



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 679 612
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HØIENDAL I BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 06.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 948679612

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 058 608	4 705 723
Sum inntekter		5 058 608	4 705 723
Kostnader			
Lønnskostnad		254 906	160 184
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		7 024	12 965
Annen driftskostnad		2 989 230	4 733 062
Sum kostnader		3 251 161	4 906 211
Driftsresultat		1 807 447	-200 488
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		32 387	35 739
Sum finansinntekter		32 387	35 739
Annen finanskostnad		764 366	653 836
Sum finanskostnader		764 366	653 836
Netto finans		-731 979	-618 097
Resultat før skattekostnad		1 075 468	-818 585
Årsresultat		1 075 468	-818 585
Totalresultat		1 075 468	-818 585
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 075 468	-818 585
Sum overføringer og disponeringer		1 075 468	-818 585



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		13 043 972	13 043 972
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		5 722	12 746
Sum varige driftsmidler		13 049 694	13 056 718
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		119 477	101 566
Sum finansielle anleggsmidler		119 477	101 566
Sum anleggsmidler		13 169 171	13 158 284
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		125 514	101 806
Sum fordringer		125 514	101 806
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 003 837	795 894
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 003 837	795 894
Sum omløpsmidler		1 129 351	897 699
SUM EIENDELER		14 298 523	14 055 984



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 600	6 600
Sum innskutt egenkapital		6 600	6 600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		526 104	1 601 572
Sum opptjent egenkapital		-526 104	-1 601 572
Sum egenkapital		-519 504	-1 594 972
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 398 138	14 098 262
Øvrig langsiktig gjeld		1 059 525	1 045 461
Sum annen langsiktig gjeld		14 457 663	15 143 723
Sum langsiktig gjeld		14 457 663	15 143 723
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		211 764	280 249
Leverandørgjeld		121 853	157 173
Skyldige offentlige avgifter		18 589	201
Annen kortsiktig gjeld		8 156	69 609
Sum kortsiktig gjeld		360 363	507 232
Sum gjeld		14 818 026	15 650 956
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 298 523	14 055 984



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 464527

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 679 612
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HØIENDAL I BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 05.06.2025



Organisasjonsnr: 948 679 612
HØIENDAL I BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 058 608	4 705 723
Sum inntekter		5 058 608	4 705 723
Kostnader			
Lønnskostnad		254 906	160 184
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		7 024	12 965
Annen driftskostnad		2 989 230	4 733 062
Sum kostnader		3 251 161	4 906 211
Driftsresultat		1 807 447	-200 488
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		32 387	35 739
Sum finansinntekter		32 387	35 739
Annen finanskostnad		764 366	653 836
Sum finanskostnader		764 366	653 836
Netto finans		-731 979	-618 097
Resultat før skattekostnad		1 075 468	-818 585
Årsresultat		1 075 468	-818 585
Totalresultat		1 075 468	-818 585
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 075 468	-818 585
Sum overføringer og disponeringer		1 075 468	-818 585



Organisasjonsnr: 948 679 612
HØIENDAL I BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
		13 043 972	13 043 972
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
		5 722	12 746
Sum varige driftsmidler		13 049 694	13 056 718
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
		119 477	101 566
Sum finansielle anleggsmidler		119 477	101 566
Sum anleggsmidler		13 169 171	13 158 284
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
		125 514	101 806
Sum fordringer		125 514	101 806
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		1 003 837	795 894
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 003 837	795 894
Sum omløpsmidler		1 129 351	897 699
SUM EIENDELER		14 298 523	14 055 984

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 600	6 600



Sum innskutt egenkapital	6 600	6 600
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	526 104	1 601 572
Sum opptjent egenkapital	-526 104	-1 601 572
Sum egenkapital	-519 504	-1 594 972
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	13 398 138	14 098 262
Øvrig langsiktig gjeld	1 059 525	1 045 461
Sum annen langsiktig gjeld	14 457 663	15 143 723
Sum langsiktig gjeld	14 457 663	15 143 723
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	211 764	280 249
Leverandørgjeld	121 853	157 173
Skyldige offentlige avgifter	18 589	201
Annen kortsiktig gjeld	8 156	69 609
Sum kortsiktig gjeld	360 363	507 232
Sum gjeld	14 818 026	15 650 956
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	14 298 523	14 055 984



Organisasjonsnr: 948 679 612
HØIENDAL I 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 2025

