



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 244 000
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HOLSETKVARTALET BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

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: Monica Solvang
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2024

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, 09.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 962 655	2 425 741
Sum inntekter		7 962 655	2 425 741
Kostnader			
Lønnskostnad		91 565	91 565
Annen driftskostnad		1 360 134	1 199 455
Sum kostnader		1 451 699	1 291 020
Driftsresultat		6 510 956	1 134 721
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		28 232	9 406
Sum finansinntekter		28 232	9 406
Annen finanskostnad		656 266	461 959
Sum finanskostnader		656 266	461 959
Netto finans		-628 034	-452 553
Resultat før skattekostnad		5 882 922	682 168
Årsresultat		5 882 922	682 168
Totalresultat		5 882 922	682 168
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 882 922	682 168
Sum overføringer og disponeringer		5 882 922	682 168



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		61 440 154	61 440 154
Sum varige driftsmidler		61 440 154	61 440 154
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		61 440 154	61 440 154
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		157 977	63 974
Sum fordringer		157 977	63 974
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 427 649	1 393 587
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 427 649	1 393 587
Sum omløpsmidler		1 585 625	1 457 560
SUM EIENDELER		63 025 779	62 897 714

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		105 000	105 000
Sum innskutt egenkapital		105 000	105 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		27 158 895	21 275 973
Sum opptjent egenkapital		27 158 895	21 275 973
Sum egenkapital		27 263 895	21 380 973
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 318 557	16 152 906
Øvrig langsiktig gjeld		25 295 204	25 295 204
Sum annen langsiktig gjeld		35 613 761	41 448 110
Sum langsiktig gjeld		35 613 761	41 448 110
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		72 423	3 673
Leverandørgjeld		61 594	50 853
Skyldige offentlige avgifter		11 855	11 855
Annen kortsiktig gjeld		2 250	2 250
Sum kortsiktig gjeld		148 123	68 631
Sum gjeld		35 761 884	41 516 741
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		63 025 779	62 897 714



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 445840

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 244 000
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HOLSETKVARTALET BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

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: Monica Solvang
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2024

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, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 994 244 000
HOLSETKVARTALET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 962 655	2 425 741
Sum inntekter		7 962 655	2 425 741
Kostnader			
Lønnskostnad		91 565	91 565
Annen driftskostnad		1 360 134	1 199 455
Sum kostnader		1 451 699	1 291 020
Driftsresultat		6 510 956	1 134 721
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		28 232	9 406
Sum finansinntekter		28 232	9 406
Annen finanskostnad		656 266	461 959
Sum finanskostnader		656 266	461 959
Netto finans		-628 034	-452 553
Resultat før skattekostnad		5 882 922	682 168
Årsresultat		5 882 922	682 168
Totalresultat		5 882 922	682 168
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 882 922	682 168
Sum overføringer og disponeringer		5 882 922	682 168



Organisasjonsnr: 994 244 000
HOLSETKVARTALET BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		61 440 154	61 440 154
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		61 440 154	61 440 154
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		157 977	63 974
Sum fordringer		157 977	63 974
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 427 649	1 393 587
Sum omløpsmidler		1 585 625	1 457 560
SUM EIENDELER		63 025 779	62 897 714
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		105 000	105 000
Sum innskutt egenkapital		105 000	105 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		27 158 895	21 275 973



Sum opptjent egenkapital	27 158 895	21 275 973
Sum egenkapital	27 263 895	21 380 973
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	10 318 557	16 152 906
Øvrig langsiktig gjeld	25 295 204	25 295 204
Sum annen langsiktig gjeld	35 613 761	41 448 110
Sum langsiktig gjeld	35 613 761	41 448 110
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	72 423	3 673
Leverandørgjeld	61 594	50 853
Skyldige offentlige avgifter	11 855	11 855
Annen kortsiktig gjeld	2 250	2 250
Sum kortsiktig gjeld	148 123	68 631
Sum gjeld	35 761 884	41 516 741
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	63 025 779	62 897 714



Organisasjonsnr: 994 244 000
HOLSETKVARTALET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4892

Holsetkvartalet Borettslag



Velkommen til årsmøte i Holsetkvartalet 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:

22. mai 2024 kl. 18:00, Kjøkkenet AS .

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. Fastsettelse av honorarer
7. Vedtektsendring
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Holsetkvartalet 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

Viggo Sundmoen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Even Sveen Oppegaard foreslått. Protokollvitne velges i 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.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets1resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. 4892 - Årsrapport og årsregnskap 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000,-.



Sak 7

Vedtektsendring

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Hvis Holsetkvartalet Borettslag får positivt svar på søknad om innglassing av terrasser utarbeider styret en vedtektsendring om ansvaret for installering og vedlikehold av innglasset terrasse.

