



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 953 003 120  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: HEIMDAL I BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

### 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: Kjersten Aasbø  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2023

### 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, 26.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 136 868	1 116 384
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 136 868</b>	<b>1 116 384</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		74 165	68 460
Annen driftskostnad		698 600	666 241
<b>Sum kostnader</b>		<b>772 765</b>	<b>734 701</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>364 103</b>	<b>381 683</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 882	339
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 882</b>	<b>339</b>
Annen finanskostnad		125 857	82 610
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>125 857</b>	<b>82 610</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-123 975</b>	<b>-82 271</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>240 128</b>	<b>299 412</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>240 128</b>	<b>299 412</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>240 128</b>	<b>299 412</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>240 128</b>	<b>299 412</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		240 128	299 412
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>240 128</b>	<b>299 412</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 301 500	1 301 500
Sum varige driftsmidler		1 301 500	1 301 500
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		24 781	
Sum finansielle anleggsmidler		24 781	0
Sum anleggsmidler		1 326 281	1 301 500
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		72 703	
Sum fordringer		72 703	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		451 661	473 671
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		451 661	473 671
Sum omløpsmidler		524 363	473 671
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 850 644</b>	<b>1 775 171</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 300	2 300
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 300</b>	<b>2 300</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 487 851	2 727 979
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 487 851</b>	<b>-2 727 979</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 485 551</b>	<b>-2 725 679</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 237 992	4 396 849
Øvrig langsiktig gjeld		94 258	69 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 332 250</b>	<b>4 466 449</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 332 250</b>	<b>4 466 449</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		987	494
Leverandørgjeld		2 958	31 725
Annen kortsiktig gjeld			2 181
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 945</b>	<b>34 400</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 336 195</b>	<b>4 500 849</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 850 644</b>	<b>1 775 171</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 499137

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 953 003 120  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: HEIMDAL I BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

**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: Kjersten Aasbø  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2023

**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, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 953 003 120  
HEIMDAL I BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 136 868	1 116 384
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 136 868</b>	<b>1 116 384</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		74 165	68 460
Annen driftskostnad		698 600	666 241
<b>Sum kostnader</b>		<b>772 765</b>	<b>734 701</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>364 103</b>	<b>381 683</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 882	339
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 882</b>	<b>339</b>
Annen finanskostnad		125 857	82 610
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>125 857</b>	<b>82 610</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-123 975</b>	<b>-82 271</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>240 128</b>	<b>299 412</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>240 128</b>	<b>299 412</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>240 128</b>	<b>299 412</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>240 128</b>	<b>299 412</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		240 128	299 412
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>240 128</b>	<b>299 412</b>



Organisasjonsnr: 953 003 120  
HEIMDAL I BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		1 301 500	1 301 500
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		24 781	0
Sum anleggsmidler		1 326 281	1 301 500
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
Sum fordringer		72 703	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		451 661	473 671
Sum omløpsmidler		524 363	473 671
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 850 644</b>	<b>1 775 171</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 300	2 300
Sum innskutt egenkapital		2 300	2 300
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Udekket tap	2 487 851	2 727 979
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-2 487 851</b>	<b>-2 727 979</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-2 485 551</b>	<b>-2 725 679</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 237 992	4 396 849
Øvrig langsiktig gjeld	94 258	69 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>4 332 250</b>	<b>4 466 449</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>4 332 250</b>	<b>4 466 449</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	987	494
Leverandørgjeld	2 958	31 725
Annen kortsiktig gjeld		2 181
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>3 945</b>	<b>34 400</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>4 336 195</b>	<b>4 500 849</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 850 644</b>	<b>1 775 171</b>



Organisasjonsnr: 953 003 120  
HEIMDAL I 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**



# Generalforsamling 2023

3117 Heimdal | Borettslag

**Tid:** Torsdag 25.05.2023 kl 17.30

**Sted:** hos Eivind Gjelsås, 1. etg, Gyldenløves gate 27 A, Tønsberg



BESKYTTET



## Til andelseierne i Heimdal I Borettslag

**Velkommen til generalforsamling!**

**Tid: Torsdag 25.05.2023 kl 17.30**

**Sted: hos Eivind Gjelsås, 1. etg, Gyldenløves gate 27 A, Tønsberg.**

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 Heimdal I 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.**

BESKYTTET



## Innkalling til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Heimdal I Borettslag  
avholdes torsdag 25.05.2023 kl 17.30  
hos Eivind Gjelsås, 1. etg, Gyldenløves gate 27 A, Tønsberg.**

