



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	950 044 527
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	HØIENDAL III BORETTSLAG
Forretningsadresse:	c/o OBOS Østfold Storgata 5 1607 FREDRIKSTAD

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:	Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	20.05.2024

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, 16.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 158 443	1 936 786
Sum inntekter		2 158 443	1 936 786
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		25 973	25 973
Annen driftskostnad		1 015 386	1 340 471
Sum kostnader		1 109 819	1 434 904
Driftsresultat		1 048 624	501 882
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		25 475	13 472
Sum finansinntekter		25 475	13 472
Annen finanskostnad		335 671	211 274
Sum finanskostnader		335 671	211 274
Netto finans		-310 196	-197 802
Resultat før skattekostnad		738 428	304 080
Årsresultat		738 428	304 080
Totalresultat		738 428	304 080
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		738 428	304 080
Sum overføringer og disponeringer		738 428	304 080



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		5 104 470	5 104 470
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		952 907	978 880
Sum varige driftsmidler		6 057 376	6 083 349
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		49 245	34 478
Sum finansielle anleggsmidler		49 245	34 478
Sum anleggsmidler		6 106 621	6 117 827
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		10 376	
Andre fordringer			13 909
Sum fordringer		10 376	13 909
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 255 648	741 676
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 255 648	741 676
Sum omløpsmidler		1 266 024	755 585
SUM EIENDELER		7 372 645	6 873 412



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 200	3 200
Sum innskutt egenkapital		3 200	3 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		89 681	
Udekket tap			648 747
Sum opptjent egenkapital		89 681	-648 747
Sum egenkapital		92 881	-645 547
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 579 723	6 882 591
Øvrig langsiktig gjeld		536 831	523 107
Sum annen langsiktig gjeld		7 116 554	7 405 698
Sum langsiktig gjeld		7 116 554	7 405 698
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		136 429	95 248
Leverandørgjeld		26 781	18 013
Sum kortsiktig gjeld		163 211	113 261
Sum gjeld		7 279 764	7 518 959
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 372 645	6 873 412



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 446412

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 044 527
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HØIENDAL III BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

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: Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2024

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: 950 044 527
HØIENDAL III BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 158 443	1 936 786
Sum inntekter		2 158 443	1 936 786
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		25 973	25 973
Annen driftskostnad		1 015 386	1 340 471
Sum kostnader		1 109 819	1 434 904
Driftsresultat		1 048 624	501 882
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		25 475	13 472
Sum finansinntekter		25 475	13 472
Annen finanskostnad		335 671	211 274
Sum finanskostnader		335 671	211 274
Netto finans		-310 196	-197 802
Resultat før skattekostnad		738 428	304 080
Årsresultat		738 428	304 080
Totalresultat		738 428	304 080
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		738 428	304 080
Sum overføringer og disponeringer		738 428	304 080



Organisasjonsnr: 950 044 527
HØIENDAL III 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		5 104 470	5 104 470
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		952 907	978 880
Sum varige driftsmidler		6 057 376	6 083 349
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		49 245	34 478
Sum finansielle anleggsmidler		49 245	34 478
Sum anleggsmidler		6 106 621	6 117 827
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		10 376	
Andre fordringer			13 909
Sum fordringer		10 376	13 909
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 255 648	741 676
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 255 648	741 676
Sum omløpsmidler		1 266 024	755 585
SUM EIENDELER		7 372 645	6 873 412

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	3 200	3 200
Sum innskutt egenkapital	3 200	3 200
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	89 681	
Udekket tap		648 747
Sum opptjent egenkapital	89 681	-648 747
Sum egenkapital	92 881	-645 547
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	6 579 723	6 882 591
Øvrig langsiktig gjeld	536 831	523 107
Sum annen langsiktig gjeld	7 116 554	7 405 698
Sum langsiktig gjeld	7 116 554	7 405 698
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	136 429	95 248
Leverandørgjeld	26 781	18 013
Sum kortsiktig gjeld	163 211	113 261
Sum gjeld	7 279 764	7 518 959
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	7 372 645	6 873 412



