



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 495 104
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HVÅLSÅSEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: Marit Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2022

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, 28.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		648 000	613 000
Sum inntekter		648 000	613 000
Kostnader			
Lønnskostnad		30 025	13 692
Annen driftskostnad		309 102	293 001
Sum kostnader		339 127	306 693
Driftsresultat		308 873	306 307
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		856	2 089
Sum finansinntekter		856	2 089
Annen finanskostnad		104 523	127 427
Sum finanskostnader		104 523	127 427
Netto finans		-103 667	-125 338
Ordinært resultat før skattekostnad		205 206	180 969
Ordinært resultat etter skattekostnad		205 206	180 969
Årsresultat		205 206	180 969
Totalresultat		205 206	180 969
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		205 206	180 969
Sum overføringer og disponeringer		205 206	180 969



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		3 959 716	3 959 716
Sum varige driftsmidler		3 959 716	3 959 716
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 959 716	3 959 716
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		19 200	18 300
Sum fordringer		19 200	18 300
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		899 003	860 824
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		899 003	860 824
Sum omløpsmidler		918 203	879 124
SUM EIENDELER		4 877 919	4 838 840

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 000	1 000
Sum innskutt egenkapital		1 000	1 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 007 109	2 212 315
Sum opptjent egenkapital		-2 007 109	-2 212 315
Sum egenkapital		-2 006 109	-2 211 315
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 352 927	5 530 868
Øvrig langsiktig gjeld		1 506 000	1 506 000
Sum annen langsiktig gjeld		6 858 927	7 036 868
Sum langsiktig gjeld		6 858 927	7 036 868
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		22 220	9 188
Leverandørgjeld			4 099
Skyldige offentlige avgifter		185	
Annen kortsiktig gjeld		2 696	
Sum kortsiktig gjeld		25 101	13 287
Sum gjeld		6 884 028	7 050 155
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 877 919	4 838 840



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 489662

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 495 104
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HVÅLSÅSEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: Marit Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2022

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, 22.06.2022



Organisasjonsnr: 953 495 104
HVÅLSÅSEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		648 000	613 000
Sum inntekter		648 000	613 000
Kostnader			
Lønnskostnad		30 025	13 692
Annen driftskostnad		309 102	293 001
Sum kostnader		339 127	306 693
Driftsresultat		308 873	306 307
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		856	2 089
Sum finansinntekter		856	2 089
Annen finanskostnad		104 523	127 427
Sum finanskostnader		104 523	127 427
Netto finans		-103 667	-125 338
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		205 206	180 969
Årsresultat		205 206	180 969
Totalresultat		205 206	180 969
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		205 206	180 969
Sum overføringer og disponeringer		205 206	180 969



Organisasjonsnr: 953 495 104
HVÅLSÅSEN BORETTSLAG

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			
Sum varige driftsmidler		3 959 716	3 959 716
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 959 716	3 959 716
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		19 200	18 300
Sum fordringer		19 200	18 300
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		899 003	860 824
Sum omløpsmidler		918 203	879 124
SUM EIENDELER		4 877 919	4 838 840
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 000	1 000
Sum innskutt egenkapital		1 000	1 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 007 109	2 212 315



Sum opptjent egenkapital	-2 007 109	-2 212 315
Sum egenkapital	-2 006 109	-2 211 315
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 352 927	5 530 868
Øvrig langsiktig gjeld	1 506 000	1 506 000
Sum annen langsiktig gjeld	6 858 927	7 036 868
Sum langsiktig gjeld	6 858 927	7 036 868
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	22 220	9 188
Leverandørgjeld		4 099
Skyldige offentlige avgifter	185	
Annen kortsiktig gjeld	2 696	
Sum kortsiktig gjeld	25 101	13 287
Sum gjeld	6 884 028	7 050 155
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 877 919	4 838 840



Organisasjonsnr: 953 495 104
HVÅLSÅSEN 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

