



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 056 157
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HANNESTAD SARPSBORG BORETTSLAG
Forretningsadresse: Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Merete Vie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 08.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 681 840	2 095 784
Sum inntekter		8 681 840	2 095 784
Kostnader			
Lønnskostnad		22 820	22 820
Annen driftskostnad		1 728 381	896 273
Sum kostnader		1 751 201	919 093
Driftsresultat		6 930 639	1 176 691
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 420	2 352
Sum finansinntekter		8 420	2 352
Annen finanskostnad		701 764	505 873
Sum finanskostnader		701 764	505 873
Netto finans		-693 344	-503 521
Resultat før skattekostnad		6 237 295	673 170
Årsresultat		6 237 295	673 170
Totalresultat		6 237 295	673 170
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		6 237 295	673 170
Sum overføringer og disponeringer		6 237 295	673 170



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		61 460 000	61 460 000
Sum varige driftsmidler		61 460 000	61 460 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		61 460 000	61 460 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		73 867	85 135
Sum fordringer		73 867	85 135
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		771 395	640 189
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		771 395	640 189
Sum omløpsmidler		845 261	725 323
SUM EIENDELER		62 305 261	62 185 323

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		90 000	90 000
Sum innskutt egenkapital		90 000	90 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		13 632 213	7 394 918
Sum opptjent egenkapital		13 632 213	7 394 918
Sum egenkapital		13 722 213	7 484 918
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 564 834	17 770 549
Øvrig langsiktig gjeld		36 876 000	36 876 000
Sum annen langsiktig gjeld		48 440 834	54 646 549
Sum langsiktig gjeld		48 440 834	54 646 549
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		71 883	4 041
Leverandørgjeld		70 331	49 815
Sum kortsiktig gjeld		142 214	53 856
Sum gjeld		48 583 048	54 700 405
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		62 305 261	62 185 323



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 371083

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 056 157
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HANNESTAD SARPSBORG BORETTSLAG
Forretningsadresse: Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Merete Vie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 21.05.2024



Organisasjonsnr: 918 056 157
HANNESTAD SARPSBORG BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 681 840	2 095 784
Sum inntekter		8 681 840	2 095 784
Kostnader			
Lønnskostnad		22 820	22 820
Annen driftskostnad		1 728 381	896 273
Sum kostnader		1 751 201	919 093
Driftsresultat		6 930 639	1 176 691
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 420	2 352
Sum finansinntekter		8 420	2 352
Annen finanskostnad		701 764	505 873
Sum finanskostnader		701 764	505 873
Netto finans		-693 344	-503 521
Resultat før skattekostnad		6 237 295	673 170
Årsresultat		6 237 295	673 170
Totalresultat		6 237 295	673 170
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		6 237 295	673 170
Sum overføringer og disponeringer		6 237 295	673 170



Organisasjonsnr: 918 056 157
HANNESTAD SARPSBORG BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		61 460 000	61 460 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		61 460 000	61 460 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		73 867	85 135
Sum fordringer		73 867	85 135
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		771 395	640 189
Sum omløpsmidler		771 395	640 189
Sum omløpsmidler		845 261	725 323
SUM EIENDELER		62 305 261	62 185 323
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annent innskutt egenkapital		90 000	90 000
Sum innskutt egenkapital		90 000	90 000
Opptjent egenkapital			
Annent egenkapital		13 632 213	7 394 918



Sum opptjent egenkapital	13 632 213	7 394 918
Sum egenkapital	13 722 213	7 484 918
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	11 564 834	17 770 549
Øvrig langsiktig gjeld	36 876 000	36 876 000
Sum annen langsiktig gjeld	48 440 834	54 646 549
Sum langsiktig gjeld	48 440 834	54 646 549
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	71 883	4 041
Leverandørgjeld	70 331	49 815
Sum kortsiktig gjeld	142 214	53 856
Sum gjeld	48 583 048	54 700 405
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	62 305 261	62 185 323



Organisasjonsnr: 918 056 157
HANNESTAD SARPSBORG 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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4173

Hannestad Sarpsborg Borettslag



Velkommen til årsmøte i Hannestad Sarpsborg 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:

3. april 2024 kl. 17:30, Yven I.L. klubbhus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallelsen
5. Årsrapport og årsregnskap 2023
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Hannestad Sarpsborg 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Stein Øren er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltagere i møtet er registrert i en fremmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Jan Edvin Blomkvist foreslått. Protokollvitne velges blant fremmøtte andelseiere.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallelsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallelsen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap 2023

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Vedlegg

1. 4173 Hannestad Sarpsborg Borettslag - årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 20.000 for perioden 2023/24.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 20.000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Det skal velges leder og 1 styremedlem. Styremedlem Stein Arild Finstad er ikke på valg, da han ble valgt i 2023 for 2 år.