Organisasjonsnr: 950 044 527
HØIENDAL III BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3505

Høiendal III Borettslag



Velkommen til årsmøte i Høiendal III 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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 20. mai kl. 09:00 og lukker 23. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3505>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon

Vi oppfordrer alle til å delta digitalt i årsmøtet. Har du ikke slik mulighet, kan du fylle ut og signere stemmeskjema (bakerst i heftet) som gis styreleder Daniella Horvath innen møtets slutt 23.5. kl. 9.00.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallelsen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Høiendal III 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Jan Edvin Blomkvist er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Daniella Lund og Ivan Knutsen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallelsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallelsen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap 2023

3 av 22



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 3505 Høiendal 3 Brl. årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60.000 for styreperioden 2023-24.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 60.000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Leder Daniella Horvath er på valg. I tillegg trekker Jonas W. Lund seg.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ivan Knutsen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Henrik Evenrød

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Thea-Marie Hagensen
- Trine Møller-Olsen



Sak 7

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:

- Ivan Knutsen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Thea Marie Hagensen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Daniella Horvath	Høiendal 25
Nestleder	Jonas Westlie Lund	Høiendal 25
Styremedlem	Ivan Knutsen	Høiendal 23
Varamedlem	Henrik Evenrød	Høiendal 25

Kontaktinformasjon

Styret kan enkleste kontaktes via melding på Vinbbbo.no
De kan også nås på epost: hoiendal3@styrerommet.no

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 informasjon.

Generelle opplysninger om Høiendal III Borettslag

Borettslaget består av 32 andelsleiligheter.

Høiendal III Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950044527, og ligger i Fredrikstad kommune. Gnr. 201 bnr. 161.

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.

Høiendal III 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 PWC Østfold.

Styrets arbeid

5 møter har blitt avholdt, 24 saker har blitt behandlet.

- EU har innført nytt bygningsenergidirektiv som vil bli implementert i Norge. Vi venter på energikartlegging av borettslaget. Dette er noe OBOS prosjekt skal gjennomføre, men det er veldig stor etterspørsel så vi må nok belage oss på å vente en stund. Prisen for kartleggingen ligger på ca. 60 000 kr.
- Styret har sendt inn søknad til OBOS om å bruke miljøtilskudd på energikartleggingen.



- Vi har fått på plass Movel som ny operatør for elbil anlegget og har ansvar for fakturering og support. Andelseiere får tilgang til ladeanlegget til en fast månedlig pris og betaler kun for eget strømforbruk til spotpris.
- Det har blitt bestilt nye postkasseskilt. Det har også blitt opprettet en egen side for borettslaget på skilthandelen.no slik at man bestiller like skilt.
- Det har vært en del forsikringssaker. Spesielt en av sakene har styret valgt å prioritere da en av andelseierne har hatt mugg og fuktskader i leiligheten i flere år og er en veldig stor og omfattende sak. Denne skaden ble ikke dekket av forsikring og borettslaget står ansvarlig for rehabilitering og alle kostnader dette medfører.
- Det har blitt utarbeidet kontrakt for varmepumpe.
- Styret har fått på plass nytt renholdsfirma, Renholdspartner Oslo og Viken AS. De vasker også for Høiendal Brl I.
- Avtalen med Viken Fiber har blitt forlenget, beboere har fått flere poeng og mer internett samtidig som man kan bestille ny dekoder kostnadsfritt.

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.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er i h. t. budsjett.

Driftskostnadene er kr. 266.000 høyere enn budsjettet grunnet lavere kostnader for bygg og garasjer.

Finanskostnader er kr. 45.000 mer enn budsjettet på grunn av renteøkningene i 2023.

Resultat

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

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 frem budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 217.000 til løpende vedlikehold.