---

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
- B) Andre godtgjørelser

### 4. INNKOMNE FORSLAG

Det har ikke kommet inn forslag innen fristen.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Tønsberg, 16.05.2023  
Styret i Heimdal I Borettslag

Eivind Faret Gjelsås

May Britt Kill

Camilla Kristiansen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)

BESKYTTET



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Eivind Faret Gjelsås	Gyldenløves Gate 27 A
Nestleder	May Britt Kiil	Gyldenløves Gate 27 A
Styremedlem	Camilla Kristiansen	Gyldenløves Gate 27 A
Varamedlem	Siri Egenes	Gyldenløves Gate 23 A
Varamedlem	Lisbeth Nilsen	Almeveien 36, Tønsberg

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Eivind Faret Gjelsås		Gyldenløves Gate 27 A
Varadelegert		
May Britt Kiil		Gyldenløves Gate 27 A

### Valgkomiteen

Tom Hansen		Gyldenløves Gate 23 A
Marianne Stang		Gyldenløves Gate 25 A

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [heimdal1@styrerommet.no](mailto:heimdal1@styrerommet.no).

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Heimdal I Borettslag

Borettslaget består av 23 andelsleiligheter.

Heimdal I Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953003120, og ligger i TØNSBERG kommune

Gårds- og bruksnummer:

1010      167      192

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.

Heimdal I 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 BDO AS.

BESKYTTET



## Styrets arbeid

Styret har avholdt 2 styremøter i perioden Mai 2022 t.o.m April 2023 og har behandlet 6 saker.

I tillegg har det blitt avholdt budsjettmøte i november 22 og regnskapsmøte april 23.

## Styrets arbeid, oppgaver og viktigste saker i 2022

### Aktiviteter:

- Camilla har deltatt på høstseminar OBOS i November 22.
- Styret har byttet ut alle brannslukningsapparater i fellesgang og leiligheter.

### Av behandlede saker:

- Søknad om hund hos Sophie Østli.
- Nedløp fra takrenner må ses på ila høsten.
- Vindu hos Andreas Hvidsten blir undersøkt.
- Tømming av septik har blitt utført og lagt inn i rutiner.
- HMS-rutine er satt opp.
- Utvendig solskjerming hos Sophie Østli er diskutert. Hun må dekke dette selv.

### Andre saker:

- Elbil: kontakter/ladere må betales på egen regning for de som ønsker å få installert dette i sin garasje.
- Skiftet kran på vaskerom i nr 23.

## 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.

## 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 TØNSBERG kommune

Kommunale avgifter har for 2023 økt med ca 30 %.

### 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 nivå 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 Heimdal I Borettslag.

### Lån

Heimdal I Borettslag har lån i Handelsbanken:

Betegnelse	Låne nr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløstid	Låntype	Rente	Eff.	IN
HABA01	94817197803	4 204 327,00	30.06.23	82 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	4,5% flytende rente	Ukjent	Nei

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar for 2023 har økt med kr 4.281 til kr 111.176.

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 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

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 Heimdal I Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Heimdal I Borettslag.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### 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 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

Jarle Haukvik  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo DokumentID: DMOC4-0N57U-V3PFE-BZMYD-4WQZW-3YEUT



# 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."

## Ole Jarle Haukvik

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-08 05:25:20 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: DMQC4-0N57U-V3PFE-BZMYD-4WQZW-3YEUT

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



## HEIMDAL I BORETTSLAG ORG.NR. 953 003 120, KUNDENR. 3117

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-sikk 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>439 270</b>	<b>317 008</b>	<b>439 270</b>	<b>520 418</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	240 128	299 412	214 811	144 206
Fradrag for avdrag på langs. lån	-158 857	-177 150	-167 000	-129 000
Innsk. øremerk. bankkto	-123	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>81 148</b>	<b>122 262</b>	<b>47 811</b>	<b>15 206</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>520 418</b>	<b>439 271</b>	<b>487 081</b>	<b>535 624</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	524 363	473 671		
Kortsiktig gjeld	-3 945	-34 400		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>520 418</b>	<b>439 271</b>		