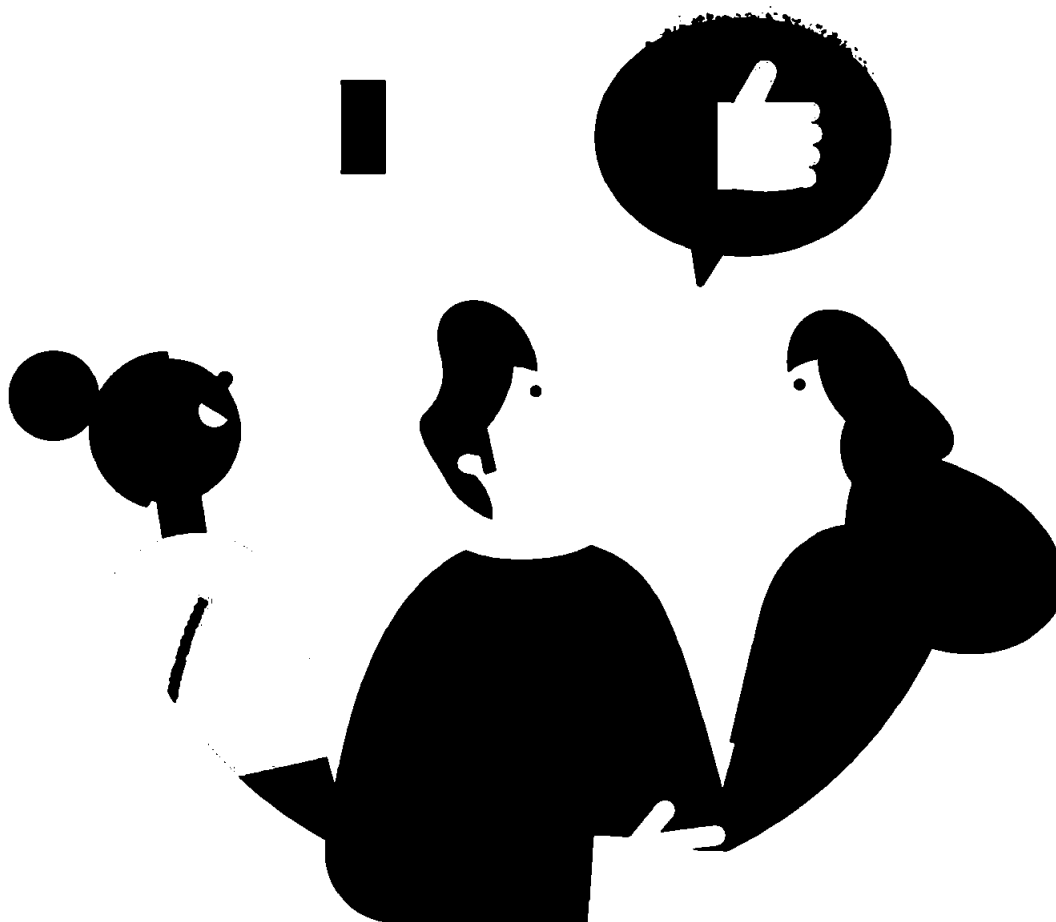
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

S.nr: 3163 Hvalsåsen Borettslag

Avholdes 28.05.2022 kl 15:00 utendørs på borettslagets eiendom.



BESKYTTET



Til andelseierne i Hvålsåsen Borettslag

Velkommen til generalforsamling, 28.05.2022 kl. 15:00 utendørs på borettslagets eiendom.

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 Hvålsåsen 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 Hvålsåsen Borettslag
Avholdes 28.05.2022 kl. 15:00 i utendørs på borettslagets eiendom.

