



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 955 044 339  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: HEIMDAL BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Laberget 22  
4020 STAVANGER

### 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: Elin Fosse  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2022

### 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, 21.04.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		650 488	654 250
<b>Sum inntekter</b>		<b>650 488</b>	<b>654 250</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		22 820	22 820
Annen driftskostnad		353 422	344 505
<b>Sum kostnader</b>		<b>376 242</b>	<b>367 325</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>274 246</b>	<b>286 925</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		228	586
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>228</b>	<b>586</b>
Annen finanskostnad		14 794	25 998
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>14 794</b>	<b>25 998</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-14 566</b>	<b>-25 412</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>259 680</b>	<b>261 513</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>259 680</b>	<b>261 513</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>259 680</b>	<b>261 513</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>259 680</b>	<b>261 513</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		259 680	261 513
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>259 680</b>	<b>261 513</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 745 224	1 745 224
Sum varige driftsmidler		1 745 224	1 745 224
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 745 224	1 745 224
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		19 293	18 635
Sum fordringer		19 293	18 635
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		619 246	469 209
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		619 246	469 209
Sum omløpsmidler		638 540	487 844
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 383 764</b>	<b>2 233 068</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 200</b>	<b>1 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		877 757	618 077
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>877 757</b>	<b>618 077</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>878 957</b>	<b>619 277</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 225 879	1 343 954
Øvrig langsiktig gjeld		216 000	216 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 441 879</b>	<b>1 559 954</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 441 879</b>	<b>1 559 954</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		40 002	41 675
Leverandørgjeld		22 925	5 299
Annen kortsiktig gjeld			6 863
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>62 927</b>	<b>53 837</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 504 806</b>	<b>1 613 791</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 383 764</b>	<b>2 233 068</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 256756

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 955 044 339  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: HEIMDAL BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Laberget 22  
4020 STAVANGER

#### 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: Elin Fosse  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2022

#### 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, 23.05.2022



Organisasjonsnr: 955 044 339  
HEIMDAL BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		650 488	654 250
<b>Sum inntekter</b>		<b>650 488</b>	<b>654 250</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		22 820	22 820
Annen driftskostnad		353 422	344 505
<b>Sum kostnader</b>		<b>376 242</b>	<b>367 325</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>274 246</b>	<b>286 925</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		228	586
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>228</b>	<b>586</b>
Annen finanskostnad		14 794	25 998
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>14 794</b>	<b>25 998</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-14 566</b>	<b>-25 412</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>259 680</b>	<b>261 513</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>259 680</b>	<b>261 513</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>259 680</b>	<b>261 513</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		259 680	261 513
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>259 680</b>	<b>261 513</b>



Organisasjonsnr: 955 044 339  
HEIMDAL BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 745 224	1 745 224
Sum varige driftsmidler		1 745 224	1 745 224

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		1 745 224	1 745 224
-------------------	--	-----------	-----------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		19 293	18 635
Sum fordringer		19 293	18 635

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		619 246	469 209
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		619 246	469 209

Sum omløpsmidler		638 540	487 844
------------------	--	---------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 383 764</b>	<b>2 233 068</b>
----------------------	--	------------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200

<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		877 757	618 077



Sum opptjent egenkapital	877 757	618 077
Sum egenkapital	878 957	619 277
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 225 879	1 343 954
Øvrig langsiktig gjeld	216 000	216 000
Sum annen langsiktig gjeld	1 441 879	1 559 954
Sum langsiktig gjeld	1 441 879	1 559 954
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	40 002	41 675
Leverandørgjeld	22 925	5 299
Annen kortsiktig gjeld		6 863
Sum kortsiktig gjeld	62 927	53 837
Sum gjeld	1 504 806	1 613 791
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 383 764</b>	<b>2 233 068</b>



Organisasjonsnr: 955 044 339  
HEIMDAL 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:





# Årsmøte 2022

Brl Heimdal

Digitalt årsmøte avholdes 15. mars - 18. mars 2022

Selskapsnummer: 3413





## Velkommen til årsmøte i Brl Heimdal

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 15. mars kl. 09:00 og lukker 18. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3413>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Valg av møteleder
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,  
**Styret i Brl Heimdal**



Sak 1

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Gjertrud Torgrimsen er valgt.

