



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 819 693 102
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HENCKELTUNET BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
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, 13.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 819693102

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		2 610 202	1 755 216
Sum inntekter		2 610 202	1 755 216
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 434	4 920
Annen driftskostnad		572 966	689 014
Sum kostnader		638 450	750 984
Driftsresultat		1 971 752	1 004 232
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 656	20 470
Sum finansinntekter		11 656	20 470
Annen finanskostnad		1 866 864	1 582 342
Sum finanskostnader		1 866 864	1 582 342
Netto finans		-1 855 208	-1 561 872
Resultat før skattekostnad		116 544	-557 640
Årsresultat		116 544	-557 640
Totalresultat		116 544	-557 640
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		116 544	-557 640
Sum overføringer og disponeringer		116 544	-557 640



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		47 064 000	47 064 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		28 816	37 250
Sum varige driftsmidler		47 092 816	47 101 250
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		32 585	27 700
Sum finansielle anleggsmidler		32 585	27 700
Sum anleggsmidler		47 125 402	47 128 951
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		31 666	
Sum fordringer		31 666	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		504 840	582 895
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		504 840	582 895
Sum omløpsmidler		536 506	582 895
SUM EIENDELER		47 661 907	47 711 846



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		90 000	90 000
Sum innskutt egenkapital		90 000	90 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		483 101	366 557
Sum opptjent egenkapital		483 101	366 557
Sum egenkapital		573 101	456 557
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		32 884 800	32 944 800
Øvrig langsiktig gjeld		14 150 053	14 146 217
Sum annen langsiktig gjeld		47 034 853	47 091 017
Sum langsiktig gjeld		47 034 853	47 091 017
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 207	159 723
Leverandørgjeld		43 746	4 548
Sum kortsiktig gjeld		53 953	164 271
Sum gjeld		47 088 806	47 255 289
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		47 661 907	47 711 846



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 505539

Enheten

Organisasjonsnummer: 819 693 102
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HENCKELTUNET BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
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, 12.06.2025



Organisasjonsnr: 819 693 102
HENCKELTUNET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 610 202	1 755 216
Sum inntekter		2 610 202	1 755 216
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 434	4 920
Annen driftskostnad		572 966	689 014
Sum kostnader		638 450	750 984
Driftsresultat		1 971 752	1 004 232
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 656	20 470
Sum finansinntekter		11 656	20 470
Annen finanskostnad		1 866 864	1 582 342
Sum finanskostnader		1 866 864	1 582 342
Netto finans		-1 855 208	-1 561 872
Resultat før skattekostnad		116 544	-557 640
Årsresultat		116 544	-557 640
Totalresultat		116 544	-557 640
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		116 544	-557 640
Sum overføringer og disponeringer		116 544	-557 640



Organisasjonsnr: 819 693 102
HENCKELTUNET 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		47 064 000	47 064 000
---	--	------------	------------

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		28 816	37 250
---	--	--------	--------

Sum varige driftsmidler		47 092 816	47 101 250
-------------------------	--	------------	------------

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer		32 585	27 700
------------------	--	--------	--------

Sum finansielle anleggsmidler		32 585	27 700
-------------------------------	--	--------	--------

Sum anleggsmidler		47 125 402	47 128 951
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer		0	0
-----------	--	---	---

Fordringer

Andre fordringer		31 666	
------------------	--	--------	--

Sum fordringer		31 666	0
----------------	--	--------	---

Investeringer

Sum investeringer		0	0
-------------------	--	---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		504 840	582 895
-------------------------------------	--	---------	---------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		504 840	582 895
---	--	---------	---------

Sum omløpsmidler		536 506	582 895
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		47 661 907	47 711 846
---------------	--	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital		90 000	90 000
----------------------------	--	--------	--------



Sum innskutt egenkapital	90 000	90 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	483 101	366 557
Sum opptjent egenkapital	483 101	366 557
Sum egenkapital	573 101	456 557
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	32 884 800	32 944 800
Øvrig langsiktig gjeld	14 150 053	14 146 217
Sum annen langsiktig gjeld	47 034 853	47 091 017
Sum langsiktig gjeld	47 034 853	47 091 017
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	10 207	159 723
Leverandørgjeld	43 746	4 548
Sum kortsiktig gjeld	53 953	164 271
Sum gjeld	47 088 806	47 255 289
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	47 661 907	47 711 846



Organisasjonsnr: 819 693 102
HENCKELTUNET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3387

HENCKELTUNET BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i HENCKELTUNET 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. 17:00, Utendørs i borettslaget, Henckelmyra, 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 to eiere som protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i HENCKELTUNET 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

Jørn Steihaug, OBOS, velges som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter navneopprop og fullmakter, og listen legges til grunn for optelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og to eiere som protokollvitner

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. 3387 Kommentarer til årsregnskap 2024.pdf
2. 3387 Henckeltunet Borettslag.pdf
3. 3387 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50.000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 50.000.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Lene og Anne er ikke på valg.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Simen Njerne Myreng

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 valgkomiteemedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



Styrets årsrapport

Årsrapport Henckeltunet borettslag

Årsrapporten til styret har som hensikt å gi et kort og informativt bilde av styrets arbeid fra forrige årsmøte og til nå.

