



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 655 884
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Høiendal II Borettslag
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 23.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 119 900	1 080 000
Sum inntekter		1 119 900	1 080 000
Kostnader			
Lønnskostnad		35 371	35 371
Annen driftskostnad		681 550	555 554
Sum kostnader		716 921	590 925
Driftsresultat		402 979	489 075
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 099	1 592
Sum finansinntekter		6 099	1 592
Annen finanskostnad		290 573	192 872
Sum finanskostnader		290 573	192 872
Netto finans		-284 474	-191 280
Ordinært resultat før skattekostnad		118 505	297 795
Ordinært resultat etter skattekostnad		118 505	297 795
Årsresultat		118 505	297 795
Totalresultat		118 505	297 795
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		118 505	297 795
Sum overføringer og disponeringer		118 505	297 795



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 815 300	2 815 300
Sum varige driftsmidler		2 815 300	2 815 300
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		21 549	
Sum finansielle anleggsmidler		21 549	0
Sum anleggsmidler		2 836 849	2 815 300
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		8 888	8 393
Sum fordringer		8 888	8 393
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		775 137	948 800
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		775 137	948 800
Sum omløpsmidler		784 025	957 193
SUM EIENDELER		3 620 874	3 772 493

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 901 561	7 020 066
Sum opptjent egenkapital		-6 901 561	-7 020 066
Sum egenkapital		-6 899 561	-7 018 066
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 002 013	10 302 559
Øvrig langsiktig gjeld		509 442	488 000
Sum annen langsiktig gjeld		10 511 455	10 790 559
Sum langsiktig gjeld		10 511 455	10 790 559
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		8 980	
Sum kortsiktig gjeld		8 980	0
Sum gjeld		10 520 435	10 790 559
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 620 874	3 772 493



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 356965

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 655 884
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Høiendal II Borettslag
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 947 655 884
Høiendal II Borettslag

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 119 900	1 080 000
Sum inntekter		1 119 900	1 080 000
Kostnader			
Lønnskostnad		35 371	35 371
Annen driftskostnad		681 550	555 554
Sum kostnader		716 921	590 925
Driftsresultat		402 979	489 075
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 099	1 592
Sum finansinntekter		6 099	1 592
Annen finanskostnad		290 573	192 872
Sum finanskostnader		290 573	192 872
Netto finans		-284 474	-191 280
Ordinært resultat før skattekostnad			
		118 505	297 795
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		118 505	297 795
Årsresultat		118 505	297 795
Totalresultat		118 505	297 795
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		118 505	297 795
Sum overføringer og disponeringer		118 505	297 795



Organisasjonsnr: 947 655 884
Høiendal II Borettslag

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

2 815 300 2 815 300

Sum varige driftsmidler

2 815 300 2 815 300

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

21 549

Sum finansielle

anleggsmidler

21 549

0

Sum anleggsmidler

2 836 849

2 815 300

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0

0

Fordringer

Andre fordringer

8 888

8 393

Sum fordringer

8 888

8 393

Investeringer

Sum investeringer

0

0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

775 137

948 800

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

775 137

948 800

Sum omløpsmidler

784 025

957 193

SUM EIENDELER

3 620 874

3 772 493

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

2 000

2 000

Sum innskutt egenkapital

2 000

2 000

Opptjent egenkapital



Udekket tap	6 901 561	7 020 066
Sum opptjent egenkapital	-6 901 561	-7 020 066
Sum egenkapital	-6 899 561	-7 018 066
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 002 013	10 302 559
Øvrig langsiktig gjeld	509 442	488 000
Sum annen langsiktig gjeld	10 511 455	10 790 559
Sum langsiktig gjeld	10 511 455	10 790 559
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	8 980	
Sum kortsiktig gjeld	8 980	0
Sum gjeld	10 520 435	10 790 559
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 620 874	3 772 493



Organisasjonsnr: 947 655 884
Høiendal II 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

