



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 244 000
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HOLSETKVARTALET BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Monica Solvang
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 09.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 899 508	5 855 451
Sum inntekter		2 899 508	5 855 451
Kostnader			
Lønnskostnad		91 565	91 475
Annen driftskostnad		1 526 753	972 670
Sum kostnader		1 618 318	1 064 145
Driftsresultat		1 281 190	4 791 306
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 046	6 601
Sum finansinntekter		3 046	6 601
Annen finanskostnad		306 403	433 946
Sum finanskostnader		306 403	433 946
Netto finans		-303 357	-427 345
Ordinært resultat før skattekostnad		977 834	4 363 961
Ordinært resultat etter skattekostnad		977 834	4 363 961
Årsresultat		977 834	4 363 961
Totalresultat		977 834	4 363 961
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		977 834	4 363 961
Sum overføringer og disponeringer		977 834	4 363 961



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		61 440 154	61 440 154
Sum varige driftsmidler		61 440 154	61 440 154
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		61 440 154	61 440 154
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		54 202	48 223
Sum fordringer		54 202	48 223
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 255 755	1 421 559
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 255 755	1 421 559
Sum omløpsmidler		1 309 957	1 469 781
SUM EIENDELER		62 750 111	62 909 935

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		105 000	105 000
Sum innskutt egenkapital		105 000	105 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		20 593 805	19 615 971
Sum opptjent egenkapital		20 593 805	19 615 971
Sum egenkapital		20 698 805	19 720 971
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 669 408	17 847 581
Øvrig langsiktig gjeld		25 295 204	25 295 204
Sum annen langsiktig gjeld		41 964 612	43 142 785
Sum langsiktig gjeld		41 964 612	43 142 785
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 735	1 755
Leverandørgjeld		8 931	4 912
Skyldige offentlige avgifter		11 855	11 856
Annen kortsiktig gjeld		64 173	27 657
Sum kortsiktig gjeld		86 695	46 179
Sum gjeld		42 051 307	43 188 964
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		62 750 111	62 909 935



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 345580

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 244 000
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HOLSETKVARTALET BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Monica Solvang
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 08.06.2022



Organisasjonsnr: 994 244 000
HOLSETKVARTALET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 899 508	5 855 451
Sum inntekter		2 899 508	5 855 451
Kostnader			
Lønnskostnad		91 565	91 475
Annen driftskostnad		1 526 753	972 670
Sum kostnader		1 618 318	1 064 145
Driftsresultat		1 281 190	4 791 306
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 046	6 601
Sum finansinntekter		3 046	6 601
Annen finanskostnad		306 403	433 946
Sum finanskostnader		306 403	433 946
Netto finans		-303 357	-427 345
Ordinært resultat før skattekostnad		977 834	4 363 961
Ordinært resultat etter skattekostnad		977 834	4 363 961
Årsresultat		977 834	4 363 961
Totalresultat		977 834	4 363 961
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		977 834	4 363 961
Sum overføringer og disponeringer		977 834	4 363 961



Sum opptjent egenkapital	20 593 805	19 615 971
Sum egenkapital	20 698 805	19 720 971
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	16 669 408	17 847 581
Øvrig langsiktig gjeld	25 295 204	25 295 204
Sum annen langsiktig gjeld	41 964 612	43 142 785
Sum langsiktig gjeld	41 964 612	43 142 785
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 735	1 755
Leverandørgjeld	8 931	4 912
Skyldige offentlige avgifter	11 855	11 856
Annen kortsiktig gjeld	64 173	27 657
Sum kortsiktig gjeld	86 695	46 179
Sum gjeld	42 051 307	43 188 964
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	62 750 111	62 909 935



Organisasjonsnr: 994 244 000
HOLSETKVARTALET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Generalforsamling 2022

4892 Holsetkvartalet Borettslag





Til andelseierne i Holsetkvartalet Borettslag

Velkommen til generalforsamling, torsdag 19. mai 2022 kl. 1800 på Kjøkkenet AS (2.etg Hamar kino).