Innkalling

S.nr. 3501

HØIENDAL I BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i HØIENDAL I BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

21. mai 2025 kl. 18:00, Kirkestua.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i HØIENDAL I 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
OBOS v/Siri Jordal Iversen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Velges av generalforsamlingen.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsberetning for Høiendal 1 Borettslag 24_25.pdf
- 2. Årsregnskap 2024.pdf
- 3. Revisjonsberetning for Høiendal I Borettslag - 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 150 000.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Elina Svensson

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Marius Holmskog

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



Årsberetning for Høiendal 1 Borettslag – 2024

1. Innledning

Styret i Høiendal 1 borettslag ønsker med denne årsberetningen å gi en oversikt over hva som har blitt gjort i styreperioden siden forrige årsmøte, samt gi en status på økonomien og hva som planlegges fremover.

Hovedfokuset i styreperioden har vært å styrke den økonomiske bufferkapasiteten uten å øke gjeldsgraden, forbedre vedlikehold og trivsel i borettslaget, og legge grunnlaget for fremtidige moderniseringer.

2. Styrets arbeid

Administrasjon og drift

Styret har gjennomført styremøter etter behov og hatt god kontakt via digitale plattformer og e-post, samt løpende kommunikasjon med beboere ved behov. Vi har lagt vekt på å være tilgjengelige og responsive. Saker har blitt behandlet fortløpende, og vi har hatt en god og effektiv arbeidsform.

Ny vaktmester – internt ansettelse

Etter forrige årsmøte ansatte styret beboer Jan Erik Eidsgaard som vaktmester. Jan Erik er kjent for flere beboere og har tidligere gjort godt arbeid for borettslaget. Hans arbeid har blant annet ført til at samtlige kjellere nå er ryddet og malt, og uteplassen har fått et etterlengtet strøk med beis. Det gir både trivsel og verdi.

Vedlikeholdsarbeid og teknisk drift

- Taket på Høiendal 11 har fått utført nødvendig reparasjon av Fagprosjekt AS. I samme omgang ble det utført befaringsarbeid på de øvrige blokkene. Heldigvis ble det ikke funnet noen avvik på disse.
- En ny brøyte- og vedlikeholdsavtale ble inngått før vinteren 2024–2025. Vi har vært fornøyde med både utførelsen og kostnadsnivået, og det samme firmaet vil også stå for sommervedlikehold.

Miljø og fremtidige krav

Styret har bestilt en miljøkartlegging for borettslaget. Selv om det ikke er et krav per i dag, ser vi det som klokt å være i forkant av kommende EU-direktiver. På denne måten får vi også dekket kostnaden for de fleste andeler mens det fortsatt er støtteordninger.

Elbillading og infrastruktur

Vi har sett en betydelig økning i antall beboere med elbil, og dermed også i etterspørselen etter ladeløsninger. Våre nåværende ladere er blant de første installert i sitt slag, og begynner å bli utdaterte. Vi har derfor innhentet tilbud på oppgradering. Selv om vi ikke kan øke strømkapasiteten, vil nye ladere gi langt mer effektiv lading – spesielt for dem som lader alene. I tillegg vil ny løsning gi mulighet for individuell betaling basert på faktisk forbruk, fremfor dagens faste månedsbeløp.



TV og internett

Mange beboere har i løpet av 2025 gitt uttrykk for misnøye med Telia, blant annet på grunn av nedetid, redusert kanaltilbud og generell ustabilitet. Styret har allerede vurdert overgang til Altibox/Viken Fiber, som både gir lavere kostnader og bedre innhold. Vi er imidlertid fortsatt bundet til Telia i omtrent ett år, men bytte av leverandør står på agendaen og vil følges opp.

Beboerinvolvering

Det har ikke blitt arrangert noen større sosiale tiltak i perioden, men vi vil gjerne oppfordre alle beboere til å bruke Vibbo for å komme med spørsmål, forslag og innspill. Vi ønsker engasjerte andelseiere og ser på god dialog som en nøkkel til et godt bomiljø.

3. Økonomisk oversikt

Styret har hatt et klart mål: å styrke borettslagets økonomi uten å ta opp nye lån. Vi er glade for å kunne si at regnskapet for 2024 viser at vi er godt på vei med dette. Egenkapitalen er styrket, og vi har nå en mer solid buffer for fremtidige behov og uforutsette kostnader.

