



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 620 366
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HENCKELTUNET VEST BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 924620366

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 264 761	7 087 408
Sum inntekter		5 264 761	7 087 408
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	28 525
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		25 000	25 000
Annen driftskostnad		516 806	459 211
Sum kostnader		587 446	512 736
Driftsresultat		4 677 315	6 574 673
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		46 450	26 643
Sum finansinntekter		46 450	26 643
Annen finanskostnad		1 885 408	1 760 742
Sum finanskostnader		1 885 408	1 760 742
Netto finans		-1 838 958	-1 734 099
Resultat før skattekostnad		2 838 357	4 840 574
Årsresultat		2 838 357	4 840 574
Totalresultat		2 838 357	4 840 574
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 838 357	4 840 574
Sum overføringer og disponeringer		2 838 357	4 840 574



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		76 420 000	76 420 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		18 750	43 750
Sum varige driftsmidler		76 438 750	76 463 750
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		36 204	30 777
Sum finansielle anleggsmidler		36 204	30 777
Sum anleggsmidler		76 474 954	76 494 527
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		49 492	66 227
Sum fordringer		49 492	66 227
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 216 168	1 758 896
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 216 168	1 758 896
Sum omløpsmidler		2 265 660	1 825 123
SUM EIENDELER		78 740 614	78 319 649



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		23 263 067	20 424 711
Sum opptjent egenkapital		23 263 067	20 424 711
Sum egenkapital		23 363 067	20 524 711
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		32 398 400	34 671 600
Øvrig langsiktig gjeld		22 960 280	22 956 018
Sum annen langsiktig gjeld		55 358 680	57 627 618
Sum langsiktig gjeld		55 358 680	57 627 618
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 985	166 880
Leverandørgjeld		8 882	441
Sum kortsiktig gjeld		18 867	167 321
Sum gjeld		55 377 546	57 794 939
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		78 740 614	78 319 649



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 459747

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 620 366
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HENCKELTUNET VEST BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.06.2025



Organisasjonsnr: 924 620 366
HENCKELTUNET VEST BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 264 761	7 087 408
Sum inntekter		5 264 761	7 087 408
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	28 525
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		25 000	25 000
Annen driftskostnad		516 806	459 211
Sum kostnader		587 446	512 736
Driftsresultat		4 677 315	6 574 673
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		46 450	26 643
Sum finansinntekter		46 450	26 643
Annen finanskostnad		1 885 408	1 760 742
Sum finanskostnader		1 885 408	1 760 742
Netto finans		-1 838 958	-1 734 099
Resultat før skattekostnad		2 838 357	4 840 574
Årsresultat		2 838 357	4 840 574
Totalresultat		2 838 357	4 840 574
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 838 357	4 840 574
Sum overføringer og disponeringer		2 838 357	4 840 574



Organisasjonsnr: 924 620 366
HENCKELTUNET VEST BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2024 2023

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler		
Immaterielle eiendeler		
Sum immaterielle eiendeler	0	0
Varige driftsmidler		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	76 420 000	76 420 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	18 750	43 750
Sum varige driftsmidler	76 438 750	76 463 750
Finansielle anleggsmidler		
Andre fordringer	36 204	30 777
Sum finansielle anleggsmidler	36 204	30 777
Sum anleggsmidler	76 474 954	76 494 527
Omløpsmidler		
Varer		
Sum varer	0	0
Fordringer		
Andre fordringer	49 492	66 227
Sum fordringer	49 492	66 227
Investeringer		
Sum investeringer	0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2 216 168	1 758 896
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	2 216 168	1 758 896
Sum omløpsmidler	2 265 660	1 825 123
SUM EIENDELER	78 740 614	78 319 649

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	100 000	100 000



Sum innskutt egenkapital	100 000	100 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	23 263 067	20 424 711
Sum opptjent egenkapital	23 263 067	20 424 711
Sum egenkapital	23 363 067	20 524 711
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	32 398 400	34 671 600
Øvrig langsiktig gjeld	22 960 280	22 956 018
Sum annen langsiktig gjeld	55 358 680	57 627 618
Sum langsiktig gjeld	55 358 680	57 627 618
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	9 985	166 880
Leverandørgjeld	8 882	441
Sum kortsiktig gjeld	18 867	167 321
Sum gjeld	55 377 546	57 794 939
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	78 740 614	78 319 649



Organisasjonsnr: 924 620 366
HENCKELTUNET VEST 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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3281

HENCKELTUNET VEST BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i HENCKELTUNET VEST 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:

20. mai 2025 kl. 19:30, Hovdeplassen Barnehage, Hovdeplassen 1, Kongsberg.