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Holsetkvartalet Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Holsetkvartalet Borettslag
avholdes torsdag 19. mai 2022 kl. 1800 på Kjøkkenet AS (2.etg Hamar kino).**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år

Hamar, 25.03.2022
Styret i Holsetkvartalet Borettslag

Viggo Sundmoen /s/ Svein Erik Sormbroen /s/ Thomas Veflingstad /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Viggo Sundmoen	Holsetgata 11
Styremedlem	Svein Erik Sormbroen	Holsetgata 11
Styremedlem	Thomas Veflingstad	Holsetgata 11

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner.

Generelle opplysninger om Holsetkvartalet Borettslag

Borettslaget består av 21 andelsleiligheter.

Holsetkvartalet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 994244000, og ligger i HAMAR kommune med følgende adresse:

Gårds- og bruksnummer:

1 2705

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.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

Styret har i fra generalforsamling 2021 bestått av styreleder Viggo Sundmoen, styremedlem Svein Erik Sormbroen og styremedlem Thomas Veflingstad. Styret har hatt 8 styremøter i 2021. Sormbroen og Sundmoen ble valgt inn som nye styremedlemmer i 2020.

Styret har satt seg inn i «Styrets ansvar i borettslag», og «drift og vedlikehold av borettslag». Styret dokumenterer i digital plattform for styrearbeid (Styrerommet), samt ny digital plattform for styret og beboere (Vibbo). Styret har dannet seg et grovt bilde av borettslagets tilstand med tanke på drift og vedlikehold, økonomi, og HMS.

Vedlikehold/oppgradering: Styret har avsluttet pågående vedlikeholdsoppgaver fra tidligere styre, samt gjennomført vedlikeholdsoppgaver i egen regi. I året har det vært tilsyn fra Norsk Brannvern, her ble slukkeapparater skiftet ut med nye, og røykvarslere i leiligheter ble kontrollert. I tillegg ble det i 2021 investert og montert nytt brannvarslingsanlegg med trådløs varsler fra hver boenhet og direkte varsling til brannvesenet.

Styret ser behov for, og har begynt arbeidet med planlegging av verdibevarende vedlikehold fremover. I 2022 er det planlagt en kartlegging av problematikk rundt fliser på terrasser.

Drift: Styret har satt seg inn i og behandlet løpende driftsoppgaver i egen regi, henvendelser fra beboere, og nødvendig oppfølging av teknisk utstyr. Typiske driftsoppgaver er: Gjennomføring av lovpålagte serviceavtaler på tekniske installasjoner, innhente tilbud på manglende serviceavtaler. Dette er nå gjennomført og fra 1.1.2022 er det reforhandlet nødvendige serviceavtaler og disse vil bli arkivert i egen mappe i styrerommet.no.

Det er ellers utført løpende oppfølging av renhold i fellesarealer, vinterskjøtsel, sommerskjøtsel, sykkelparkering i garasjeanlegg, anskaffelse av lyskilder og lyskildeskift, anskaffelse av og utskifting av avtrekksvifter til ventilasjon. Listen er ikke uttømmende.

HMS: Styret følger opp løpende HMS arbeid i henhold til oppgaver nedfelt etter HMS mal i styrerommet.no. Styret vurderer status HMS arbeidet i borettslaget som god. Det er sendt ut informasjon om plikter og ansvar til beboerne.

Kjøp og salg: Det har ikke vært leiligheter for salg i 2021.

Utvikling: Utvikling av borettslaget fremover vil bli spennende å se på for kommende styrer når ovennevnte oppgaver har satt seg og er på plass. Stikkord i så måte kan være: 1. Øke kvaliteten på bruk av terrassene uavhengig av årstid og vær.