Samtidig er det viktig å være tydelig på at vi ikke er helt i mål. Vedlikeholdsbehovene kommer til å melde seg jevnlig, og en sunn økonomi er avgjørende for å kunne håndtere disse uten store innhogg i felleskostnadene.

4. Framtidsplaner

For den kommende perioden har styret følgende fokusområder:

- Videreføre arbeidet med økonomisk oppbygging og ansvarlig budsjettering.
- Implementere oppgraderte elbilladere med individuell betaling.
- Forberede overgang til ny TV- og internettleverandør når bindingstiden med Telia utløper.
- Følge opp resultatene fra miljøkartleggingen og vurdere nødvendige tiltak.
- Planlegge videre vedlikehold av bygningsmasse og uteområder.
- Øke beboerinvolvering og vurdere å gjennomføre dugnad eller sosiale tiltak dersom det er interesse.

Styret takker for tilliten i året som har gått, og ønsker å fortsette arbeidet for et trygt, ryddig og fremtidsrettet borettslag. Vi oppfordrer beboerne til å ta kontakt dersom det er spørsmål, innspill eller ønsker om forbedringer.

Med vennlig hilsen,

Styret i Høiendal 1 Borettslag

Marius A. Holmskog – Styreleder

Jan Rachid Gjendem – Styremedlem

Oda Eline Kristiansen – Styremedlem

Monica Kjellmann – Varamedlem

Karin Beate Gaarder – Varamedlem



HØIENDAL I BORETTSLAG ORG.NR. 948 679 612, KUNDENR. 3501

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. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		390 467	1 910 405
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 075 468	-818 585
Tilbakeføring av avskrivning	14	7 024	12 965
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-700 124	-712 167
Innsk. øremerk. bankkto		-3 847	-2 151
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		378 521	-1 519 938
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		768 988	390 467

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		1 129 351	897 699
Kortsiktig gjeld		-360 363	-507 232
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		768 988	390 467



HØIENDAL I BORETTSLAG
ORG.NR. 948 679 612, KUNDENR. 3501

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 055 008	4 705 723	4 986 000	5 224 584
Ladeinntekter EL-bil		3 600	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		5 058 608	4 705 723	4 986 000	5 224 584
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-104 906	-35 184	-55 500	-88 000
Styrehonorar	4	-150 000	-125 000	-150 000	-150 000
Avskrivninger	14	-7 024	-12 965	0	0
Revisjonshonorar	5	-8 875	-7 500	-8 000	-9 500
Forretningsførerhonorar		-179 395	-170 365	-180 500	-190 000
Konsulenthonorar	6	-31 273	-47 044	-50 000	-50 000
Kontingenter		-13 200	-13 200	-13 200	-13 000
Drift og vedlikehold	7	-215 071	-1 916 254	-285 000	-241 000
Forsikringer		-205 610	-231 454	-255 000	-204 000
Festeavgift		-16 206	-16 206	-5 000	-12 000
Kommunale avgifter	8	-844 869	-755 083	-780 000	-996 585
Energi/fyring	9	-761 404	-887 452	-925 000	-970 500
TV-anlegg/bredbånd		-407 223	-388 975	-415 000	-432 000
Andre driftskostnader	10	-306 105	-299 529	-310 550	-274 350
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 251 161	-4 906 211	-3 432 750	-3 630 935
DRIFTSRESULTAT		1 807 447	-200 488	1 553 250	1 593 649
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	32 387	35 739	0	0
Finanskostnader	12	-764 366	-653 836	-763 200	-738 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-731 979	-618 097	-763 200	-738 000
ÅRSRESULTAT		1 075 468	-818 585	790 050	855 649
Overføringer:					
Udekket tap		0	-818 585		
Reduksjon udekket tap		1 075 468	0		