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. INNKOMNE FORSLAG

- A) Øke styrehonoraret, fra beboer
 - B) Vaktmestertjenester utomhus, fra beboer
 - C) Kjøp av sitteklipper tas opp på generalforsamlingen, fra beboer
 - D) Legge strøm til felles bod, fra beboer
 - E) Garasjeanlegg, fra styret
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år

Tønsberg, 13.05.2022
Styret i Hvålsåsen Borettslag

Torleif Lunga Glenn Henriksen Grethe Sørensen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Torleif Lunga	Domsbruveien 17
Styremedlem	Glenn Henriksen	Domsbruveien 11
Styremedlem	Grethe Sørensen	Domsbruveien 13
Varamedlem	Elise Ormar Jørgensen	Domsbruveien 15
Varamedlem	Hesho Karim	Domsbruveien 5
Varamedlem	Mækele Fissehaye Redae	Domsbruveien 1

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Varadelegert

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Hvålsåsen Borettslag

Borettslaget består av 10 andelsleiligheter.

Hvålsåsen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953495104, og ligger i SANDEFJORD kommune med følgende adresse:

Domsbruveien 1-19

Gårds- og bruksnummer:

423 112

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 BDO AS.

BESKYTTET

**Styrets arbeid 2021**

Avtale med skadedyrfirma
Vedlikehold basketballstativ
Vedlikehold krypkjellere og takrenner/nedløp
Vedlikeholdt/ malt lysmaster gangvei
Gulv terrasser og gulv inngangsparti beiset/oljet
Vedtatt budsjett 2022

Planer for 2022:

Kjøp av ny sitteklipper
Videreføre arbeid ved poststativ og barking i skråning
Arbeid fellesanlegg
Garasjeanlegg

Regnskap 2021:

Godkjent digitalt med signering med bank ID

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.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 648 000.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 339 127.

Resultat

Årets resultat på kr 205 206 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 893 102 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.

BESKYTTET



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 337 750 til normalt vedlikehold.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt mer enn forsikringspremien for 2021. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hvålsåsen Borettslag.

Lån

Hvålsåsen Borettslag har lån i OBOS Banken.

Betegnelse	Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånetype	Rente	Eff.	IN
OB BK01	98207599700	5 326 427,00	30.05.22	100 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	2,6% flytende rente	2,63%	Nei

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

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 øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Hvalsåsen Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Hvalsåsen Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 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 selskapet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>

BDO AS

Jan Erik Marthinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: OVW4-EO732-NPHBL-GF100-NYNQH-ZEENF



HVÅLSÅSEN BORETTSLAG ORG.NR. 953 495 104, KUNDENR. 3163

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.	865 837	822 411	865 837	893 102
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	205 206	180 969	-91 690	-151 867
Fradrag for avdrag på langs. lån	14 -177 941	-137 543	-164 000	-163 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	27 265	43 426	-255 690	-314 867
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	893 102	865 837	610 147	578 235
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	918 203	879 124		
Kortsiktig gjeld	-25 101	-13 287		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	893 102	865 837		

BESKYTTET



HVÅLSÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 953 495 104, KUNDENR. 3163

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	648 000	613 000	648 000	648 000
SUM DRIFTSINNEKTER		648 000	613 000	648 000	648 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-15 025	-1 692	-1 700	-15 025
Styrehonorar	4	-15 000	-12 000	-12 000	-15 000
Revisjonshonorar	5	-4 221	-4 099	-5 100	-4 300
Forretningsførerhonorar		-50 105	-48 880	-49 900	-51 350
Konsulenthonorar	6	-750	-625	0	0
Kontingenter		-2 000	-2 000	-2 000	-2 000
Drift og vedlikehold	7	-14 875	-28 924	-354 750	-337 750
Forsikringer		-31 698	-29 651	-30 540	-32 965
Kommunale avgifter	8	-84 500	-82 729	-84 000	-87 373
Energi/fyring		-10 670	-7 847	-10 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-74 999	-70 999	-72 000	-77 500
Andre driftskostnader	9	-35 283	-17 248	-13 700	-54 604
SUM DRIFTSKOSTNADER		-339 127	-306 693	-635 690	-687 867
DRIFTSRESULTAT		308 873	306 307	12 310	-39 867
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	856	2 089	0	0
Finanskostnader	11	-104 523	-127 427	-104 000	-112 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-103 667	-125 338	-104 000	-112 000
ÅRSRESULTAT		205 206	180 969	-91 690	-151 867
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		205 206	180 969		

