



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 655 884
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Høiendal II Borettslag
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 27.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 334 880	1 119 900
Sum inntekter		1 334 880	1 119 900
Kostnader			
Lønnskostnad		51 345	35 371
Annen driftskostnad		674 352	681 550
Sum kostnader		725 697	716 921
Driftsresultat		609 183	402 979
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 512	6 099
Sum finansinntekter		15 512	6 099
Annen finanskostnad		503 413	290 573
Sum finanskostnader		503 413	290 573
Netto finans		-487 901	-284 474
Resultat før skattekostnad		121 282	118 505
Årsresultat		121 282	118 505
Totalresultat		121 282	118 505
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		121 282	118 505
Sum overføringer og disponeringer		121 282	118 505



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 815 300	2 815 300
Sum varige driftsmidler		2 815 300	2 815 300
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		30 777	21 549
Sum finansielle anleggsmidler		30 777	21 549
Sum anleggsmidler		2 846 077	2 836 849
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		9 430	8 888
Sum fordringer		9 430	8 888
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		722 723	775 137
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		722 723	775 137
Sum omløpsmidler		732 153	784 025
SUM EIENDELER		3 578 229	3 620 874

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 780 279	6 901 561
Sum opptjent egenkapital		-6 780 279	-6 901 561
Sum egenkapital		-6 778 279	-6 899 561
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 770 997	10 002 013
Øvrig langsiktig gjeld		518 018	509 442
Sum annen langsiktig gjeld		10 289 015	10 511 455
Sum langsiktig gjeld		10 289 015	10 511 455
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		67 494	
Leverandørgjeld			8 980
Sum kortsiktig gjeld		67 494	8 980
Sum gjeld		10 356 508	10 520 435
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 578 229	3 620 874



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370973

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 655 884
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Høiendal II Borettslag
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 18.05.2024



Organisasjonsnr: 947 655 884
Høiendal II Borettslag

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 334 880	1 119 900
Sum inntekter		1 334 880	1 119 900
Kostnader			
Lønnskostnad		51 345	35 371
Annen driftskostnad		674 352	681 550
Sum kostnader		725 697	716 921
Driftsresultat		609 183	402 979
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 512	6 099
Sum finansinntekter		15 512	6 099
Annen finanskostnad		503 413	290 573
Sum finanskostnader		503 413	290 573
Netto finans		-487 901	-284 474
Resultat før skattekostnad		121 282	118 505
Årsresultat		121 282	118 505
Totalresultat		121 282	118 505
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		121 282	118 505
Sum overføringer og disponeringer		121 282	118 505



Organisasjonsnr: 947 655 884
Høiendal II Borettslag

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		2 815 300	2 815 300
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		30 777	21 549
Sum anleggsmidler		2 846 077	2 836 849
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		9 430	8 888
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		722 723	775 137
Sum omløpsmidler		722 723	775 137
Sum omløpsmidler		732 153	784 025
SUM EIENDELER		3 578 229	3 620 874
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	6 780 279	6 901 561
Sum opptjent egenkapital	-6 780 279	-6 901 561
Sum egenkapital	-6 778 279	-6 899 561
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 770 997	10 002 013
Øvrig langsiktig gjeld	518 018	509 442
Sum annen langsiktig gjeld	10 289 015	10 511 455
Sum langsiktig gjeld	10 289 015	10 511 455
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	67 494	
Leverandørgjeld		8 980
Sum kortsiktig gjeld	67 494	8 980
Sum gjeld	10 356 508	10 520 435
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 578 229	3 620 874



Organisasjonsnr: 947 655 884
Høiendal II Borettslag

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3506

Høiendal II Borettslag



Velkommen til årsmøte i Høiendal II 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:

7. mars 2024 kl. 18:00, Rosenlund.