Forslag til vedtak

Sitat: "Alle kostander vedr. innglassing av terrasser samt vedlikehold av innglasset terrasse skal dekkes av den enkelte beboer inkl. overrislingsanlegg." Sitat slutt. Vedtekten foreslås ført som nytt pkt.(8) under vedtekter 5. VEDLIKEHOLD ,5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Viggo Sundmoen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Svein Erik Sormbroen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Viggo Sundmoen	Holsetgata 11
Styremedlem	Svein Erik Sormbroen	Holsetgata 11
Styremedlem	Thomas Veflingstad	Holsetgata 11

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Holsetkvartalet Borettslag

Borettslaget består av 21 andelsleiligheter.

Holsetkvartalet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 994244000, og ligger i HAMAR kommune

Gårds- og bruksnummer:

1 2705

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.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

Styret har siden generalforsamling 2023 bestått av styreleder Viggo Sundmoen, nestleder Svein Erik Sormbroen og styremedlem Thomas Veflingstad. Styret har hatt 6 styremøter i 2023. Sormbroen og Sundmoen ble valgt inn i styret i 2020.

Sormbroen og Sundmoen er på valg i 2024. Veflingstad er ikke på valg.

Styret har satt seg inn i «Styrets ansvar i borettslag», og «drift og vedlikehold av borettslag». Styret dokumenterer i digital plattform for styrearbeid (Styrommet), samt ny digital plattform for styret og beboere (Vibbo). Styret har dannet seg et godt bilde av borettslagets tilstand med tanke på drift og vedlikehold, økonomi, og HMS.

Vedlikehold/oppgradering: Styret har løpende behandlet vedlikeholdsoppgaver, og prioritert de oppgaver som ble vedtatt gjennomført i styret. I året har det vært tilsyn/kontroll av brannvarslingsanlegg av Honeywell. I 2021 ble det investert og montert nytt brannvarslingsanlegg med trådløs varsling fra hver boenhet til brannvesenet, oppfølging av det nye anlegget er sikret gjennom avtale med Honeywell som leverandør av det nye anlegget. Avtalen betyr at de foretar årlig kontroll av det nye brannvarslingsanlegget inkludert de trådløse varslere i hver leilighet. Dette betyr at de tradisjonelle brannvarslere kan fases ut, i og med den nye installasjonen. Det er opp til den enkelte beboer og følge opp dette.

Det ble i 2022 også fortatt en kartlegging av flisproblematikk på terrasser. Kartleggingen viste at det ikke er bygningsmessige skader knyttet til terrassene, konklusjonen fra dette arbeidet er at løsninger på terrasser baserer på fortsatt bruk av fliser.

Det ble i mai 2023 gjennomført utvendig fasadevask av bygningen, og styret legger opp til at dette gjennomføres hvert 5. år.

Drift: Styret har satt seg inn i og behandlet løpende driftsoppgaver i egen regi, henvendelser fra beboere, og nødvendig oppfølging av teknisk utstyr. Typiske driftsoppgaver er: Gjennomføring av lovpålagte serviceavtaler på tekniske installasjoner, innhente tilbud på manglende serviceavtaler. Dette er nå gjennomført og gjeldende serviceavtaler er arkivert i egen mappe i styrommet.no.

Det er ellers utført løpende oppfølging av renhold i fellesarealer, vinterskjøtsel, sommerskjøtsel, sykkelparkering i garasjeanlegg, anskaffelse av lyskilder og lyskildeskift, anskaffelse av og utskifting av avtrekksvifter til ventilasjon. Listen er ikke uttømmende. Når det gjelder lyskilder ble det i løpet av 2023 innført forbud mot produksjon av kompaktlysrør, lysrør og halogenpærer. Det ble innhentet tilbud fra to leverandører, og utskifting av armaturer til LED ble gjort i alle fellesarealer i april/mai 2023. I p-kjeller ble dette utført i 2022. Tiltak i den enkelte leilighet vil må gjennomføres /dekkes av den enkelte andels eier.

Likeledes er det i 2023 innkjøpt ny sirkulasjonspumpe i beredskap til fjernvarmeanlegget.

Etter å ha innhentet nye tilbud på forsikringer av bygget ble gjensidige vår nye forsikringspartner fra 1.1.2024.



Holsetkvartalet Borettslag

Ladere (Easee) til elbil i p-kjeller ble skiftet ut i 2022, som beskrevet i rapporten styrets arbeid for 2022 ble det i Sverige gitt salgsforbud på disse. Det er i etterkant ikke kommet nye pålegg/sikkerhetskrav i Norge på monterte ladere. Monterte ledere i vårt borettslag fungerer godt, og det er inngått avtale hvor ladere er skilt ut med egne måler, slik at kostnadene tilfaller den enkelte eier av ledepunkt.