BESKYTTET



HVÅLSÅSEN BORETTSLAG ORG.NR. 953 495 104, KUNDENR. 3163

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	3 539 716	3 539 716
Tomt		420 000	420 000
SUM ANLEGGSMIDLER		3 959 716	3 959 716
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		19 200	18 300
Driftskonto OBOS-banken		503 026	465 703
Sparekonto OBOS-banken		395 978	395 122
SUM OMLØPSMIDLER		918 203	879 124
SUM EIENDELER		4 877 919	4 838 840
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 10 * 100		1 000	1 000
Udekket tap	13	-2 007 109	-2 212 315
SUM EGENKAPITAL		-2 006 109	-2 211 315
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	5 352 927	5 530 868
Borettsinnskudd	15	1 506 000	1 506 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 858 927	7 036 868
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		0	4 099
Skyldige offentlige avgifter	16	185	0
Påløpte renter		9 878	9 188
Påløpte avdrag		12 342	0
Annen kortsiktig gjeld	17	2 696	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		25 101	13 287
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 877 919	4 838 840
Pantstillelse	18	7 506 000	7 506 000
Garantiansvar		0	0
Sandefjord, 24.03.2022			
Styret i Hvålsåsen Borettslag			
Torleif Lunga /s/	Glenn Henriksen /s/	Grethe Sørensen /s/	

BESKYTTET

**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.

INNTEKTER

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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnad	582 000
Canal Digital	66 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	648 000

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-10 000
Påløpte feriepengene	-1 315
Arbeidsgiveravgift	-3 710
SUM PERSONALKOSTNADER	-15 025

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 15 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 221.

BESKYTTET

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

OBOS Prosjekt AS -750

SUM KONSULENTHONORAR -750**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -4 947

Drift/vedlikehold elektro -2 045

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -5 975

Drift/vedlikehold brannsikring -1 908

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -14 875

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter -84 500

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -84 500**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container -3 454

Skadedyrarbeid/soppkontroll -11 250

Verktøy og redskaper -4 932

Snørydding -8 500

Andre kontorkostnader -3 289

Porto -127

Gaver -525

Bank- og kortgebyr -2 067

Velferdskostnader -1 140

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -35 283**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken 856

SUM FINANSINNTEKTER 856**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt -104 523

SUM FINANSKOSTNADER -104 523

BESKYTTET

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

Kostpris/Bokf.verdi 1990.	3 959 716
Utskilt tomt	-420 000
SUM BYGNINGER	3 539 716

Tomten ble kjøpt i 1981.

Gnr.423/bnr.112

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

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

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

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien.

Dermed

vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,10 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017	-6 000 000
Nedbetalt tidligere	469 132
Nedbetalt i år	177 941
	-5 352 927
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-5 352 927

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1981. -1 506 000 |

SUM BORETTINNSKUDD **-1 506 000** |

NOTE: 16**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift -185 |

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-185** |

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -1 315 |

Påløpte leverandørfaktura -1 381 |

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-2 696** |

BESKYTTET

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 506 000
Pantelån	5 352 927
Påløpte avdrag	12 342
TOTALT	6 871 269

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

Bygninger	3 539 716
Tomt	420 000
TOTALT	3 959 716

BESKYTTET



INNKOMNE FORSLAG

A. Øke styrehonoraret

Forslagsstiller: Inger Johanne Nilssen

Saksinformasjon:

Hun foreslår å øke styrehonoraret fra kr. 15.000,- til kr.18.000. (kr.10.000,- til leder og kr. 4000,- til vær av styremedlemmene.

Begrunnelse: Det sittende styret gjør en meget god jobb.