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. Miljøkonto
8. Rens av ventilasjonsanlegget
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i HENCKELTUNET VEST BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Sigrid Nyvoll velges som møteleder.

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 Jørn Steihaug foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



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.

Se vedlegg.

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

Vedlegg

1. 3281 Kommentarer til årsregnskap 2024.pdf
2. 3281 Henckeltunet Vest Borettslag.pdf
3. 3281 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40.000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 40.000.



Sak 7

Miljøkonto

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Borettslaget har en Miljøkonto der vi kan søke om midler til tiltak på uteområdet vårt.

Forslag til vedtak

Styret informerer om ulike forslag/tiltak og videre arbeid. Informasjon tas til orientering.

Sak 8

Rens av ventilasjonsanlegget

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er anbefalt å ta en rens ca hvert 5. år. Styret har innhentet tilbud for å gjennomføre dette som et fellestiltak for alle beboere. Tiltaket vil koste ca kr 50 000,-

Styrets innstilling

Det vil kunne oppnås rabatter hvis arbeidet gjøres som et fellestiltak for alle beboere. Styret har innhentet tilbud som viser en kostnadsramme på opptil kr 50 000,-

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styret utføre rens av ventilasjonsanlegget basert på beste tilbud og planlegger gjennomføringen i.h.t. avtale.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Sigrid Øverland Nyvoll

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ellen Elisabeth Torp
- Mathias Myrling Gotaas



Valg av 2 valgkomiteemedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomiteemedlem:

- Ellen Elisabeth Torp
- Mathias Myrling Gotaas

Sak 10

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:

- Sigrid Øverland Nyvoll

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Inger Birkeland



Styrets årsrapport

Styrets arbeid i 2024

5 styremøter, vi godkjenner og behandler fakturaer, svarer på henvendelser pr.mail og telefon, hjelper beboere ved behov, legger ut informasjon på Vibbo, kontakt og oppfølging med Bryn bydrift. Setter ut brøytestikker høst, tar de inn på våren.

Vi har installert digital måler på felles vannmåler i kum.

Vi følger opp reklamasjoner. Vi har gjennomført en dugnad.

Gjennomfører HMS rutiner.



3281 Henckeltunet Vest Borettslag - Kommentarer til årsregnskap 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Finanskostnader er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere rentekostnader.

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 kortsiktig gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til HENCKELTUNET VEST BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 borettslaget 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.

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>

BDO AS

Ole Jarle Haukvik

statsautorisert revisor

(elektronisk signert)



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Haukvik, Ole Jarle

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-25 13:28:31 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 3BCZ1-08G2W-F3KWT-HDDGW-4E42P-0E1X6

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller annet valideringsverktøy for digitale signaturer.



HENCKELTUNET VEST BORETTSLAG ORG.NR. 924 620 366, KUNDENR. 3281

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 657 802	1 076 480
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 838 357	4 840 574
Tilbakeføring av avskrivning	13	25 000	25 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-2 273 200	-4 283 600
Innsk. øremerk. bankkto		-1 165	-652
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		588 992	581 322
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 246 793	1 657 802
<i>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</i>			
Omløpsmidler		2 265 660	1 825 123
Kortsiktig gjeld		-18 867	-167 321
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 246 793	1 657 802



HENCKELTUNET VEST BORETTSLAG ORG.NR. 924 620 366, KUNDENR. 3281

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 885 408	1 760 742	1 962 131	1 827 240
Innkrevde felleskostnader	2	1 081 254	1 002 504	1 082 869	1 135 760
Ladeinntekter EL-bil		24 899	21 847	30 000	23 000
Andre inntekter		0	18 715	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 991 561	2 803 808	3 075 000	2 986 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 640	-3 525	-5 640	-5 640
Styrehonorar	4	-40 000	-25 000	-40 000	-40 000
Avskrivninger	13	-25 000	-25 000	-6 250	-25 000
Revisjonshonorar	5	-5 489	-11 244	-5 900	-7 000
Forretningsførerhonorar		-54 760	-52 000	-55 000	-58 000
Konsulenthonorar	6	-728	0	-2 000	-1 000
Kontingenter		-4 000	-4 000	-4 000	-4 000
Drift og vedlikehold	7	-20 541	-4 819	-68 000	-48 700
Forsikringer		-66 880	-52 613	-58 000	-77 000
Kommunale avgifter	8	-153 844	-137 546	-136 000	-165 000
Energi/fyring		-31 997	-38 540	-35 000	-32 000
TV-anlegg/bredbånd		-100 274	-83 197	-88 000	-100 000
Andre driftskostnader	9	-78 294	-75 252	-86 700	-78 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-587 446	-512 736	-590 490	-641 840
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 404 115	2 291 073	2 484 510	2 344 160
Innbetalt andel fellesgjeld		2 273 200	4 283 600	0	0
DRIFTSRESULTAT		4 677 315	6 574 673	2 484 510	2 344 160
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	46 450	26 643	0	40 000
Finanskostnader	11	-1 885 408	-1 760 742	-2 330 600	-1 888 600
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 838 958	-1 734 099	-2 330 600	-1 848 600
ÅRSRESULTAT		2 838 357	4 840 574	153 910	495 560
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 838 357	4 840 574		