Kommunale avgifter i Fredrikstad kommune

Disse er økt slik fra 1.1.2024: Vannavgift 30,5 %, avløp 24,1 %, renovasjon 14,4% og feieavgift 32,3%. Eiendomsskatt er opplyst om lag uforandret.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på 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 i borettslagets skadehistorikk.

Lån

Borettslaget har to lån i OBOS Banken (rente 6,1 %) og Husbanken (rente 4,5 %). For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er økt 5,3 % fra 1.1.2024.

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 uforandrede felleskostnader for året 2024.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Høiendal III Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Høiendal III 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
9 av 22
950044527 Høiendal III Bf. årsrapport 2023.pdf



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Sarpsborg, 10. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



HØIENDAL III BORETTSLAG ORG.NR. 950 044 527, KUNDENR. 3505

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.	642 324	248 918	642 324	1 102 814
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	738 428	304 080	468 000	397 000
Tilbakeføring av avskrivning	13 25 973	25 973	0	26 000
Tillegg for nye langsiktige lån	14 0	400 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14 -302 868	-336 476	-310 000	-211 000
Innsk. øremerk. bankkto	-1 043	-171	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	460 490	393 406	158 000	212 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 102 813	642 324	800 324	1 314 814
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 266 024	755 585		
Kortsiktig gjeld	-163 211	-113 261		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 102 813	642 324		



HØIENDAL III BORETTSLAG ORG.NR. 950 044 527, KUNDENR. 3505

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 132 904	1 926 367	2 133 000	2 133 000
Ladeinntekter EL-bil		25 539	0	0	0
Andre inntekter		0	10 419	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		2 158 443	1 936 786	2 133 000	2 133 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 460	-8 460	-9 000	-9 000
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Avskrivninger	13	-25 973	-25 973	0	-26 000
Revisjonshonorar	5	-6 875	-4 875	-5 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-104 685	-100 465	-105 000	-111 000
Konsulenthonorar	6	-26 326	-57 060	-5 000	-17 000
Kontingenter		-6 400	-6 400	-7 000	-7 000
Drift og vedlikehold	7	-45 794	-319 151	-264 000	-217 000
Forsikringer		-136 928	-120 511	-133 000	-170 000
Festeavgift		-9 772	-9 771	-10 000	-10 000
Kommunale avgifter	8	-291 098	-366 908	-392 000	-428 000
Energi/fyring		-36 928	-35 117	-30 000	-15 000
TV-anlegg/bredbånd		-196 416	-179 136	-197 000	-209 000
Andre driftskostnader	9	-154 164	-141 077	-159 000	-157 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 109 819	-1 434 904	-1 376 000	-1 443 000
DRIFTSRESULTAT		1 048 624	501 882	757 000	690 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	25 475	13 472	0	0
Finanskostnader	11	-335 671	-211 274	-289 000	-293 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-310 196	-197 802	-289 000	-293 000
ÅRSRESULTAT		738 428	304 080	468 000	397 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		89 681	0		
Reduksjon udekket tap		648 747	304 080		



Høiendal III Borettslag

HØIENDAL III BORETTSLAG ORG.NR. 950 044 527, KUNDENR. 3505

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	5 104 470	5 104 470
Andre varige driftsmidler	13	952 907	978 880
Miljøbankkonto, øremerket		49 245	34 478
SUM ANLEGGSMIDLER		6 106 621	6 117 827
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		10 376	0
Andre kortsiktige fordringer		0	13 909
Driftskonto OBOS-banken		715 133	495 619
Skattetrekkskonto OBOS-banken		375	375
Sparekonto OBOS-banken		540 140	245 682
SUM OMLØPSMIDLER		1 266 024	755 585
SUM EIENDELER		7 372 645	6 873 412
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 32 * 100		3 200	3 200
Opptjent egenkapital		89 681	0
Udekket tap		0	-648 747
SUM EGENKAPITAL		92 881	-645 547
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	6 579 723	6 882 591
Borettsinnskudd	15	488 800	488 800
Avsetning bomiljøtiltak	16	48 031	34 307
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 116 554	7 405 698
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		26 781	18 013
Påløpte renter		44 420	14 776
Påløpte avdrag		92 009	80 472
SUM KORTSIKTIG GJELD		163 211	113 261
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 372 645	6 873 412