HMS: Styret følger opp løpende HMS arbeid i henhold til oppgaver nedfelt etter HMS mal i styrerommet.no. Styret vurderer status HMS arbeidet i borettslaget som god.

På generalforsamling 2023 ble det vedtatt at styret skulle sende ut kvartalsvis infobrev til andelseiere via VIBBO. Dette gjøres nå løpende i tillegg til annen praktisk info.

Det er sendt ut informasjon om plikter og ansvar som den enkelte beboer har ansvar for i sin leilighet.

Kjøp og salg: Det har blitt lagt ut 1 leilighet for salg i 2023, leiligheten ble solgt 1. kvartal 2024.

Utvikling: Styret er av den oppfatning at Holsetkvartalet Borettslag er i en god forfatning, og at vi makter å holde tritt med løpende vedlikeholdsoppgaver.

Styret takker Odd Egil Søberg for god innsats som drift engasjert. Styret understreker at borettslagets økonomi er god. Men borettslagets historikk viser at vi har vedlikeholds utfordringer knyttet til terrasser, både med fliser som løsner pga. fukt og frost, og lekkasjer gjennom utett membran. Det må også i 2024/2025 regnes med bruk av oppsparte vedlikeholdsmidler til utbedring av terrasser.

Hamar, 18. april 2024.

Viggo Sundmoen

Styreleder

Svein Erik Sormbroen

Nestleder

Thomas Veflingstad

Styremedlem



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 HAMAR kommune er budsjettert med kr 418 000,-.

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 er budsjettert med kr 86 000,-
Det er inngått ny forsikringsavtale med Gjensidige Forsikring.

Lån

Holsetkvartalet Borettslag har lån i OBOS-banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Det er lagt inn 6 % prisøkning på forretningsførsel.

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 2 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Holsetkvartalet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Holsetkvartalet 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

- 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

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.

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

PricewaterhouseCoopers AS, Vangsvegen 71, 2317 Hamar, Postboks 102, 2301 Hamar
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

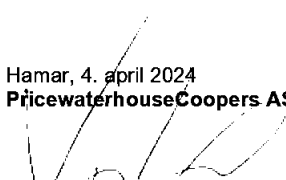
Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsfører selskap 4892 - Årsrapport og årsregnskap 2023.pdf



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>.

Hamar, 25. april 2024
PriceWaterhouseCoopers AS


Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor



HOLSETKVARTALET BORETTSLAG ORG.NR. 994 244 000, KUNDENR. 4892

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 388 929	1 223 263	1 388 929	1 437 502
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		5 882 922	682 168	486 750	377 750
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-334 259	-516 502	-453 000	-249 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-5 500 090	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		48 573	165 666	33 750	128 750
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 437 502	1 388 929	1 422 679	1 566 252
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 585 625	1 457 560		
Kortsiktig gjeld		-148 123	-68 631		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 437 502	1 388 929		



HOLSETKVARTALET BORETTSLAG ORG.NR. 994 244 000, KUNDENR. 4892

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		990 525	978 461	1 075 992	814 272
Innkrevde felleskostnader	2	1 472 040	1 443 228	1 472 008	1 501 728
Ladeinntekter EL-bil		0	4 052	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 462 565	2 425 741	2 548 000	2 316 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-31 565	-31 565	-32 250	-32 250
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-7 626	-5 400	-6 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-76 460	-73 380	-77 000	-81 000
Konsulenthonorar	6	-688	0	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-227 313	-216 762	-200 000	-145 000
Forsikringer		-96 350	-89 383	-95 000	-86 000
Kommunale avgifter	8	-383 411	-345 960	-387 000	-418 000
Energi/fyring	9	-315 219	-334 981	-335 000	-270 000
TV-anlegg/bredbånd		-111 004	-42 767	-130 000	-130 000
Andre driftskostnader	10	-142 063	-90 822	-111 000	-119 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 451 699	-1 291 020	-1 438 250	-1 356 250
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 010 866	1 134 721	1 109 750	959 750
Innbetalt andel fellesgjeld		5 500 090	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		6 510 956	1 134 721	1 109 750	959 750
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	28 232	9 406	0	0
Finanskostnader	12	-656 266	-461 959	-623 000	-582 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-628 034	-452 553	-623 000	-582 000
ÅRSRESULTAT		5 882 922	682 168	486 750	377 750
Overføringer:					
Til annen egenkapital		5 882 922	682 168		