Sak 3

## Valg av møteleder

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Som møteleder ble Silje Eriksen foreslått

**Forslag til vedtak**

Vedtas

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

**Forslag fremmet av:** Styret

**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. 3413.pdf

Sak 5

### **Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 20 000.

#### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 20 000

Sak 6

### **Valg av tillitsvalgte**

#### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tor Schjølberg

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Tove Helene Økland

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Arnhild Tonstad
- Gjertrud Torgrimsen



Sak 7

## 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:

- Tor Schjølberg

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Merete Borrevik



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Tor Schjølberg	Heimdalsveien 6
Styremedlem	Tove Helene Økland	Heimdalsveien 2
Styremedlem	Merete Borrevik	Heimdalsveien 6
Varamedlem	Arnhild Tonstad	Heimdalsveien 4
Varamedlem	Gjertrud Torgrimsen	Heimdalsveien 6

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Tor Schjølberg	Heimdalsveien 6

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

### Generelle opplysninger om Brl Heimdals

Borettslaget består av 12 andelsleiligheter.

Brl Heimdals er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955044339, og ligger i Stavanger kommune med følgende adresse:

Heimdalsveien 2,4,6

Gårds- og bruksnummer:

17 59

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.

Brl Heimdals har ingen ansatte.

### 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 PWC Oslo.

### 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 650 488.

Dette er kr. 2 488 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter.

Andre inntekter består i hovedsak av lading el-bil.

**Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 376 242.

Dette er kr. 136 373 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak brukt mindre på drift og vedlikehold.

**Resultat**

Årets resultat på kr 259 680 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

**Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 575 613 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 201 000 til drift og vedlikehold.

**Kommunale avgifter i Stavanger kommune**

Budsjettet med kr. 89 700

**Energikostnader**

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

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 er budsjettet med kr. 48 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brl Heimdal.

**Lån**

Brl Heimdal har lån i Eika og Husbanken.

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

**Forretningsførerhonorar**

Er det budsjettet med kr. 36 787



Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet 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 verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Heimdal Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

Vi har revidert Heimdal Borettslags årsregnskap 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. 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.

---

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Heimdal Borettslag

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

---

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Oslo, 10. februar 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## HEIMDAL BORETTSLAG ORG.NR. 955 044 339, KUNDENR. 3413

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>434 007</b>	<b>285 288</b>	<b>434 007</b>	<b>575 612</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	259 680	261 513	117 385	116 793
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-118 075	-112 794	-118 000	-121 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>141 605</b>	<b>148 719</b>	<b>-615</b>	<b>-4 207</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>575 613</b>	<b>434 007</b>	<b>433 392</b>	<b>571 405</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	638 540	487 844		
Kortsiktig gjeld	-62 927	-53 837		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>575 613</b>	<b>434 007</b>		



## HEIMDAL BORETTSLAG ORG.NR. 955 044 339, KUNDENR. 3413

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	648 000	648 000	648 000	648 000
Andre inntekter	3	2 488	6 250	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>650 488</b>	<b>654 250</b>	<b>648 000</b>	<b>648 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-2 820	-2 820	-2 820	-2 820
Styrehonorar	5	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	6	-4 375	-3 625	-3 500	-4 000
Forretningsførerhonorar		-35 890	-35 015	-36 000	-36 787
Konsulenthonorar	7	-3 232	-3 833	-5 000	-4 000
Kontingenter		-2 400	-2 400	-2 400	-2 400
Drift og vedlikehold	8	-73 239	-86 881	-207 500	-201 000
Forsikringer		-44 216	-41 642	-45 806	-48 000
Kommunale avgifter	9	-80 367	-61 653	-63 100	-89 700
Energi/fyring		-7 785	-6 994	-8 000	-8 000
TV-anlegg/bredbånd		-74 542	-73 317	-75 000	-75 000
Andre driftskostnader	10	-27 376	-29 145	-43 489	-26 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-376 242</b>	<b>-367 325</b>	<b>-512 615</b>	<b>-518 207</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>274 246</b>	<b>286 925</b>	<b>135 385</b>	<b>129 793</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	228	586	0	0
Finanskostnader	12	-14 794	-25 998	-18 000	-13 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-14 566</b>	<b>-25 412</b>	<b>-18 000</b>	<b>-13 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>259 680</b>	<b>261 513</b>	<b>117 385</b>	<b>116 793</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		259 680	261 513		



