



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	948 219 735
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	HEIMEN BORETTSLAG
Forretningsadresse:	c/o BORI BBL Bjørnsons gate 35 2003 LILLESTRØM

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:	Madeleine Wik Strand
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	17.04.2023

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, 09.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	2 396 460	2 399 760
Annen driftsinntekt			9 809
Sum inntekter		2 396 460	2 409 569
Kostnader			
Lønnskostnad	2	159 740	131 215
Annen driftskostnad	3,4,5,6	1 797 385	1 596 318
Sum kostnader		1 957 125	1 727 533
Driftsresultat		439 335	682 036
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		197	411
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		204 738	132 132
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-204 541	-131 721
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		234 794	550 315
Totalresultat		234 794	550 315
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	9	234 794	550 315
Sum overføringer og disponeringer		234 794	550 315



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	7, 12	6 903 078	6 903 078
Sum varige driftsmidler		6 903 078	6 903 078
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 903 078	6 903 078
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-12 860	8 876
Andre fordringer		390 984	336 399
Sum fordringer		378 124	345 275
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 246 566	1 413 939
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 246 566	1 413 939
Sum omløpsmidler		1 624 690	1 759 215
SUM EIENDELER		8 527 768	8 662 293

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	8	4 800	4 800
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	1 077 659	842 864
Sum opptjent egenkapital		1 077 659	842 864
Sum egenkapital		1 082 459	847 664
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	6 864 422	7 130 329
Øvrig langsiktig gjeld	11	474 000	474 000
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		7 338 422	7 604 329
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		71 509	161 390
Annen kortsiktig gjeld		35 379	48 910
Sum kortsiktig gjeld		106 888	210 300
Sum gjeld		7 445 309	7 814 628
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 527 768	8 662 293



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 527462

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 219 735
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HEIMEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

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: Madeleine Wik Strand
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2023

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, 29.06.2023



Organisasjonsnr: 948 219 735
HEIMEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	2 396 460	2 399 760
Annen driftsinntekt			9 809
Sum inntekter		2 396 460	2 409 569
Kostnader			
Lønnskostnad	2	159 740	131 215
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6	1 797 385	1 596 318
Sum kostnader		1 957 125	1 727 533
Driftsresultat		439 335	682 036
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		197	411
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		204 738	132 132
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-204 541	-131 721
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		234 794	550 315
Totalresultat		234 794	550 315
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	9	234 794	550 315
Sum overføringer og disponeringer		234 794	550 315



Organisasjonsnr: 948 219 735
HEIMEN 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	7, 12	6 903 078	6 903 078
Sum varige driftsmidler		6 903 078	6 903 078
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 903 078	6 903 078
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-12 860	8 876
Andre fordringer		390 984	336 399
Sum fordringer		378 124	345 275
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 246 566	1 413 939
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 246 566	1 413 939
Sum omløpsmidler		1 624 690	1 759 215
SUM EIENDELER		8 527 768	8 662 293
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	8	4 800	4 800
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	9	1 077 659	842 864
Sum opptjent egenkapital		1 077 659	842 864
Sum egenkapital		1 082 459	847 664
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	6 864 422	7 130 329
Øvrig langsiktig gjeld	11	474 000	474 000
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		7 338 422	7 604 329
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		71 509	161 390
Annen kortsiktig gjeld		35 379	48 910
Sum kortsiktig gjeld		106 888	210 300
Sum gjeld		7 445 309	7 814 628
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 527 768	8 662 293



Organisasjonsnr: 948 219 735
HEIMEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Vurdering og klassifisering av balanseposter: Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	19740.00	16215.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	140000.00	115000.00



<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	159740.00	131215.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note

3

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Heimen Borettslag avholdes 17.april 2023
Kl. 18:00, sted Fellesrom i Heimen borettslag oppgang 41A

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

- 1. KONSTITUERING**
 - A) Valg av møteleder
 - B) Opptak av navnefortegnelse
 - C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
 - D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
- 2. ÅRSBERETNING FOR 2022**
- 3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022**
- 4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
- 5. INNKOMNE FORSLAG**
- 6. VALG AV TILLITSVALGTE**

Sted, Strømmen

I styret for Heimen Borettslag

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen, jfr. Borettslagslova §7-2. Bruker av andelen har møterett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være tilstede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig. Det er kun anledning til å være fullmektig for én andel, jfr. Bri §7-3. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.



**INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR
GENERALFORSAMLING 17. april 2023.**

1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

2. ÅRSBERETNING FOR 2022

Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022

A) Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.
Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

A) Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.

5. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne saker.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder for 2 år

B) Valg av 4 styremedlemmer for 2 år

C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

D) Valg av valgkomité for 1 år

F) Valg av 1 delegater og 1 varadelegater til BORIs generalforsamling



Heimen Borettslag STYRETS ÅRSBERETNING 2023

1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	:	Arild Kristensen	(valgt for 1 år i 2022)
Nestleder	:	Morten Due-Sørensen	(valgt for 2 år i 2021)
Styremedlem	:	Senad Selimi	(valgt for 1 år i 2022)
Styremedlem	:	Camilla Viken	(valgt for 2 år i 2021)
Styremedlem	:	Ellen Johnsen	(valgt for 2 år i 2021)

Varamedlemmer til styret:

:	Michal Podolak	(valgt for 1 år i 2022)
:	Steinar Andersen	(valgt for 1 år i 2022)

*Michal har vært fungerende styremedlem for Camilla siden 5.12.22.

Valgkomite:

: Styret

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2022:

:	Morten Due-Sørensen	som delegat
:	Arild Kristensen	som varadelegat

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

3. SELSKAPSFØRSEL

A Heimen Borettslag ble stiftet 01.06.1960 og har organisasjonsnummer 948.219.735.

Borettslaget består av 48 boligseksjoner, fordelt på 3 bygninger.

Eiendommen har gnr 77, bnr 187, i Lillestrøm kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.



- B Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

- C HMS / Ansatte / arbeidsmiljø

Borettslaget har ingen ansatte.

Det er utarbeidet et internkontrollsystem for borettslaget og en egen HMS-perm for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningen(e) og på eiendommen. Styret nevner bl.a. vi hatt internkontroll på elektrisk anlegg i fellesområder og rett opp avvik.

4. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 14 møter og behandlet saker, så som:

- Godkjenning av nye eiere
- Budsjettering
- Internkontroll HMS-runder (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Fulgt opp leverandører, slik at borettslaget får de tjenestene vi har betalt for
- Innhentet tilbud på diverse tjenester
- Gjennomført dugnad bl.a. vasket utvendig fasade på kortsiden blokk 43
- Skiftet låsesylindere på oppgangsdører
- Styret har sparklet gulv og malt toalettet på fellesrom
- Diverse infoskriv som er aktuelt for beboere å forholde seg til
- Behandlet og fulgt opp henvendelser fra beboere

Av andre større saker kan nevnes:

- Ved tre anledninger måtte spylebil tilkalles for å løse opp tette avløpsrør i blokk 41. Styret har vasket toalett i fellesrom og vasket fyrrommet pga. oversvømmelse av kloakk.
- Innhentet og vurdert flere tilbud på elbil-lade infrastruktur og innhentet tilbud på anleggsbidrag fra Elvia.
- Rørfornyning av bunnledningen tilknyttet blokk 41 og 43, og resterende del tilknyttet blokk 39.
- Serviceavtaler og kontroll av brannslukningsapparater og røykvarslere
- Inngått ny serviceavtale med firma for brannvernkontroll.
- Oppsyn og forvaltning vedrørende all parkering



Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

Godkjent av styret, den 06.03.2023.

5. REGNSKAPET FOR 2022

Regnskapet for 2022 viser et driftsresultat på kr 439 335,- og et positivt årsresultat på kr 234 794,-.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2022, kr 1 517 802.

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- Det har vært høyere forbruk på drift og vedlikehold enn det som var budsjettert med for 2022. Styret /beboere har utført mye vedlikehold selv
- De kommunale avgiftene økte mer enn antatt i 2022
- Energi / fyringskostnadene er høyere enn budsjettert.
- Etterfakturering av strømforbruk tilknyttet måler i fyrrommet på ca. 250 000,-. Strømmåleren på fyrrommet var ikke registrert hos Elvia/borettslaget.
- Rørfornyng og åpning av tette avløp i blokk 41, ca. 165 000,-.

Det er gjennomført vedlikehold som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2022 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2022 og frem til styrets årsberetning er avgitt.



6. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2023

Felleskostnader

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.

Vedlikehold

Borettslaget har følgende planer for vedlikehold:

- elbil ladeinfrastruktur
- borettslaget har hatt rørfornyning av bunnledning i blokk 43 og bunnledninger av eldre dato utenfor blokkene. En kostnad på kr. 105 100,-.

Forsikringer:

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko.