Styret takker Odd Egil Søberg for god innsats som drift engasjert. Styret understreker at borettslagets økonomi er god. Men borettslagets historikk viser at vi har tildeles store vedlikeholds utfordringer knyttet til terrasser, både med fliser som løsner pga. fukt og frost, og lekkasjer gjennom utett membran. Løsning med membran og fliser er ikke godt egnet i det norske klimaet. Det må også i 2022/2023 regnes med bruk av oppsparte vedlikeholdsmidler til utbedring av lekkasjer fra terrassene.

Hamar, 5.april 2022.

Viggo Sundmoen
Styreleder

Thomas Veflingstad
Styremedlem

Svein Erik Sormbroen
Styremedlem



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 299 508,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 618 318,-.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak installasjon av nytt brannvarslingsanlegg.

Resultat

Årets resultat på kr 977 834,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 600 000,- på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigerings for IN-innbetalinger er kr 377 834,-.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 223 262,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 247 000,- til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i HAMAR kommune

Det er budsjettert med en økning av de kommunale avgiftene på 5% for 2022.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.



Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 4 040,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Holsetkvartalet Borettslag.

Lån

Holsetkvartalet Borettslag har ett lån i OBOS-Banken.

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret økes med 3% for 2022.

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 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 2 % fra 1.1.22.

De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Holsetkvartalet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Holsetkvartalet Borettslag som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Hamar, 9. mai 2022

PricewaterhouseCoopers AS

Vegard H. Løvlien

Statsautorisert revisor



HOLSETKVARTALET BORETTSLAG ORG.NR. 994 244 000, KUNDENR. 4892

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 423 602	1 093 995	1 423 602	1 223 263
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		977 834	4 363 961	674 750	633 500
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-578 173	-590 741	-580 000	-563 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-600 000	-3 443 612	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-200 340	329 608	94 750	70 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 223 262	1 423 602	1 518 352	1 293 763
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 309 957	1 469 781		
Kortsiktig gjeld		-86 695	-46 179		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 223 262	1 423 602		



HOLSETKVARTALET BORETTSLAG ORG.NR. 994 244 000, KUNDENR. 4892

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		884 576	1 024 687	894 264	848 808
Innkrevde felleskostnader	2	1 414 932	1 387 152	1 413 736	1 443 192
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 299 508	2 411 839	2 308 000	2 292 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-31 565	-31 475	-25 250	-9 000
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-5 000	-4 800	-5 000	-5 500
Forretningsførerhonorar		-71 240	-69 505	-72 000	-73 000
Konsulenthonorar	6	-7 349	-7 560	-24 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-448 030	-110 622	-180 000	-247 000
Forsikringer		-85 343	-84 026	-88 000	-90 000
Kommunale avgifter	8	-364 576	-302 024	-350 000	-383 000
Energi/fyring	9	-329 789	-201 673	-278 000	-270 000
TV-anlegg/bredbånd		-123 435	-117 344	-121 000	-130 000
Andre driftskostnader	10	-91 991	-75 116	-113 000	-90 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 618 318	-1 064 145	-1 316 250	-1 377 500
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		681 191	1 347 694	991 750	914 500
Innbetalt andel fellesgjeld		600 000	3 443 612	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 281 191	4 791 306	991 750	914 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 046	6 601	0	0
Finanskostnader	12	-306 403	-433 946	-317 000	-281 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-303 357	-427 345	-317 000	-281 000
ÅRSRESULTAT		977 834	4 363 961	674 750	633 500
Overføringer:					
Til annen egenkapital		977 834	4 363 961		



HOLSETKVARTALET BORETTSLAG
ORG.NR. 994 244 000, KUNDENR. 4892

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	54 082 754	54 082 754
Tomt		7 357 400	7 357 400
SUM ANLEGGSMIDLER		61 440 154	61 440 154
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		13 026	13 633
Forskuddsbetalte kostnader		34 596	32 594
Andre kortsiktige fordringer	14	6 580	1 996
Driftskonto OBOS-banken		300 661	468 511
Skattetrekkskonto OBOS-banken		9 000	9 000
Sparekonto OBOS-banken		946 094	944 048
SUM OMLØPSMIDLER		1 309 957	1 469 781
SUM EIENDELER		62 750 111	62 909 935