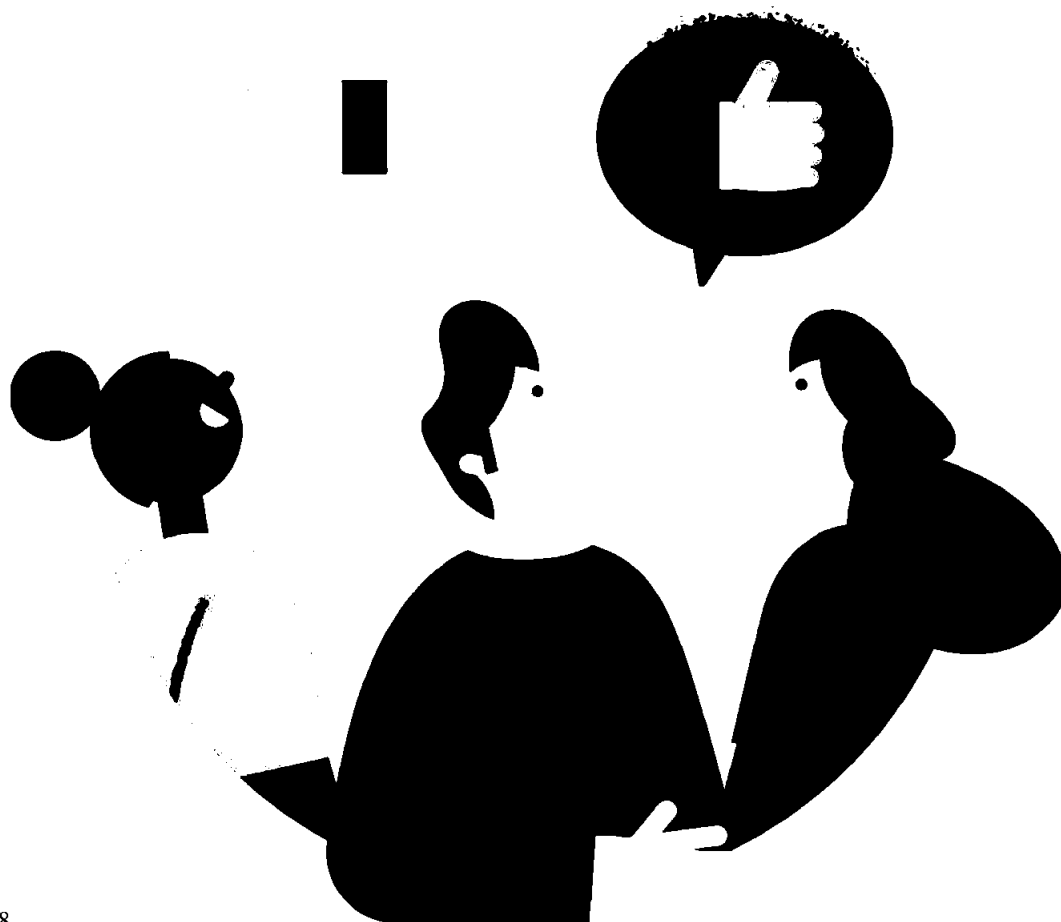
Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



8

Årsmøte 2023

3506 Høiendal II Borettslag





Til andelseierne i Høiendal II Borettslag

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 28. mars 2023 kl. 18:00 Rosenlund.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. 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 Høiendal II 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 Høiendal II Borettslag
avholdes tirsdag 28. mars 2023 kl. 18:00 i Rosenlund.

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 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Tilbakeføring av tomten for parkering for 10 og 12.
- B)
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- D) Valg av delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Fredrikstad, 28.02.2023
Styret i Høiendal II Borettslag

Karl Heinz Thalhammer/s/ Camilla Amundsen/s/ Roy Egil Bekkevold/s/
Kim Robert Borredalen/s/ Trude Elisabeth Thalhammer/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Karl Heinz Thalhammer	Høiendal 12 C
Styremedlem	Camilla Amundsen	Høiendal 10 A
Styremedlem	Roy Egil Bekkevold	Høiendal 12 B
Styremedlem	Kim Robert Borredalen	Høiendal 10 B
Styremedlem	Trude Elisabeth Thalhammer	Høiendal 12 C
Varamedlem	Ellen Fossum	Høiendal 12 B
Varamedlem	Roy Arne Henriksen	Høiendal 13

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Camilla Amundsen		Høiendal 10 A
Varadelegert		
Roy Arne Henriksen		Høiendal 13

Valgkomiteen

Roy Arne Henriksen	Høiendal 13
Trude Elisabeth Thalhammer	Høiendal 12 C

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post hoiendal2@styrerommet.no eller via Vibbo.no.