Holsetkvartalet Borettslag

HOLSETKVARTALET BORETTSLAG ORG.NR. 994 244 000, KUNDENR. 4892

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	54 082 754	54 082 754
Tomt		7 357 400	7 357 400
SUM ANLEGGSMIDLER		61 440 154	61 440 154
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		108 777	67
Forskuddsbetalte kostnader		43 151	42 197
Andre kortsiktige fordringer	14	6 049	21 710
Driftskonto OBOS-banken		434 653	426 495
Skattetrekkskonto OBOS-banken		9 000	9 000
Sparekonto OBOS-banken		983 995	958 092
SUM OMLØPSMIDLER		1 585 625	1 457 560
SUM EIENDELER		63 025 779	62 897 714



Holsetkvartalet Borettslag

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 21 * 5 000		105 000	105 000
Annen egenkapital	15	27 158 895	21 275 973
SUM EGENKAPITAL		27 263 895	21 380 973

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	16	10 318 557	16 152 906
Borettsinnskudd	17	25 295 204	25 295 204
SUM LANGSIKTIG GJELD		35 613 761	41 448 110

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		61 594	50 853
Skyldige offentlige avgifter	18	11 855	11 855
Påløpte renter		51 662	3 673
Påløpte avdrag		20 761	0
Annen kortsiktig gjeld	19	2 250	2 250
SUM KORTSIKTIG GJELD		148 123	68 631

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		63 025 779	62 897 714
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	20	62 982 000	62 982 000
Garantiansvar		0	0

Hamar, 25.04.2024
Styret i Holsetkvartalet Borettslag

Viggo Sundmoen /s/

Svein Erik Sormbroen /s/

Thomas Veflingstad /s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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.

SKATTETREKKS-KONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto 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.



Holsetkvartalet Borettslag

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 472 040
Kapitalkostnader på IN-lån	962 004
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	28 521
Overført til kapitalkostnader	-990 525
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 472 040

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn	-18 000
Påløpte feriepenger	-2 250
Arbeidsgiveravgift	-11 315
SUM PERSONALKOSTNADER	-31 565

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 60 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 626.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-688
SUM KONSULENTHONORAR	-688

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-36 673
Drift/vedlikehold elektro	-58 240
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 922
Drift/vedlikehold heisanlegg	-39 931
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-26 500
Drift/vedlikehold brannsikring	-27 363
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-10 366
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-24 318
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-227 313

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



Holsetkvartalet Borettslag

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-185 027
Vann- og avløpsavgift	-144 784
Renovasjonsavgift	-53 600
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-383 411

NOTE: 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-58813
Fjernvarme	-256 406
SUM ENERGI / FYRING	-315 219

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 468
Verktøy og redskaper	-4 170
Driftsmateriell	-5 299
Lyspærer og sikringer	-11 473
Renhold ved firmaer	-55 366
Snørydding	-17 853
Andre fremmede tjenester	-7 968
Kontor- og datarekvisita	-1 640
Trykksaker	-438
Andre kontorkostnader	-641
Porto	-20
Bank- og kortgebyr	-2 771
Velferdskostnader	-28 956
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-142 063

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 261
Renter av sparekonto i OBOS-banken	25 903
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	68
SUM FINANSINNTEKTER	28 232

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-656 266
SUM FINANSKOSTNADER	-656 266



Holsetkvartalet Borettslag

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2009	53 954 004
Tilgang 2018 - elbillader anlegg	128 750
SUM BYGNINGER	54 082 754

Tomten ble kjøpt i 2009

Gnr.1/bnr.2705

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

Avregningskonto IN	6 049
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	6 049

NOTE: 15

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	7 818 523
Egenkapital fra IN tidligere	17 985 812
Egenkapital fra IN 2023	5 500 090
Reduksjon EK fra IN	-4 145 530
SUM ANNEN EGENKAPITAL	27 158 895

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. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16

PANT- OG GJELDSBREVLÅN

Obos Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 32 år.

Opprinnelig 2009	-36 016 200
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 877 482
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	334 259
Nedbetalt tidligere, IN	17 985 812
Nedbetalt i år, IN	5 500 090
	-10 318 557
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-10 318 557

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



Holsetkvartalet Borettslag

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2009	-25 295 204
SUM BORETTSINNSKUDD	-25 295 204

NOTE: 18

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-9 000
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 855
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-11 855

NOTE: 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-2 250
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 250

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	25 295 204
Pantelån	10 318 557
Påløpte avdrag	20 761
Beregnete IN-forpliktelser	19 340 372
TOTALT	54 974 894

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

Bygninger	54 082 754
Tomt	7 357 400
TOTALT	61 440 154



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 92996639. 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 oenf@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.03 og 30.09** 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

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



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 22.05.24

Selskapsnummer: 4892 Selskapsnavn: Holsetkvartalet Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan 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.