



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 663 891
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HANNESTADTUNET BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Merete Vie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 03.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 217 911	5 012 915
Sum inntekter		3 217 911	5 012 915
Kostnader			
Lønnskostnad		93 608	93 608
Annen driftskostnad		1 235 570	1 210 109
Sum kostnader		1 329 178	1 303 717
Driftsresultat		1 888 733	3 709 198
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 647	46
Sum finansinntekter		15 647	46
Annen finanskostnad		687 417	463 907
Sum finanskostnader		687 417	463 907
Netto finans		-671 770	-463 861
Ordinært resultat før skattekostnad		1 216 963	3 245 337
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 216 963	3 245 337
Årsresultat		1 216 963	3 245 337
Totalresultat		1 216 963	3 245 337
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 216 963	3 245 337
Sum overføringer og disponeringer		1 216 963	3 245 337



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		60 255 000	60 255 000
Sum varige driftsmidler		60 255 000	60 255 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		60 255 000	60 255 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		81 128	53 059
Sum fordringer		81 128	53 059
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		817 450	473 413
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		817 450	473 413
Sum omløpsmidler		898 579	526 472
SUM EIENDELER		61 153 579	60 781 472

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 600	3 600
Sum innskutt egenkapital		3 600	3 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		19 223 442	18 006 479
Sum opptjent egenkapital		19 223 442	18 006 479
Sum egenkapital		19 227 042	18 010 079
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		24 085 738	24 923 950
Øvrig langsiktig gjeld		17 820 000	17 820 000
Sum annen langsiktig gjeld		41 905 738	42 743 950
Sum langsiktig gjeld		41 905 738	42 743 950
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 411	2 594
Leverandørgjeld		13 060	19 885
Skyldige offentlige avgifter		288	288
Annen kortsiktig gjeld		2 040	4 676
Sum kortsiktig gjeld		20 799	27 443
Sum gjeld		41 926 537	42 771 393
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		61 153 579	60 781 472



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 427284

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 663 891
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HANNESTADTUNET BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Merete Vie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 06.06.2023



Organisasjonsnr: 988 663 891
HANNESTADTUNET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 217 911	5 012 915
Sum inntekter		3 217 911	5 012 915
Kostnader			
Lønnskostnad		93 608	93 608
Annen driftskostnad		1 235 570	1 210 109
Sum kostnader		1 329 178	1 303 717
Driftsresultat		1 888 733	3 709 198
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 647	46
Sum finansinntekter		15 647	46
Annen finanskostnad		687 417	463 907
Sum finanskostnader		687 417	463 907
Netto finans		-671 770	-463 861
Ordinært resultat før skattekostnad		1 216 963	3 245 337
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 216 963	3 245 337
Årsresultat		1 216 963	3 245 337
Totalresultat		1 216 963	3 245 337
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 216 963	3 245 337
Sum overføringer og disponeringer		1 216 963	3 245 337



Organisasjonsnr: 988 663 891
HANNESTADTUNET BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		60 255 000	60 255 000
Sum varige driftsmidler		60 255 000	60 255 000

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		60 255 000	60 255 000
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		81 128	53 059
Sum fordringer		81 128	53 059

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		817 450	473 413
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		817 450	473 413

Sum omløpsmidler		898 579	526 472
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		61 153 579	60 781 472
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 600	3 600
Sum innskutt egenkapital		3 600	3 600

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		19 223 442	18 006 479



Sum opptjent egenkapital	19 223 442	18 006 479
Sum egenkapital	19 227 042	18 010 079
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	24 085 738	24 923 950
Øvrig langsiktig gjeld	17 820 000	17 820 000
Sum annen langsiktig gjeld	41 905 738	42 743 950
Sum langsiktig gjeld	41 905 738	42 743 950
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 411	2 594
Leverandørgjeld	13 060	19 885
Skyldige offentlige avgifter	288	288
Annen kortsiktig gjeld	2 040	4 676
Sum kortsiktig gjeld	20 799	27 443
Sum gjeld	41 926 537	42 771 393
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	61 153 579	60 781 472



Organisasjonsnr: 988 663 891
HANNESTADTUNET 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 2023

Hannestadtunet Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 8. mai - 11. mai 2023

Selskapsnummer: 4100





Velkommen til årsmøte i Hannestadtunet 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 8. mai kl. 09:00 og lukker 11. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4100>

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.

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Hannestadtunet 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

Hege Bunes og Ole Martin Elton 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
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. 4100 Hannestadtunet Borettslag 08.05.2023.pdf

Sak 5

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 6

Valg av tillitsvalgte

På valg: Stine Nøkleby Olsen og René Nøkleby

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Arild Andreassen
- René Nøkleby

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Lill Yvonne hauger



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jon Kristian Hasselgård	Lillegaard 65
Styremedlem	Rene Nøkleby	Orkideveien 24 A
Styremedlem	Stine Nøkleby Olsen	Orkideveien 8 B
Varamedlem	Lill Yvonne Hauger	Orkideveien 14 A

Valgkomiteen

Hege Bunes	Orkideveien 22 B
Kate Hoås Eilertsen	Orkideveien 3 B

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post hannestadtunet@styrerrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.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 nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Hannestadtunet Borettslag

Borettslaget består av 36 andelsleiligheter.