Styrets innstilling: Støtter forslaget

Forslag til vedtak: Styrehonoraret økes til kr. 18.000,-

B. Vaktmestertjenester utomhus

Forslagstiller: Inger Johanne Nilssen

Saksinformasjon:

Slike tjenester kjøpes internt i borettslaget (Glenn/Torleif)

Styrets innstilling: Støtter forslaget

Forslag til vedtak: Vaktmestertjenester utomhus kjøpes internt

C. Kjøp av sitteklipper tas opp på generalforsamlingen

Forslagstiller: Tor Erik Tretterud og Svein Roar Aas

Saksinformasjon/begrunnelse:

Tenker vedlikeholds vennlig og serviceplan.

Styrets opplysning: Viser til epost til alle andelseiere av 8. april 2022 angående kjøp av klipper. Tilbakemelding fra syv andelseiere- kjøp nå. Styret avholdt styremøte 13. april 2022, med følgende vedtak: Borettslaget godtar tilbudet fra Motor Servise, Stokke for kjøp av en klipper Cub Cadet XT 1 for kr. 25.000,- Det inngås servise avtale.

Styrets innstilling: Saken utgår fra GF

Forslag til vedtak: Saken utgår fra GF

BESKYTTET



D. Legge strøm til felles bod

Forslagstiller: Tor Erik Tretterud og Svein Roar Aas

Saksinformasjon/begrunnelse:

Mulighet og lade batteriene til kantklipper og hekksaks med forlenger.

Styrets mening:

Det mangler kostnadsoverslag for prosjektet fra forslagstillerne. Dagens ordning fungerer.

Styrets innstilling: Anbefaler ikke forslaget

Forslag til vedtak: Nei til å legge strøm til felles bod

E. Garasjeanlegg

Forslagstiller: Styret

Saksinformasjon/begrunnelse:

Anlegget er fra 1982 og garasjene er for smale i forhold til dages bilpark(elbil). Styret har vedtatt å kontakte Igland garasjer (garasjene er satt opp av det firma) om det er mulig å bygge om eller om vi må bygge nytt. GF 2020 følgende vedtak: Kr. 300.000, - som er lånte midler og står på drifts konto benyttes til vedlikehold/elbillading garasjer. GF 2021 følgende vedtak: Ny strømtilførsel til garasjene hentes fra nettstasjon hos Lede og fram til nytt sikringsskap på garasjen.

Styrets innstilling: GF gir styret fullmakt til å jobbe videre med prosjektet

Forslag til vedtak: GF gir styret fullmakt til å jobbe videre med prosjektet.

BESKYTTET



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Torleif Lunga Domsbruveien 17

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Glenn Henriksen Domsbruveien 11

Grethe Sørensen Domsbruveien 13

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Hesho Karim Domsbruveien 5

2. Sebastian Nielsen Domsbruveien 15

3. Mækele Fissehaye Redae Domsbruveien 1

BESKYTTET



Annen 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.

Parkering

Borettslaget har 10 garasjer, som følger leiligheten. Kostnaden er inkludert i felleskostnadene. I tillegg er det 6 parkeringsplasser på felles p-plass.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 587789. 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.

**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. 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 kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2017	Div. vedlikehold	Utvendig kledning og etterisolering av alle hus + utvendig kledning av garasjer
2015	Div. vedlikehold	Garasjene er beiset. Gjerdet er beiset Takene på bodene er tatt Byttet takrenner på bodene Fiber/Tv Canal Digital tilkoblet alle andeler
2014	Div. vedlikehold	Byttet tak på bod nr. 9. Leid inn hjelp og rettet opp mur og beplantet skråning mot 1,3,5,7,11
2013	Div. vedlikehold	El-kontroll av alle leiligheter av autorisert installatør Fornyet levegger mellom 1-3-5 Fullført trapp i terrenget opp mot hovedveien
2012	Div. vedlikehold	Ny singel på plassen til felles tørkestativ Montering av elektriske portåpnere i garasjene Nye inngangsdører i alle leilighetene

BESKYTTET



3163 Hvålsåsen 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)

BESKYTTET



**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.

BESKYTTET