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 21 * 5000		105 000	105 000
Annen egenkapital	15	20 593 805	19 615 971
SUM EGENKAPITAL		20 698 805	19 720 971

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	16	16 669 408	17 847 581
Borettsinnskudd	17	25 295 204	25 295 204
SUM LANGSIKTIG GJELD		41 964 612	43 142 785

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		8 931	4 912
Skyldige offentlige avgifter	18	11 855	11 856
Påløpte renter		1 735	1 755
Annen kortsiktig gjeld	19	64 173	27 657
SUM KORTSIKTIG GJELD		86 695	46 179

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		62 750 111	62 909 935
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	20	98 998 200	62 982 000
Garantiansvar		0	0

Hamar, 25.03.2022
Styret i Holsetkvartalet Borettslag

Viggo Sundmoen /s/ Svein Erik Sormbroen /s/ Thomas Veflingstad /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 414 932
Kapitalkostnader på IN-lån	879 072
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	5 504
Overført til kapitalkostnader	-884 576
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 414 932

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn	-18 000
Påløpte feriepenger	-2 250
Arbeidsgiveravgift	-11 315
SUM PERSONALKOSTNADER	-31 565

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 2020/2021, og er på kr 60 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 349
SUM KONSULENTHONORAR	-7 349

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-38 803
Drift/vedlikehold VVS	-32 753
Drift/vedlikehold elektro	-11 109
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 660
Drift/vedlikehold heisanlegg	-31 446
Drift/vedlikehold brannsikring	-317 986
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-8 273
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-4 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-448 030

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

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

Eiendomsskatt	-166 923
Vann- og avløpsavgift	-147 883
Renovasjonsavgift	-49 770
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-364 576

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-63 691
Fjernvarme	-266 098
SUM ENERGI / FYRING	-329 789

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 893
Driftsmateriell	-9 566
Lyspærer og sikringer	-1 669
Renhold ved firmaer	-51 436
Snørydding	-9 869
Andre fremmede tjenester	-112
Kontor- og datarekvisita	-704
Trykksaker	-1 381
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-950
Andre kontorkostnader	-1 345
Porto	-322
Bank- og kortgebyr	-2 795
Velferdskostnader	-6 950
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-91 991

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 046
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	860
Andre renteinntekter	140
SUM FINANSINTEKTER	3 046

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-306 403
SUM FINANSKOSTNADER	-306 403

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2009	53 954 004
Tilgang 2018 - elbillader anlegg	128 750
SUM BYGNINGER	54 082 754

Tomten ble kjøpt i 2009

Gnr.1/bnr.2705

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	6 580
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	6 580

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	3 965 608
Egenkapital fra IN tidligere	17 385 812
Egenkapital fra IN 2021	600 000
Reduksjon EK fra IN	-1 357 615
SUM ANNEN EGENKAPITAL	20 593 805

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 32 år.

Opprinnelig, 2009	-36 016 200
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	782 807
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	578 173
Nedbetalt tidligere, IN	17 385 812
Nedbetalt i år, IN	600 000
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-16 669 408

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

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

Opprinnelig 2009	-25 295 204
SUM BORETTSINNSKUDD	-25 295 204

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-9 000
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 855
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-11 855

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-2 250
Påløpte kostnader	-61 923
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-64 173

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	25 295 204
Pantelån	16 669 408
Beregnete IN-forpliktelser	16 628 197
TOTALT	58 592 809

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

Bygninger	54 082 754
Tomt	7 357 400
TOTALT	61 440 154



Annem informasjon om borettslaget

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 560716. 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

**Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.03 og 30.09** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



4892 Holsetkvartalet Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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