HENCKELTUNET VEST BORETTSLAG ORG.NR. 924 620 366, KUNDENR. 3281

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	67 770 000	67 770 000
Tomt		8 650 000	8 650 000
Andre varige driftsmidler	13	18 750	43 750
Miljøbankkonto, øremerket		36 204	30 777
SUM ANLEGGSMIDLER		76 474 954	76 494 527
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		41 845	35 701
Andre kortsiktige fordringer	14	7 647	30 526
Driftskonto OBOS-banken		788 183	872 165
Sparekonto OBOS-banken		1 427 985	886 731
SUM OMLØPSMIDLER		2 265 660	1 825 123
SUM EIENDELER		78 740 614	78 319 649
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 20 * 5 000		100 000	100 000
Annen egenkapital	15	23 263 067	20 424 711
SUM EGENKAPITAL		23 363 067	20 524 711
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	32 398 400	34 671 600
Borettsinnskudd	17	22 926 000	22 926 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	34 280	30 018
SUM LANGSIKTIG GJELD		55 358 680	57 627 618
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		8 882	441
Påløpte renter		9 985	166 880
SUM KORTSIKTIG GJELD		18 867	167 321
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		78 740 614	78 319 649
Pantstillelse	19	76 420 000	76 420 000
Garantiansvar		0	0
Kongsberg, 22.04.2025 Styret i Henckeltunet Vest Borettslag			
Sigrd Nyvoll /s/	Inger Birkeland /s/	Tor Inge Redalen /s/	



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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	1 052 928
Parkeringsleie	29 760
Refusjon strøm	-1 434
Kapitalkostnader på IN-lån	1 876 287
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	9 121
Overført til kapitalkostnader	-1 885 408
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 081 254

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 40 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 489.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-728
SUM KONSULENTHONORAR	-728

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-10 646
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 894
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-20 541

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-41 585
Vann- og avløpsavgift	-56 077
Renovasjonsavgift	-56 183
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-153 844

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding	-67 980
Andre fremmede tjenester	-7 843
Andre kontorkostnader	-402
Bank- og kortgebyr	-2 069
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-78 294

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 031
Renter av sparekonto i OBOS-banken	42 419
SUM FINANSINNTEKTER	46 450

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-1 885 408
SUM FINANSKOSTNADER	-1 885 408

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2020	76 570 000
Utskilt tomt	-8 650 000
Vedtatt endring i bygge og finansieringsplanen	-150 000
SUM BYGNINGER	67 770 000

Tomten ble kjøpt i 2021.

Gnr.8395/bnr.6

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER****Ladestasjon for el bil**

Tilgang 2022	75 000
Avskrevet tidligere	-31 250
Avskrevet i år	-25 000
	18 750

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **18 750**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-25 000**

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, IN-lån	7 647
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	7 647

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	2 167 467
Egenkapital fra IN tidligere	18 822 400
Egenkapital fra IN 2024	2 273 200
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	23 263 067

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. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN****OBOS Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,49 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2020	-53 599 000
Korreksjon fellesgjeld 2022	105 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	18 822 400
Nedbetalt i år, IN	2 273 200
	-32 398 400
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	-32 398 400

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS Boligkreditt AS	Første avdrag er 30/07-2027
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/07-2027	
1005		150
1014		950
1009		1 800
1010, 1013, 2002, 2003, 2004		1 900
2005, 2006		1 950
1001		2 050
1007		2 100
1002		2 250
1008		2 400



NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2020	-22 971 000
Korrigert innskudd	45 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-22 926 000

NOTE: 18

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-34 280
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-34 280

NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	22 926 000
Pantelån	32 398 400
Beregnete IN-forpliktelser	21 095 600
TOTALT	76 420 000

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

Bygninger	67 770 000
Tomt	8 650 000
TOTALT	76 420 000



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 20.05.25

Selskapsnummer: 3281 Selskapsnavn: HENCKELTUNET VEST BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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