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 II Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Joachim Wisbech fra OBOS foreslått

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Joachim Wisbech foreslått. Protokollvitner velges på møtet



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. 3506 Årsrapport og regnskap vedlegg.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 45 000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 45 000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kim Robert Borredalen
- Trude Elisabeth Thalhammer

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ellen Fossum

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Bente Jensen
- Trude Elisabeth Thalhammer

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:

- Roy Arne Henriksen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Trude E Thalhammer



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Karl Heinz Thalhammer	Høiendal 12 C
Styremedlem	Roy Egil Bekkevold	Høiendal 12 B
Styremedlem	Kim Robert Borredalen	Høiendal 10 B
Styremedlem	Roy Arne Henriksen	Høiendal 13
Styremedlem	Trude Elisabeth Thalhammer	Høiendal 12 C
Varamedlem	Ellen Fossum	Høiendal 12 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Roy Arne Henriksen Høiendal 13

Varadelegert

Trude Elisabeth Thalhammer Høiendal 12 C

Valgkomiteen

Bente Jensen Høiendal 17 B
Trude Elisabeth Thalhammer Høiendal 12 C

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post : hoiendal2@styrerommet.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 Høiendal II Borettslag

Borettslaget består av 20 andelsleiligheter.

Høiendal II Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947655884, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:

201 157

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Høiendal II Borettslag har ingen ansatte.

**Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PWC Østfold.

Styrets arbeid

Styrets arbeid har i blitt gjennomført med fire møter, både på teams og personlig frammøte. Joacim Wisbech har også deltatt på flere av disse møtene.

Det har kommet få innspill fra beboere dette kalenderåret. I nr. 13 og 13a, har takrennen blitt reparert/skiftet av Fredrikstad Blikkenslagerverksted, da festene hadde røket. I nummer 3b og nr 13 har det kommet fukt i vinduslisten. I nr 3b har Stian Alexander Trulsen i Obos prosjekt AS, påbegynt og utbedre svakheten. I nr. 13 ble det etter befaringsbestemt at ingen ting skulle gjøres.

Vi i styret har høyt fokus på HMS, og har dette alltid som et punkt på møtene våre. Andre temaer som har vært på agendaen har vært; finansieringer, utbedring og vedlikehold, Vi ønsker våre nye beboere Victoria Amundsen og Michael Eidesgaard i nr 19 velkommen.

Vennlig hilsen
Karl Thalhammer styreleder



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mindre utført vedlikehold enn planlagt.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak rente økning på lån.

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Det er budsjettert med 10 % økning av de kommunale avgiftene og ingen økning av eiendomsskatten.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Høiendal II Borettslag.

Lån

Høiendal II Borettslag har lån i OBOS banken, se note 14

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettert med en økning på 5,3 % av forretningsfører grunnet generell lønns og prisvekst.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Høiendal II Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Høiendal II Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 5506 Årsrapport og regnskap vedlegg.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, 26. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



HØIENDAL II BORETTSLAG ORG.NR. 947 655 884, KUNDENR. 3506

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		775 045	957 193	775 045	664 659
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		121 282	118 505	33 036	29 362
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-231 016	-300 546	-240 000	-221 000
Innsk. øremerk. bankkto		-652	-107	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-110 386	-182 148	-206 964	-191 638
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		664 659	775 045	568 081	473 021
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		732 153	784 025		
Kortsiktig gjeld		-67 494	-8 980		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		664 659	775 045		