**HEIMDAL BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 955 044 339, KUNDENR. 3413**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	1 545 224	1 545 224
Tomt		200 000	200 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 745 224</b>	<b>1 745 224</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		19 293	18 635
Driftskonto OBOS-banken		513 519	363 709
Sparekonto OBOS-banken		105 728	105 500
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>638 540</b>	<b>487 844</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 383 764</b>	<b>2 233 068</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 12 * 100		1 200	1 200
Opptjent egenkapital		877 757	618 077
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>878 957</b>	<b>619 277</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 225 879	1 343 954
Borettsinnskudd	15	216 000	216 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 441 879</b>	<b>1 559 954</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		22 925	5 299
Påløpte renter		3 810	5 873
Påløpte avdrag		36 192	35 802
Annen kortsiktig gjeld		0	6 863
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>62 927</b>	<b>53 837</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 383 764</b>	<b>2 233 068</b>
Pantstillelse	16	2 994 841	2 994 841



Garantiansvar

Stavanger, \_02.02.2022  
Styret i Heimdal Borettslag

Tor Schjølberg

Tove Helene Økland

Merete Borrevik

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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

Andel fellesutgifter	648 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>648 000</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

ELBIL	2 488
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>2 488</b>

## NOTE: 4

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-2 820
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-2 820</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.



Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 20 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 375.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS BBL	-773
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 460
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-3 232</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-20 422
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-51 787
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 030
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-73 239</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-18 156
Vann- og avløpsavgift	-14 280
Avløpsavgift	-28 233
Renovasjonsavgift	-19 698
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-80 367</b>

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

Driftsmateriell	-3 306
Renhold ved firmaer	-20 752
Trykksaker	-529
Andre kontorkostnader	-514
Porto	-206
Bank- og kortgebyr	-2 068
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-27 376</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken 228

**SUM FINANSINTEKTER 228**

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS -6 776

Renter og gebyr på lån i Husbanken -8 008

Renter på leverandørgjeld -10

**SUM FINANSKOSTNADER -14 794**

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

Kostpris/bokført verdi 1973 966 000

Tilgang 1995 233 149

Tilgang 1996 346 075

**SUM BYGNINGER 1 545 224**

Tomten ble kjøpt i 1973.

Gnr.17/bnr.59

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

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,25 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2012 -1 187 841

Nedbetalt tidligere 867 140

Nedbetalt i år 45 951

-274 750

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2009 -1 467 000

Nedbetalt tidligere 443 747

Nedbetalt i år 72 124

-951 129

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -1 225 879**

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1973 -216 000

**SUM BORETTSINNSKUDD -216 000**

**NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	216 000
Pantelån	1 225 879
Påløpte avdrag	36 192
<b>TOTALT</b>	<b>1 478 071</b>

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

Bygninger	1 545 224
Tomt	200 000
<b>TOTALT</b>	<b>1 745 224</b>

**Annen informasjon om borettslaget****Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://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 588317. 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](mailto: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.

## **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.

## **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.

## **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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

## **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 15.03.22 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 18.03.22

**Selskapsnummer:** 3413 **Selskapsnavn:** Brl Heimdal

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Gjertrud Torgrimsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Valg av møteleder</b></p> <p>Vedtas</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

- For  
 Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 20 000

- For  
 Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (1 skal velges)

- Tor Schjølberg

**Styremedlem** (1 skal velges)

- Tove Helene Økland

**Varamedlem** (2 skal velges)

- Arnhild Tonstad  
 Gjertrud Torgrimsen

**Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (1 skal velges)

- Tor Schjølberg

**Varadelegat** (1 skal velges)

- Merete Borrevik



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://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.