Høiendal III Borettslag

Pantstillelse	17	11 668 000	11 668 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 2.5.2024
Styret i Høiendal III Borettslag

Daniella Horvath /s/

Ivan Knutsen /s/

Jonas Westlie Lund /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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 042 904
Garasje	90 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 132 904



NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 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 6 875.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 220
Andre konsulentonorarer, Takstgruppen AS	-9 106
SUM KONSULENTHONORAR	-26 326

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-14 914
Drift/vedlikehold elektro	-1 850
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-18 673
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-358
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-45 794

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

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-126 080
Kommunale avgifter	-165 018
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-291 098

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 012
Driftsmateriell	-791
Vaktmestertjenester	-94 275
Renhold ved firmaer	-49 600
Andre fremmede tjenester	-719
Andre kontorkostnader	-53
Porto	-100
Bankgebyr	-2 682
Velferdskostnader	-1 932
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-154 164

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 807
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 191
Kundeutbytte fra Gjensidige	13 236
Andre renteinntekter	241
SUM FINANSINTEKTER	25 475

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-26 087
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-222 037
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-87 547
SUM FINANSKOSTNADER	-335 671

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1968	2 142 000
Rehabilitering 2001/2003	2 919 135
Installert vannmålere 2009	43 335
SUM BYGNINGER	5 104 470

Gnr.201/bnr.161

Tomten er festet fra 1968.

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



Høiendal III Borettslag

NOTE: 13

VARIGE DRIFTSMIDLER

Dørtelefonanlegg

Tilgang 2003	80 625	
Avskrevet tidligere	-80 624	

2

Garasjeanlegg nr. 1

Kostpris	1 223 643	
Avskrevet tidligere	-269 203	
Avskrevet i år	-24 473	

929 967

Søppelhus

Tilgang 2014	37 500	
Avskrevet tidligere	-13 062	
Avskrevet i år	-1 500	

22 938

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **952 907**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-25 973**

NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2002	-3 120 000	
Nedbetalt tidligere	2 249 889	
Nedbetalt i år	162 399	

-707 712

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2017	-1 522 934	
Nedbetalt tidligere	-2 793 143	
Nedbetalt i år	99 255	

-4 216 822

OBOS BOLIGKREDITT AS (OBOS03)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020	-1 806 690	
Nedbetalt tidligere	110 287	
Nedbetalt i år	41 214	

-1 655 189

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-6 579 723**



Høiendal III Borettslag

NOTE: 15

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1968	-488 800
SUM BORETTSINNSKUDD	-488 800

NOTE: 16

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-48 031
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-48 031

NOTE: 17

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	488 800
Pantelån	6 579 723
Påløpte avdrag	92 009
	7 160 532

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

Bygninger	5 104 470
TOTALT	5 104 470



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med avtale nr. 78961814. 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.

Selvom borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen hvis forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2022	Elbil ladeanlegg	Nytt ladeanlegg for elbiler installert
2020 - 2020	Brannsikkerhet	Branndører, røkvarslere og slukkere
2017	Rørfornyng	Rørfornyng etter pålegg fra kommunen til bygget, samt innvendige soilrør
2015	Nye vinduer på deler av bygningene	



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 20.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 23.05.24
Selskapsnummer: 3505 Selskapsnavn: Høiendal III Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Jan Edvin Blomkvist er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Daniella Lund og Ivan Knutsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallelsen</p> <p>Møteinnkallelsen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 60.000.

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Ivan Knutsen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Henrik Evenrød

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Thea-Marie Hagensen
 Trine Møller-Olsen

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- Ivan Knutsen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- Thea Marie Hagensen



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.