BESKYTTET



**HEIMDAL I BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 953 003 120, KUNDENR. 3117**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 136 868	1 116 384	1 137 000	1 216 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 136 868</b>	<b>1 116 384</b>	<b>1 137 000</b>	<b>1 216 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-9 165	-8 460	-8 460	-9 165
Styrehonorar	4	-65 000	-60 000	-60 000	-65 000
Revisjonshonorar	5	-5 331	-4 891	-5 000	-5 300
Forretningsførerhonorar		-106 895	-104 290	-106 900	-110 000
Konsulenthonorar	6	-4 100	-4 260	-3 000	-4 000
Kontingenter		-4 600	-4 600	-4 600	-4 600
Drift og vedlikehold	7	-83 086	-77 269	-150 000	-125 000
Forsikringer		-55 561	-46 589	-48 500	-63 700
Festeavgift		-31 869	-31 869	-31 869	-31 869
Kommunale avgifter	8	-223 355	-205 969	-220 800	-246 000
Energi/fyring		-32 324	-34 306	-40 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-125 769	-126 681	-131 000	-135 000
Andre driftskostnader	9	-25 710	-25 516	-33 200	-34 800
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-772 765</b>	<b>-734 701</b>	<b>-843 329</b>	<b>-874 434</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>364 103</b>	<b>381 683</b>	<b>293 671</b>	<b>341 566</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	1 882	339	500	1 000
Finanskostnader	11	-125 857	-82 610	-79 360	-198 360
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-123 975</b>	<b>-82 271</b>	<b>-78 860</b>	<b>-197 360</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>240 128</b>	<b>299 412</b>	<b>214 811</b>	<b>144 206</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		240 128	299 412		

BESKYTTET



**HEIMDAL I BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 953 003 120, KUNDENR. 3117**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	1 301 500	1 301 500
Miljøbankkonto, øremerket		24 781	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 326 281</b>	<b>1 301 500</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		72 703	0
Driftskonto OBOS-banken		295 228	318 537
Sparekonto OBOS-banken		156 433	155 134
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>524 363</b>	<b>473 671</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 850 644</b>	<b>1 775 171</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 23 * 100		2 300	2 300
Udekket tap	13	-2 487 851	-2 727 979
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 485 551</b>	<b>-2 725 679</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån		4 237 992	4 396 849
Borettsinnskudd	14	69 600	69 600
Avsetning bomiljøtiltak	15	24 658	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>4 332 250</b>	<b>4 466 449</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		2 958	31 725
Påløpte renter		987	494
Annen kortsiktig gjeld		0	2 181
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>3 945</b>	<b>34 400</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 850 644</b>	<b>1 775 171</b>

BESKYTTET



13

Heimdal I Borettslag

Pantstillelse	17	6 069 600	6 069 600
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 26.04.2023  
Styret i Heimdal I Borettslag

Eivind Faret Gjelsås /s/

Camilla Kristiansen /s/

May Britt Kiil /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 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**

Felleskostnad	1 016 868
TV/bredbånd	82 800
Garasjeleie	33 600
Strøm el-bil	3 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 136 868</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-9 165
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-9 165</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 65 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 331.

BESKYTTET

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

OBOS Prosjekt AS	-875
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 225
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-4 100</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-8 243
Drift/vedlikehold VVS	-4 050
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-59 713
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 080
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-83 086</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-223 355
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-223 355</b>

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 953
Snørydding	-18 750
Andre fremmede tjenester	-313
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kontorkostnader	-278
Bank- og kortgebyr	-2 426
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-25 710</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	460
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 422
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 882</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-125 857
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-125 857</b>

BESKYTTET

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

Kostpris/bokført verdi 1954	1 301 500
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>1 301 500</b>

Tomten er festet

Gnr.1010/bnr.167 M. flere

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 enkelteleiligheter 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****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1954	-69 600
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-69 600</b>

**NOTE: 15****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-24 658
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-24 658</b>

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Handelsbanken**

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,25 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2018	-4 985 000	
Nedbetalt tidligere	588 151	
Nedbetalt i år	158 857	
	-4 237 992	-4 237 992
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-4 237 992</b>	

BESKYTTET



**NOTE: 17**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	69 600
Pantelån	4 237 992
<b>TOTALT</b>	<b>4 307 592</b>

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

Bygninger	1 301 500
<b>TOTALT</b>	<b>1 301 500</b>

BESKYTTET





## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING med polisenummer 561582. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

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

### Større vedlikehold og rehabilitering

2014 - Utskifting utgangsdører +	For 2014 er det planlagt utskifting av utgangsdører og
2014 kjellervinduer	kjellervinduer. Arbeidene er utført i 2014.
2013 - Rørfornyning	Rørfornyning foretatt 2013.
2013	



3117 Heimdal I 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](http://www.obos.no)

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

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

BESKYTTET