	2 070 000	4 830 000	3 650	17 308
5005	44	7 100 000	2 130 000	4 970 000	3 627	17 809
5006	45	6 000 000	1 800 000	4 200 000	3 110	15 050
5007	46	7 400 000	2 220 000	5 180 000	3 650	18 562
5008	47	7 400 000	2 220 000	5 180 000	3 697	18 562
5009	48	4 500 000	1 350 000	3 150 000	2 710	11 288
5010	49	4 100 000	1 230 000	2 870 000	2 569	10 284
5011	50	7 200 000	2 160 000	5 040 000	3 509	18 060
6001	51	7 700 000	2 310 000	5 390 000	3 674	19 314
6002	52	4 100 000	1 230 000	2 870 000	2 569	10 284
6003	53	4 500 000	1 350 000	3 150 000	2 710	11 288
6004	54	7 300 000	2 190 000	5 110 000	3 650	18 311
6005	55	7 300 000	2 190 000	5 110 000	3 627	18 311
6006	56	6 200 000	1 860 000	4 340 000	3 110	15 552
6007	57	7 600 000	2 280 000	5 320 000	3 650	19 063
6008	58	7 600 000	2 280 000	5 320 000	3 697	19 063
6009	59	4 600 000	1 380 000	3 220 000	2 710	11 538
6010	60	4 200 000	1 260 000	2 940 000	2 569	10 535
6011	61	7 400 000	2 220 000	5 180 000	3 509	18 562
7001	62	7 900 000	2 370 000	5 530 000	3 674	19 816
7002	63	4 300 000	1 290 000	3 010 000	2 569	10 786
7003	64	4 700 000	1 410 000	3 290 000	2 710	11 789
7004	65	7 600 000	2 280 000	5 320 000	3 650	19 063
7005	66	7 500 000	2 250 000	5 250 000	3 650	18 813
7006	67	6 400 000	1 920 000	4 480 000	3 086	16 053
7007	68	7 800 000	2 340 000	5 460 000	3 650	19 565
7008	69	7 800 000	2 340 000	5 460 000	3 697	19 565
7009	70	4 700 000	1 410 000	3 290 000	2 710	11 789
7010	71	4 300 000	1 290 000	3 010 000	2 569	10 786
7011	72	7 600 000	2 280 000	5 320 000	3 509	19 063
8001	73	8 300 000	2 490 000	5 810 000	3 674	20 819
8002	74	4 500 000	1 350 000	3 150 000	2 569	11 288
8003	75	20 500 000	6 150 000	14 350 000	4 849	51 421

8004	76	7 900 000	2 370 000	5 530 000	3 627	19 816
8005	77	6 700 000	2 010 000	4 690 000	3 110	16 806
8006	78	8 200 000	2 460 000	5 740 000	3 650	20 568
8007	79	8 200 000	2 460 000	5 740 000	3 697	20 568
8008	80	4 900 000	1 470 000	3 430 000	2 710	12 291
8009	81	4 500 000	1 350 000	3 150 000	2 569	11 288
8010	82	8 000 000	2 400 000	5 600 000	3 509	20 067
		524 800 000	157 440 000	367 360 000		

Variabler på stiftelsestidspunktet	
Antall leiligheter	82
Samlet BRA iht driftsbudsjett	5 767
andel fellesgjeld	0,7
Rente	4,30 %
Løpetid	40
avdragsfrihet	5
Felleskostnad pr. kvm gj.snitt	47
Kostnad p-plass	150

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 13.03.24

Selskapsnummer: 765 Selskapsnavn: Hagehumla Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme 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.