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.

Generelle opplysninger om Høiendal II Borettslag

Borettslaget består av 20 andelsleiligheter.

Høiendal II Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947655884, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:

201 157

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.

Høiendal II Borettslag har ingen ansatte.

**Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er PWC Østfold.

Styrets arbeid for 2022

Styrets arbeid har i blitt gjennomført med fem møter, både på teams og personlig frammøte. Joacim Wisbech har også deltatt på flere av møtene.

På våren ble det utført blikkenslagerarbeid på utvendig terskel på verandadør til 10 og 12. Det ble også gjennomført en befaring på bygningsmassen.

På sensommeren ønsket styre å gjennomføre en sommerfest, men det ble laber respons fra beboerne, vi valgte derfor å avlyse festen.

I høst, ble det omsider planert og sådd nytt gress, på uteområdet til 1A og 1B, etter det forrige mislykkede forsøket. Nå får vi bare håpe at det blir bra.

Vi har også fått fjernet en del trær som kunne føre til større problemer med bygningene våre, dersom vinden blir svært kraftig. Trærne ble fjernet av Bengt Aasen. Han informerte oss om at et av trærne var ganske rått i kjernen.

I løpet av dette styreåret har vi også forhandlet oss fram til en god avtale med Altibox. Vi har også i samråd med OBOS, sett oss nødt til å øke husleien med 20% grunnet økte utgifter.

Magne Årdalen ønskes velkommen i Høiendal 1A og i nr. 10A har omsider Camilla sin kjære Jørn Weiby, og hans datter Hanna flyttet inn.

Vennlig hilsen

Karl Thalhammer
styreleder



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere drift og vedlikehold enn budsjettet..

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteøkning.

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

De kommunale avgiftene er budsjettert med 10 % økning og eiendomsskatten er i hht til kommunens vedtak.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Høiendal II Borettslag.

Lån

Høiendal II Borettslag har lån i Eika boligkreditt. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er lagt inn en økning på 5 % av forretningsførerhonoraret. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på 20 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Høiendal II Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Høiendal II Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Høiendal II Borettslag

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 10. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



HØIENDAL II BORETTSLAG ORG.NR. 947 655 884, KUNDENR. 3506

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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	957 193	994 835	957 193	775 045
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	118 505	297 795	-62 396	33 036
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-300 546	-335 438	-335 000	-240 000
Innsk. øremerk. bankkto	-107	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-182 148	-37 643	-397 396	-206 964
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	775 045	957 193	559 797	568 081

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	784 025	957 193
Kortsiktig gjeld	-8 980	0
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	775 045	957 193



HØIENDAL II BORETTSLAG ORG.NR. 947 655 884, KUNDENR. 3506

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 112 400	1 080 000	1 112 000	1 335 000
Andre inntekter	3	7 500	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 119 900	1 080 000	1 112 000	1 335 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 371	-4 371	-4 371	-4 371
Styrehonorar	5	-31 000	-31 000	-31 000	-31 000
Revisjonshonorar	6	-4 625	-3 750	-3 750	-4 625
Forretningsførerhonorar		-66 215	-64 915	-66 537	-69 537
Konsulenthonorar	7	-16 568	-14 710	-15 000	-15 000
Kontingenter		-4 000	-4 000	-4 000	-4 000
Drift og vedlikehold	8	-93 980	-499	-320 000	-108 000
Forsikringer		-83 073	-76 389	-82 500	-91 380
Festeavgift		-12 964	-12 964	-12 964	-12 964
Kommunale avgifter	9	-279 269	-255 576	-261 174	-299 257
TV-anlegg/bredbånd		-96 760	-95 760	-100 000	-107 730
Andre driftskostnader	10	-24 097	-26 991	-38 100	-38 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		-716 921	-590 925	-939 396	-785 964
DRIFTSRESULTAT		402 979	489 075	172 604	549 036
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	6 099	1 592	0	0
Finanskostnader	12	-290 573	-192 872	-235 000	-516 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-284 474	-191 280	-235 000	-516 000
ÅRSRESULTAT		118 505	297 795	-62 396	33 036
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		118 505	297 795		