HØIENDAL I BORETTSLAG
ORG.NR. 948 679 612, KUNDENR. 3501

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	13 043 972	13 043 972
Andre varige driftsmidler	14	5 723	12 747
Miljøbankkonto, øremerket		119 477	101 566
SUM ANLEGGSMIDLER		13 169 171	13 158 284
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		125 514	101 806
Driftskonto OBOS-banken		981 540	786 056
Skattetrekkkonto OBOS-banken		12 105	0
Sparekonto OBOS-banken		10 193	9 838
SUM OMLØPSMIDLER		1 129 351	897 699
SUM EIENDELER		14 298 523	14 055 984
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 66 * 100		6 600	6 600
Udekket tap	15	-526 104	-1 601 572
SUM EGENKAPITAL		-519 504	-1 594 972
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	13 398 138	14 098 262
Borettsinnskudd	17	946 400	946 400
Avsetning bomiljøtiltak	18	113 125	99 061
SUM LANGSIKTIG GJELD		14 457 663	15 143 723
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		121 853	157 173
Skyldige offentlige avgifter	19	18 589	201
Påløpte renter		84 190	116 954
Påløpte avdrag		127 574	163 295
Påløpte kostnader		0	68 185
Annen kortsiktig gjeld	20	8 156	1 424
SUM KORTSIKTIG GJELD		360 363	507 232
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 298 523	14 055 984
Pantstillelse	21	20 546 400	20 546 400
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 22.04.2025
Styret i Høiendal I Borettslag

Marius Alexander Holmskog/s/ Jan Rachid Gjendem/s/

Oda Eline Kristiansen/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.

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 817 328
Brensel	735 912
Renter	372 768
Garasjeleie	79 200
Strøm motorvarmere	54 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 059 208

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Strøm elbil	-3 600
Garasje	-600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 055 008

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-65 250
Påløpte feriepengene	-8 156
Arbeidsgiveravgift	-31 500
SUM PERSONALKOSTNADER	-104 906

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 150 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 818, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 875.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-20 810
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 463
SUM KONSULENTHONORAR	-31 273

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-80 663
Drift/vedlikehold VVS	-41 097
Drift/vedlikehold elektro	-15 292
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 419
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-66 601
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-215 071

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-180 800
Vann- og avløpsavgift	-523 000
Feieavgift	-1 132
Renovasjonsavgift	-139 937
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-844 869

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-91 154
Fjernvarme	-670 250
SUM ENERGI / FYRING	-761 404

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 400
Container	-4 210
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 625
Driftsmateriell	-3 173
Lyspærer og sikringer	-3 620
Vaktmestertjenester	-26 518
Renhold ved firmaer	-123 349
Snørydding	-57 500
Gressklipping	-61 875
Andre fremmede tjenester	-5 763
Trykksaker	-2 864
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 818
Andre kontorkostnader	-2 365
Porto	-1 850
Bank- og kortgebyr	-2 440
Velferdskostnader	-3 736
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-306 105

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 525
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 202
Kundeutbytte fra Gjensidige	25 660
SUM FINANSINNEKTER	32 387

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån Husbanken	-159 488
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-441 874
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-163 004
SUM FINANSKOSTNADER	-764 366

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1965	6 589 179
Rahabilitering bad 2003/2004	6 454 793
SUM BYGNINGER	13 043 972

Gnr.201/bnr.7 og 159.

Tomten er festet til 01.07.64 i 80 år fra 1985.

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser			
Tilgang 2001	158		
Avskrevet i år	-157		
			1
Brannstige			
Tilgang 2013	60 981		
Avskrevet tidligere	-60 980		
			1
Garasjeanlegg			
Tilgang 1965	118 118		
Avskrevet tidligere	-118 117		
			1
Ladestasjon for el bil			
Tilgang 2015	68 668		
Avskrevet tidligere	-56 081		
Avskrevet i år	-6 867		
			5 720
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			5 723
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-7 024

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLAN**

Husbanken rehabilitering bad, likedeling

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,65 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 2004	-6 600 000		
Nedbetalt tidligere	3 048 174		
Nedbetalt i år	253 865		
			-3 297 961

OBOS-banken AS (ovf OBOS Boligkreditt 08)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2020	-8 685 000		
Nedbetalt tidligere	961 504		
Nedbetalt i år	356 427		
			-7 367 069

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022	-3 000 000		
Nedbetalt tidligere	177 060		
Nedbetalt i år	89 832		
			-2 733 108

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLAN			-13 398 138
------------------------------------	--	--	--------------------

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1965	-946 400
SUM BORETTSINNSKUDD	-946 400

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-113 125
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-113 125

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-12 105
Skyldig arbeidsgiveravgift	-6 484
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-18 589

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-8 156
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-8 156

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	946 400
Pantelån	13 398 138
Påløpte avdrag	127 574
TOTALT	14 472 112

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	13 043 972
TOTALT	13 043 972



Til generalforsamlingen i Høiendal I Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Høiendal I Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 avviklet.

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

Vedlegg 3 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
Revisjonsberetning til Høiendal I Borettslag - 2024.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, 25. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor





Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 21.05.25

Selskapsnummer: 3501 Selskapsnavn: HØIENDAL I BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.