Hannestadtunet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988663891, og ligger i Fredrikstad kommune, gnr. 203 bnr. 594.

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.

Hannestadtunet Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.

Styrets arbeid

2022 ble nok et år der vi må bruke mye midler på vedlikehold.

Dette er penger vi har budsjettet med så det er ingen overraskelser i vedlikeholdsplanen.

Alle har nå nesten fått byttet alle dører i 3 etg og det skal nå være rustet for mange år uten nye vannlekkasjer.



Alle trappevanger har blitt byttet og vi er nå i gang med å se på alle lekkasjer fra veranda i 2etg ned til dere i 1 etg. Her har vi vært på befaring så dette kommer fortløpende i 2023. 2022 var også preget av rentehopp og økning i kommunale avgifter og generelle prisøkninger fra det offentlige. Vi har vært heldige og forsåvidt dyktige opp gjennom årene med økonomien som har gjort at vi har fått opparbeidet oss en solid egenkapital som gjør at vi ikke har måtte ta opp lån eller øket husleien utover det som er påkrevd men klart å bruke av det vi har budsjettert med. Det er viktig for styret at vi ikke bruker penger vi ikke har men samtidig ikke sparer på vedlikehold som er ekstremt viktig for å unngå de store utgiftene som nettopp dette er.

Vi har som dere alle vet vært svært uheldige med mye av bygningsmassen som er i en veldig dårlig faglig utførelse. Dette har vi jo ikke hatt noen garantier på fra Planbo som gikk konkurs bare noen år etter at borettslaget ble ferdigstilt. Dette har dessverre gitt oss veldig høye vedlikeholdsutgifter gjennom årene som burde vært unngått, men vi håper nå at vi ser lyset i tunnelen med tanke på å få rette opp alle disse feilene.

Styret vil også takke alle dere som bidrar til at vi har et så flott borettslag å bo i. Enkelte av dere er helt fantastiske til å komme med forslag og ikke minst står på hele året for å holde uteområdene våre så flotte som de er.

Takk

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er kr. 134.000 høyere enn budsjettert grunnet innkrevning av økt kapitalandel av felleskostnadene, på bakgrunn av renteøkningen.

Finanskostnader er kr. 220.000 høyere enn budsjettert og skyldes økningen i lånerenten

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 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 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret frem budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 202.000 til løpende vedlikehold.

Kommunale avgifter i Fredrikstad kommune

Disse er budsjettet økt med 20 % fra 1.1.2023

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hannestadtunet Borettslag.

Lån

Hannestadtunet Borettslag har to annuitetslån i OBOS Banken.

Renten på lånene økte den 7.1.2023 fra 4,1 % til 4,35 % (nom.)

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er økt med 4,2 % fra 1.1.2023

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 2023.

Budsjettet er basert på 12,2 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2023. Kapitaldelen av felleskostnadene reguleres i takt med lånerenten.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Hannestadtunet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Hannestadtunet Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Vedlegg 1

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

4100 Hannestadtunet Borettslag 08.05.2023.pdf

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Hannestadtunet Borettslag

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 revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Sarpsborg, 18. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

(2)



HANNESTADTUNET BORETTSLAG ORG.NR. 988 663 891, KUNDENR. 4100

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	499 029	300 853	499 029	877 780
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 216 963	3 245 337	1 219 000	794 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -838 212	-943 124	-913 277	-733 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14 0	-2 104 038	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	378 751	198 175	305 723	61 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	877 780	499 029	804 751	938 780
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	898 579	526 472		
Kortsiktig gjeld	-20 799	-27 443		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	877 780	499 029		



HANNESTADTUNET BORETTSLAG ORG.NR. 988 663 891, KUNDENR. 4100

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 461 399	1 343 309	1 327 728	1 381 968
Innkrevde felleskostnader	2	1 756 512	1 565 568	1 756 272	1 844 032
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 217 911	2 908 877	3 084 000	3 226 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-33 608	-33 608	-12 000	-34 000
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-5 000	-4 250	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-104 085	-101 545	-104 000	-109 000
Konsulenthonorar	6	-6 405	-16 145	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-96 945	-115 585	-195 000	-202 000
Forsikringer		-180 282	-158 783	-150 000	-197 000
Festeavgift		-152 312	-158 312	-158 000	-158 000
Kommunale avgifter	8	-472 832	-439 992	-454 000	-477 000
Energi/fyring		-12 025	-12 847	-15 000	-15 000
TV-anlegg/bredbånd		-184 257	-169 629	-174 000	-192 000
Andre driftskostnader	9	-21 428	-33 020	-56 000	-51 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 329 178	-1 303 717	-1 398 000	-1 515 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 888 733	1 605 160	1 686 000	1 711 000
Innbetalt andel fellesgjeld		0	2 104 038	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 888 733	3 709 198	1 686 000	1 711 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	15 647	46	0	0
Finanskostnader	11	-687 417	-463 907	-467 000	-917 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-671 770	-463 861	-467 000	-917 000
ÅRSRESULTAT		1 216 963	3 245 337	1 219 000	794 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 216 963			