Styrets medlemmer:

Styreleder: Lene Selle

Styremedlem: Anne Schia

Styremedlem og nestleder : Simen Njerve Myreng

Vara: Jan Inge Sameien

Vara: Kasper Jeppesen Berg-Hanssen

Styrets arbeid

Styret har avholdt faste styremøter hver 2. måned, samt har styret i noen perioder hatt enda flere møter grunnet ekstra behov. Styret har gjennom perioden prøvd å bruke vibbo aktivt for å holde beboere informert, i tillegg til å ha snakket direkte med beboere i en del saker. Det har vært et mål for styret med økonomisk måtehold gjennom denne perioden, både grunnet økte kostnader da særlig i form av økte renter på lån, men også grunnet at beboere på forrige årsmøte ga et klart signal om at dette var viktig. Av store prosjekter i perioden har det vært gjennomført arbeid på El-bilanlegg som beboere ble informert om via vibbo, dette var et viktig prosjekt for å styrke kapasiteten til anlegget. Videre har styret fulgt opp tiltaket fra årsmøte på å få på plass IN-ordning, som var på plass fra september 2024 av. Styret har også brukt en god del tid på å få på plass en betalingsordning for beboere med el-bil, samt administrere denne. Det har ellers ikke vært gjennomført noen store vedlikeholdsprosjekt. Det har vært satt opp to dugnader i året som vanlig, en dugnad i høst og en i vår.

Økonomisk oversikt og framtidsplaner:

Kommentarer til årsregnskapet:

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

Budsjett:

Budsjettet lagd for 2025 er primært basert på driftskostnader i 2025 og tidligere budsjett og regnskap. Det er ikke planlagt noen store prosjekter i 2025 og styret har fortsatt fokus på økonomisk måtehold.



3387 Henckeltunet Borettslag - Kommentarer til årsregnskapet 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

Det er ingen vesentlige avvik i resultatregnskapet.

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 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- 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 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 13:19:33 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: L7V3T-TV6AN-6CTL-DTDLW-SANB6-MUWNC

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 vårt Borettslag.pdf valideringsverktøy for digitale signaturer.



HENCKELTUNET BORETTSLAG ORG.NR. 819 693 102, KUNDENR. 3387

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.		418 624	1 014 101
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		116 544	-557 640
Tilbakeføring av avskrivning	13	8 434	4 920
Fradrag kjøpesum anl.midler	13	0	-42 170
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-60 000	0
Innsk. øremerk. bankkto		-1 049	-587
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		63 929	-595 477
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		482 553	418 624
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		536 506	582 895
Kortsiktig gjeld		-53 953	-164 271
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		482 553	418 624



HENCKELTUNET BORETTSLAG ORG.NR. 819 693 102, KUNDENR. 3387

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		471 940	0	0	1 867 860
Innkrevde felleskostnader	2	2 078 262	1 755 216	2 615 000	791 140
SUM DRIFTSINNEKTER		2 550 202	1 755 216	2 615 000	2 659 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 050	-7 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Avskrivninger	13	-8 434	-4 920	0	0
Revisjonshonorar	5	-5 373	-6 217	-5 600	-6 800
Forretningsførerhonorar		-52 935	-50 270	-53 000	-56 000
Konsulenthonorar	6	-34 750	-2 336	-2 500	-15 000
Kontingenter		-3 600	-3 600	-3 600	-3 600
Drift og vedlikehold	7	-104 056	-298 719	-253 000	-177 000
Forsikringer		-68 988	-50 608	-54 000	-65 000
Kommunale avgifter	8	-159 712	-140 557	-175 000	-180 000
Energi/fyring		-22 149	-18 056	-20 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-110 664	-105 624	-114 000	-119 000
Andre driftskostnader	9	-10 738	-13 026	-9 600	-10 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-638 450	-750 984	-747 350	-709 450
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:		1 911 752	1 004 232	1 867 650	1 949 550
Innbetalt andel fellesgjeld		60 000			
DRIFTSRESULTAT		1 971 752	1 004 232	1 867 650	1 949 550
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	11 656	20 470	15 000	6 000
Finanskostnader	11	-1 866 864	-1 582 342	-2 007 600	-1 873 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 855 208	-1 561 872	-1 992 600	-1 867 000
ÅRSRESULTAT		116 544	-557 640	-124 950	82 550
Overføringer:					
Til annen egenkapital		116 544	0		
Fra annen egenkapital		0	-557 640		