HØIENDAL II BORETTSLAG
ORG.NR. 947 655 884, KUNDENR. 3506

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	2 815 300	2 815 300
Miljøbankkonto, øremerket		21 549	0
SUM ANLEGGSMIDLER		2 836 849	2 815 300
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		8 888	8 393
Driftskonto OBOS-banken		66 963	246 506
Sparekonto OBOS-banken		708 174	702 294
SUM OMLØPSMIDLER		784 025	957 193
SUM EIENDELER		3 620 874	3 772 493
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 20 * 100		2 000	2 000
Udekket tap	14	-6 901 561	-7 020 066
SUM EGENKAPITAL		-6 899 561	-7 018 066
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	10 002 013	10 302 559
Borettsinnskudd	16	488 000	488 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	21 442	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 511 455	10 790 559
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		8 980	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		8 980	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 620 874	3 772 493
Pantstillelse	18	12 488 000	12 488 000
Garantiansvar		0	0



Fredrikstad, 22.02.2023
Styret i Høiendal II Borettslag

Karl Heinz Thalhammer/s/

Camilla Amundsen/s/

Roy Egil Bekkevold/s/

Kim Robert Borredalen/s/

Trude Elisabeth Thalhammer/s/

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

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

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 112 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 112 400

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Kompensasjon planter og busker-Fredrikstad kommune	7 500
SUM ANDRE INNTEKTER	7 500

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 371
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 371

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 31 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 100
Teknisk Service-avtale, OBOS	-12 468
SUM KONSULENTHONORAR	-16 568

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-18 980
Drift/vedlikehold VVS	-31 250
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-43 750
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-93 980

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-81 053
Kommunale avgifter	-198 216
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-279 269

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-8 266
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 837
Andre fremmede tjenester	-422
Andre kontorkostnader	-201
Gaver	-310
Bank- og kortgebyr	-2 061
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-24 097

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	112
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 987
SUM FINANSINNTEKTER	6 099

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

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-290 573
SUM FINANSKOSTNADER	-290 573

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1968	1 415 000
Rehabilitering	1 400 300
SUM BYGNINGER	2 815 300

Gnr.201/bnr.157

Tomten er festet fra 1968.

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

NOTE: 14**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: 15**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-12 000 000
Nedbetalt tidligere	1 697 441
Nedbetalt i år	300 546
	-10 002 013
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-10 002 013

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1968	-488 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-488 000

NOTE: 17

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Miljøkonto-OBOS	-21 442
-----------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-21 442
-----------------------------------	----------------

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	488 000
-----------------	---------

Pantelån	10 002 013
----------	------------

TOTALT	10 490 013
---------------	-------------------

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	2 815 300
-----------	-----------

TOTALT	2 815 300
---------------	------------------



INNKOMNEFORSLAG

Sak A

Tilbakeføring av parkeringsplassen ved veien til beboerne i 10 og 12

Parkeringsplassen ved veien hadde tidligere garasjer som tilhørte andelene i 10 og 12. Garasjene ble revet og plassen ble tilbakeført til borettslaget.

Roy Bekkevold i nr 12 informerer på møtet

Styretsinnstilling

Nr 10 og 12 får igjen disponerer plassen som parkeringsplass, mot at de holder det i orden.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Karl Thalhammer Adresse Høiendal 12C

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Trude E. Thalhammer Adresse: Høiendal 12C

Roy Arne Henriksen Adresse Høiendal 13

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Kim Robert Borredalen Adresse Høiendal 10B

Roy Bekkevold Adresse Høiendal 12B

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Ellen Bekkevold Adresse: Høiendal 12B

Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Roy Arne Henriksen Adresse: Høiendal 13

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Trude E. Thalhammer Adresse: Høiendal 12C

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Bente Jensen Adresse: Høiendal17B

Trude E. Thalhammer Adresse: Høiendal 12C

I valgkomiteen for Høiendal II Borettslag

Roy Arne Henriksen
Trude Elisabeth Thalhammer



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6591793. 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.

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.

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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2016 - 2017 Total rehabilitering

Byttet tak, etterisolert og ny kledning, nye vinduer, nye ytterdører, rørfornyning, drenering der det var behov. Malt byggene 2 strøk , ett i 2016 og ett 2017





3506 Høiendal II Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)





**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

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

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