HANNESTADTUNET BORETTSLAG ORG.NR. 988 663 891, KUNDENR. 4100

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	60 255 000	60 255 000
SUM ANLEGGSMIDLER		60 255 000	60 255 000
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		51 845	43 904
Andre kortsiktige fordringer	13	29 283	9 155
Driftskonto OBOS-banken		797 217	453 348
Sparekonto OBOS-banken		20 233	20 065
SUM OMLØPSMIDLER		898 579	526 472
SUM EIENDELER		61 153 579	60 781 472
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 36 * 100		3 600	3 600
Annen egenkapital	14	19 223 442	18 006 479
SUM EGENKAPITAL		19 227 042	18 010 079
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	24 085 738	24 923 950
Borettsinnskudd	16	17 820 000	17 820 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		41 905 738	42 743 950
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		13 060	19 885
Skyldige offentlige avgifter	17	288	288
Påløpte renter		5 411	2 594
Annen kortsiktig gjeld	18	2 040	4 676
SUM KORTSIKTIG GJELD		20 799	27 443
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		61 153 579	60 781 472
Pantstillelse	19	67 120 000	67 120 000
Garantiansvar		0	0

Vedlegg 1

13 av 22

4100 Hannestadtunet Borettslag 08.05.2023.pdf



Fredrikstad, 14.4.2023
Styret i Hannestadtunet Borettslag

Jon Kristian Hasselgård /s/

Rene Nøkleby /s/

Stine Nøkleby Olsen /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

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.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne 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**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 756 512
Kapitalkostnader på IN-lån	1 392 018
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	69 381
Overført til kapitalkostnader	-1 461 399
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 756 512

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-20 000
Påløpte feriepenger	-2 040
Arbeidsgiveravgift	-11 568
SUM PERSONALKOSTNADER	-33 608

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 60 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 000.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 405
SUM KONSULENTHONORAR	-6 405

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-75 551
Drift/vedlikehold elektro	-8 549
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 645
Kostnader dugnader	-200
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-96 945

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-130 087
Vann- og avløpsavgift	-270 422
Feieavgift	-6 113
Renovasjonsavgift	-66 210
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-472 832

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 317
Andre fremmede tjenester	-11 036
Trykksaker	-2 042
Andre kontorkostnader	-381
Porto	-480
Bankgebyr	-2 422
Velferdskostnader	-1 750
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-21 428

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 152
Renter av sparekonto i OBOS-banken	168
Kundeutbytte fra Gjensidige	14 327
SUM FINANSINNTEKTER	15 647

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-684 688
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 729
SUM FINANSKOSTNADER	-687 417

NOTE: 12**BYGNINGER**

Tilgang 2006	60 255 000
SUM BYGNINGER	60 255 000

Gnr.203/bnr.594

Tomten er festet av Østlandske Tomteselskap i 30 år fra 2006

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

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	29 283
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	29 283

**NOTE: 14****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	10 204 588
Egenkapital fra IN tidligere	11 577 296
Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	-2 558 442
SUM ANNEN EGENKAPITAL	19 223 442

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: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obosbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,10 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2018	-300 000
Nedbetalt tidligere	191 287
Nedbetalt i år	61 501
	-47 212

OBOS-banken

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,10 %. Løpetiden er 37 år.

Opprinnelig, 2008	-42 435 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	6 042 467
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	776 711
Nedbetalt tidligere, IN	11 577 296
Nedbetalt i år, IN	0
	-24 038 526

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN**-24 085 738**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig i 2006	-17 820 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-17 820 000

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	17 820 000
Pantelån	24 085 738
Beregnete IN forpliktelser	9 018 854
TOTALT	50 924 592

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	60 255 000
TOTALT	60 255 000

NOTE: 17**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-288
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-288

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-2 040
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 040

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	17 820 000
Pantelån	24 085 738
Beregnete IN-forpliktelser	9 018 854
TOTALT	50 924 592

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

Bygninger	60 255 000
TOTALT	60 255 000



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med avtale nr. 90114916. 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) for det største lånet (lån nr. 9820.75.77480). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.3. og 30.9.** 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. Hvis 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.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 8.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 11.05.23

Selskapsnummer: 4100 **Selskapsnavn:** Hannestadtunet 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>Hege Bunes og Ole Martin Elton 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>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



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

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Arild Andreassen

René Nøkleby

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Lill Yvonne hauger

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



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.