Kommunale avgifter

Endringer i de kommunale avgiftene har variert de siste årene. Det er lagt til grunn en generell økning på ca. 20 % i forhold til 2022. Det er stor usikkerhet rundt kommunale avgifter og eiendomsskatt for 2023 på grunn av kommunesammenslåingen, og styret har forsøkt å budsjettere denne posten etter beste evne.

Finanskostnader

Det kan forventes noe økning i lånerenten i løpet av 2023. For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2022 lagt til grunn ved budsjetteringen. Fastrentelån er beregnet i samsvar med låneavtale.

For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2023 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Sted Strømmen, 31.12.2022 / 15. 03. 2023


Morten Due-Sørensen
styremedlem


Arild Kristensen
styreleder


Senad Selimi
styremedlem


Ellen Johnsen
styremedlem


Michal Podolak
styremedlem



Heimen Borettslag

Årsoppgjør 2022

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Heimen Borettslag org.nr. 948219735



Resultatregnskap 2022

Heimen Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 396 460	2 399 760	2 402 729	2 402 729
Annen driftsinntekt		0	9 809	10 000	10 000
Sum driftsinntekter		2 396 460	2 409 569	2 412 729	2 412 729
Kostnader					
Lønnskostnad	2	159 740	131 215	131 215	159 740
Konsulenttjenester	3	120 073	118 667	132 250	135 897
Kontingenter		24 286	21 327	22 100	21 686
Rep og vedlikehold	4	192 739	304 693	694 000	591 650
Forsikringer		155 087	144 223	151 500	170 620
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		480 346	465 570	571 000	525 000
Energi og fyring		349 773	52 207	49 300	220 000
Kabel-TV og telefoni		219 640	252 765	211 000	235 000
Driftskostnader	5	243 438	222 647	300 000	264 500
Andre driftskostnader	6	12 003	14 040	42 900	32 900
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		0	179	0	0
Sum driftskostnader		1 957 125	1 727 533	2 305 265	2 356 993
Driftsresultat før finansposter		439 335	682 036	107 464	55 736
Finansielle poster					
Finansinntekt		197	411	2 000	2 000
Finanskostnad		204 738	132 132	176 500	335 544
Sum finansposter		-204 541	-131 721	-174 500	-333 544
Årsresultat		234 794	550 315	-67 036	-277 808
Overført til annen egenkapital	9	234 794	550 315	0	0
Sum disponering		234 794	550 315	0	0

Resultatrapport 2022 for Heimen Borettslag



Balanse 31.12.2022

Heimen Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7, 12	6 820 522	6 820 522
Tomt	7, 12	82 556	82 556
Sum varige driftsmidler		6 903 078	6 903 078
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		6 903 078	6 903 078
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		390 984	336 399
Kundefordringer		-12 860	8 876
Sum fordringer		378 124	345 275
Bankinnskudd, kasse o.l.		1 246 566	1 413 939
Sum omløpsmidler		1 624 690	1 759 215
SUM EIENDELER		8 527 768	8 662 293

Balanserapport 2022 for Heimen Borettslag



Balanse 31.12.2022

Heimen Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	8	4 800	4 800
Annen egenkapital	9	1 077 659	842 864
Sum egenkapital		1 082 459	847 664
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	6 864 422	7 130 329
Borettsinnskudd	11	474 000	474 000
Sum langsiktig gjeld		7 338 422	7 604 329
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		71 509	161 390
Annen kortsiktig gjeld		35 379	48 910
Sum kortsiktig gjeld		106 888	210 300
Sum gjeld		7 445 309	7 814 628
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 527 768	8 662 293

Heimen Borettslag

Arild Kristensen
Styrets leder

Ellen Johnsen
Styremedlem

Morten Due-Sørensen
Styremedlem

Michal Podolak
Fungerende Styremedlem

Senad Selimi
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Heimen Borettslag



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Garasjer	367 488	367 488	370 000	370 000
Generelle felleskostnader	1 482 192	1 507 680	1 482 029	1 377 866
Parkeringsplasser	11 100	14 400	15 000	15 000
Renhold	77 184	77 184	77 200	77 200
Stipulerte avdrag	282 096	293 832	282 000	227 119
Stipulerte rentekostnader	176 400	139 176	176 500	335 544
Sum felleskostnader	2 396 460	2 399 760	2 402 729	2 402 729



Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	140 000	115 000	115 000	140 000
Arbeidsgiveravgift	19 740	16 215	16 215	19 740
Sum lønnskostnader	159 740	131 215	131 215	159 740

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2021/2022. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Forretningsførsel	114 020	110 804	114 050	119 197
HMS	0	0	1 000	1 000
Revisjon	5 000	5 000	5 200	5 200
Teknisk bistand	0	1 950	10 000	10 000
Tilleggstjenester	140	0	2 000	500
Vedlikeholdsplan	913	913	0	0
Sum konsulenttjenester	120 073	118 667	132 250	135 897

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.



Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	0	0	5 000	1 000
Brannsikring	19 281	18 457	19 000	20 650
Bygninger	0	234 194	100 000	10 000
Dugnad	0	1 916	0	0
Egenandel	0	0	20 000	10 000
Elektro	0	0	10 000	10 000
Fyringsanlegg	0	8 125	10 000	10 000
Større vedlikehold	0	0	500 000	500 000
Utvendig anlegg	0	35 000	10 000	10 000
Vaskeri	0	0	10 000	10 000
VVS	173 458	7 000	10 000	10 000
Sum vedlikeholdskostnader	192 739	304 693	694 000	591 650

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Brøyting/strøing/feiring	1 457	0	4 000	4 000
Søppeltømming / container	6 927	5 850	9 000	9 000
Vaktmester	235 054	216 797	287 000	251 500
Sum driftskostnader	243 438	222 647	300 000	264 500



Note 6 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Belysning, sikringer	0	719	7 000	7 000
Kontormaskiner	0	439	0	0
Nøkler, låser, skilt	829	0	0	0
Verktøy og redskaper	0	1 656	6 000	6 000
Sum driftsmateriale	829	2 814	13 000	13 000
Generalforsamling	7 974	7 064	12 000	12 000
Kostnader tillitsvalgte	0	0	5 000	5 000
Kurs, møter, konferanser	0	0	10 000	0
Rekvisita	0	815	0	0
Velferd	800	0	0	0
Sum kontorkostnader	8 774	7 879	27 000	17 000
Gave, ikke	0	370	500	500
Øredifferanser	0	0	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 977	2 400	2 400
Sum andre kontorkostnader	2 400	3 347	2 900	2 900
Sum andre driftskostnader	12 003	14 040	42 900	32 900



Note 7 Anleggsmidler

	Bygninger-Garasjer	Vaskeriantlegg	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	4 596 270	24 911	2 224 252	82 556
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	4 596 270	24 911	2 224 252	82 556
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	24 911	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	4 596 270	0	2 224 252	82 556
Antatt levetid i år :		5		

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd.

Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 8 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 4 800 fordelt på 48 à kr. 100.

Note 9 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	842 864	292 549
Tilført til/fra EK fra årets resultat	234 794	550 315
Sum opptjent egenkapital 31.12	1 077 659	842 864



Note 10 Pantelån

Nordea Bank ABP

Renter 31.12.22: 4,20%, løpetid 24 år

Opprinnelig 2017

8 534 000

Nedbetalt tidligere

1 403 671

Nedbetalt i år

265 907

Lånesaldo 31.12

6 864 422

Beregnet innfrielsesdato: 31.12.2041

Sum langsiktig gjeld

6 864 422

Note 11 Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

Note 12 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	7 338 422	7 604 329
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	6 903 078	6 903 078
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	13 574 000	13 574 000

Tinglyst pant i henhold til panteattest.



Note 13 Disponible midler

	2022	2021
A. Disponible midler 01.01	1 548 915	1 294 751
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	234 794	550 315
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-265 907	-296 151
B. Årets endring i disponible midler	-31 113	254 164
C. Disponible midler 31.12	1 517 802	1 548 915
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 624 690	1 759 215
- Kortsiktig gjeld	106 888	210 300
= Disponible midler 31.12	1 517 802	1 548 915



206 Årsoppgjørspakke.pdf

Navn Dato
Johnsen, Ellen 2023-03-15

Identifikasjon
 bankID™ Johnsen, Ellen

Navn Dato
Kristensen, Arild 2023-03-17

Identifikasjon
 bankID™ Kristensen, Arild

Navn Dato
DUE-SØRENSEN, MORTEN 2023-03-15

Identifikasjon
 bankID™ DUE-SØRENSEN, MORTEN

Navn Dato
Selimi, Senad 2023-03-15

Identifikasjon
 bankID™ Selimi, Senad

Navn Dato
Podolak, Michal Tomasz 2023-03-15

Identifikasjon
 bankID™ Podolak, Michal Tomasz
PR MOBILE



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Til generalforsamlingen i Heimen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Heimen Borettslag som viser et overskudd på NOK 234 794. Årsregnskapet 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 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 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.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



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>.

Lillestrøm, 22. mars 2023
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD
Norwegian Bypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

22.03.2023 00.32.58

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.