HØIENDAL II BORETTSLAG ORG.NR. 947 655 884, KUNDENR. 3506

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 334 880	1 112 400	1 335 000	1 402 000
Andre inntekter		0	7 500	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 334 880	1 119 900	1 335 000	1 402 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-6 345	-4 371	-4 371	-6 345
Styrehonorar	4	-45 000	-31 000	-31 000	-45 000
Revisjonshonorar	5	-5 625	-4 625	-4 625	-6 000
Forretningsførerhonorar		-68 995	-66 215	-69 537	-73 135
Konsulenthonorar	6	-14 206	-16 568	-15 000	-15 000
Kontingenter		-4 000	-4 000	-4 000	-4 000
Drift og vedlikehold	7	-8 021	-93 980	-108 000	-21 292
Forsikringer		-91 286	-83 073	-91 380	-100 415
Festeavgift		-12 964	-12 964	-12 964	-12 964
Kommunale avgifter	8	-333 748	-279 269	-299 257	-358 739
TV-anlegg/bredbånd		-107 760	-96 760	-107 730	-113 148
Andre driftskostnader	9	-27 746	-24 097	-38 100	-30 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-725 697	-716 921	-785 964	-786 638
DRIFTSRESULTAT		609 183	402 979	549 036	615 362
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	15 512	6 099	0	0
Finanskostnader	11	-503 413	-290 573	-516 000	-586 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-487 901	-284 474	-516 000	-586 000
ÅRSRESULTAT		121 282	118 505	33 036	29 362
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		121 282	118 505		



HØIENDAL II BORETTSLAG
ORG.NR. 947 655 884, KUNDENR. 3506

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	2 815 300	2 815 300
Miljøbankkonto, øremerket		30 777	21 549
SUM ANLEGGSMIDLER		2 846 077	2 836 849
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		9 430	8 888
Driftskonto OBOS-banken		200 166	66 963
Sparekonto OBOS-banken		522 557	708 174
SUM OMLØPSMIDLER		732 153	784 025
SUM EIENDELER		3 578 229	3 620 874
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 20 * 100		2 000	2 000
Udekket tap	13	-6 780 279	-6 901 561
SUM EGENKAPITAL		-6 778 279	-6 899 561
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	9 770 997	10 002 013
Borettsinnskudd	15	488 000	488 000
Avsetning bomiljøtiltak	16	30 018	21 442
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 289 015	10 511 455
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		0	8 980
Påløpte renter		50 623	0
Påløpte avdrag		16 871	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		67 494	8 980
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 578 229	3 620 874
Pantstillelse	17	12 488 000	12 488 000
Garantiansvar		0	0

Vedlegg 1

14 av 22

3506 Årsrapport og regnskap vedlegg.pdf



Fredrikstad, 15.02.2024
Styret i Høiendal II Borettslag

Karl Heinz Thalhammer/s/

Roy Egil Bekkevold/s/

Kim Robert Borredalen/s/

Roy Arne Henriksen/s/

Trude Elisabeth Thalhammer/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 334 880
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 334 880

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-6 345
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 345

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 45 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 625.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 706
Teknisk Service-avtale, OBOS	-12 500
SUM KONSULENTHONORAR	-14 206

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-6 729
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 292
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-8 021

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-83 840
Kommunale avgifter	-249 908
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-333 748

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 200
Container	-9 535
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 603
Andre fremmede tjenester	-409
Andre kontorkostnader	-242
Bank- og kortgebyr	-2 057
Velferdskostnader	-700
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-27 746

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	477
Renter av sparekonto i OBOS-banken	15 035
SUM FINANSINNTEKTER	15 512

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-343 036
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-160 377
SUM FINANSKOSTNADER	-503 413

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1968	1 415 000
Rehabilitering	1 400 300
SUM BYGNINGER	2 815 300

Gnr.201/bnr.157

Tomten er festet fra 1968.

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

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-12 000 000
Nedbetalt tidligere	1 997 987
Nedbetalt i år OBOS banken	214 145
	-9 787 868
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-9 787 868

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1968	-488 000
------------------	----------

SUM BORETTSINNSKUDD	-488 000
----------------------------	-----------------

NOTE: 16**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-30 018
-------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-30 018
-----------------------------------	----------------



NOTE: 17

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	488 000
Pantelån	9 770 997
Påløpte avdrag	16 871
TOTALT	10 275 868

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

Bygninger	2 815 300
TOTALT	2 815 300



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6591793. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2016 - 2017 Total rehabilitering

Byttet tak, etterisolert og ny kledning, nye vinduer, nye ytterdører, rørfornyning, drenering der det var behov. Malt byggene 2 strøk , ett i 2016 og ett 2017



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 7.03.24

Selskapsnummer: 3506 Selskapsnavn: Høiendal II Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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: _____

21 av 22

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.