HENCKELTUNET BORETTSLAG ORG.NR. 819 693 102, KUNDENR. 3387

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	46 246 500	46 246 500
Tomt		817 500	817 500
Andre varige driftsmidler	13	28 816	37 250
Miljøbankkonto, øremerket		32 585	27 700
SUM ANLEGGSMIDLER		47 125 402	47 128 951
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		26 685	0
Andre kortsiktige fordringer	14	4 981	0
Driftskonto OBOS-banken		232 781	220 523
Sparekonto OBOS-banken		272 059	362 372
SUM OMLØPSMIDLER		536 506	582 895
SUM EIENDELER		47 661 907	47 711 846
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 18 * 5 000		90 000	90 000
Annen egenkapital	15	483 101	366 557
SUM EGENKAPITAL		573 101	456 557
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	32 884 800	32 944 800
Borettsinnskudd	17	14 119 200	14 119 200
Avsetning bomiljøtiltak	18	30 853	27 017
SUM LANGSIKTIG GJELD		47 034 853	47 091 017
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		43 746	4 548
Påløpte renter		10 207	159 723
SUM KORTSIKTIG GJELD		53 953	164 271
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		47 661 907	47 711 846
Pantstillelse	19	47 064 000	47 064 000
Garantiansvar		0	0

Kongsberg, 22.04.2025,
Styret i Henckeltunet Borettslag

Lene Selle /s/

Anne Schia /s/

Simen Njerve Myreng /s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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 driftsmidlenes 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.

SKATTETREKKS KONTO

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	2 078 262
Kapitalkostnader på IN-lån	466 959
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	4 981
Overført til kapitalkostnader	-471 940
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 078 262

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
--------------------	--------

SUM PERSONALKOSTNADER **-7 050**

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 50 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 373.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-34 750
--	---------

SUM KONSULENTHONORAR **-34 750**

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-77 004
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 263
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-7 290
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-7 500

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-104 056**

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-6 588
Kommunale avgifter	-153 124

SUM KOMMUNALE AVGIFTER **-159 712**

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-348
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 583
Andre kontorkostnader	-55
Drivstoff biler, maskiner osv.	-715
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-3 578
Bank- og kortgebyr	-2 060
Velferdskostnader	-399

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER **-10 738**

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	920
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 736
SUM FINANSINNTEKTER	11 656

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-1 866 864
SUM FINANSKOSTNADER	-1 866 864

NOTE: 12**BYGNINGER**

Bygninger	46 246 500
SUM BYGNINGER	46 246 500

Tomten ble kjøpt i 2018.

Gnr.8395/bnr.8

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER****Robotklipper**

Tilgang 2023	42 170
Avskrevet tidligere	-4 920
Avskrevet i år	-8 434
	28 816

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	28 816
--------------------------------	---------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-8 434
--------------------------------	---------------

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Finansavregning 2024	4 981
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	4 981

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	423 101
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2024	60 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	483 101

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****PANT-OG GJELDSBREV LÅN****OBOS-banken**

Renter 31.12: 5,68%, løpetid 40 år

Opprinnelig 2019

-32 944 800

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

0

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

0

Nedbetalt tidligere, IN

0

Nedbetalt i år, IN

60 000

-32 884 800**SUM PANT- OG GJELDSBREV LÅN****-32 884 800**

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 01.04.2029

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

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 vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise 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-Banken****Første avdrag er 30/04-2029****Potensiell endring i felleskostnader fra 01/04-2029**

Potensiell endring i felleskostnader fra 01/04-2029

1002, 1005, 1008, 2008

1 750

2002, 2005

1 800

1001, 1003, 1004, 1006, 1007, 1009

2 000

2001, 2004, 2007

2 050

2003, 2006, 2009

2 100

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2019

-14 119 200

SUM BORETTINNSKUDD**-14 119 200****NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak

-30 853

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**-30 853**

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	14 119 200
Pantelån	32 884 800
Beregnete IN-forpliktelser	60 000
TOTALT	47 064 000

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

Bygninger	46 246 500
Tomt	817 500
TOTALT	47 064 000



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 20.05.25

Selskapsnummer: 3387 Selskapsnavn: HENCKELTUNET 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.