Valgkomiteens innstilling fremkommer under.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Stein Øren

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Henning Olaussen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Torun Kjenn

Sak 8

Valgkomité

Valgkomitéen velges for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Jan Hovden
- Jan Petter Fredriksen
- Tor B. Olsen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling 17.4.2023 har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Stein Øren	Damveien 45 D
Nestleder	Stein Arild Finstad	Damveien 45 A
Styremedlem	Henning Olaussen	Damveien 45 K
Varamedlem	Torun Kjenn	Damveien 45 G

Valgkomiteen

Jan Petter Fredriksen	Damveien 45 J
Jan Hovden	Damveien 45 M
Tor B Olsen	Damveien 45 R

Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes via Borettslags hjemmeside på 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 Hannestad Sarpsborg Borettslag

Borettslaget består av 18 andelsleiligheter.

Hannestad Sarpsborg Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 918056157, og ligger i Sarpsborg kommune, gnr. 2079 bnr. 315.

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.

Hannestad Sarpsborg Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.

Styrets arbeid

Det er avholdt 4 styremøter og ett budsjettmøte, og styret har arbeidet med følgende saker;

- Utvendig maling av blokkene er gjennomført.
- HMS/egenkontrollrunde er gjennomført.
- Ny serviceavtale med Bravida fikk noen innkjøringsproblemer, men alt ble til slutt utført.
- Brøyteentreprenør sa opp avtalen, og ny avtale ble inngått med Solberg Anlegg.
- Plantet ny hekk foran blokk 1



Planer for 2024

- Vurdere hva vi skal gjøre med maling/beisning av spiler. Behovet er størst på verandaene.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er 231.000 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det er krevet inn lavere kapitalkostnader enn budsjettet.

Driftskostnadene er kr. 176.000 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader knyttet til energi samt drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

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 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret frem budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 172.500 til løpende vedlikehold.

Kommunale avgifter i Sarpsborg kommune

Kommune avgifter er økt med 21,6 % fra 2024.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

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

Lån

Hannestad Sarpsborg Borettslag har lån i OBOS Banken. Renten er endret slik i 2023: Renten er økt fra 4,4 % (nominelt) til 5,7 % gjennom året (siste endring fra 13.10.2023). For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret økes med 5,3 % fra 1.1.2024.

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 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2024. Dette omfatter felleskostnader knyttet til drift, kapitalkostnader knyttet til IN lånet reguleres iht renten.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



HANNESTAD SARPSBORG BORETTSLAG ORG.NR. 918 056 157, KUNDENR. 4173

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	671 467	508 298	671 467	703 047
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	6 237 295	673 170	-414 622	177 500
Tillegg for nye langsiktige lån	15 700 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -191 667	-314 320	-298 302	-164 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14 -6 714 048	-195 681	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	31 580	163 169	-712 924	13 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	703 047	671 467	-41 457	716 547

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	845 261	725 323
Kortsiktig gjeld	-142 214	-53 856
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	703 047	671 467



Til generalforsamlingen i Hannestad Sarpsborg Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hannestad Sarpsborg Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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.

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
0 av 21 4/9 Hannestad Sarpsborg Borettslag - årsrapport 2023.pdf



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>.

Sarpsborg, 23. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



HANNESTAD SARPSBORG BORETTSLAG ORG.NR. 918 056 157, KUNDENR. 4173

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		838 868	820 193	934 284	705 948
Innkrevde felleskostnader	2	1 128 924	1 079 910	1 264 716	1 208 052
SUM DRIFTSINNEKTER		1 967 792	1 900 103	2 199 000	1 914 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 820	-2 820	-3 000	-3 000
Styrehonorar	4	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	5	-5 625	-4 500	-5 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-52 875	-50 740	-53 000	-56 000
Konsulenthonorar	6	-344	-330	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-933 087	-113 041	-998 622	-172 500
Forsikringer		-53 806	-47 665	-51 000	-58 000
Kommunale avgifter	8	-343 420	-308 815	-387 000	-371 000
Energi/fyring		-147 830	-183 663	-180 000	-140 000
TV-anlegg/bredbånd		-102 737	-98 495	-103 000	-108 000
Andre driftskostnader	9	-88 658	-89 025	-88 000	-110 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 751 201	-919 093	-1 898 622	-1 054 500
DRIFTSRESULTAT FØR IN:					
Innbetalt andel fellesgjeld		6 714 048	195 681	0	0
DRIFTSRESULTAT		6 930 639	1 176 691	300 378	859 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	8 420	2 352	0	0
Finanskostnader	11	-701 764	-505 873	-715 000	-682 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-693 344	-503 521	-715 000	-682 000
ÅRSRESULTAT		6 237 295	673 170	-414 622	177 500
Overføringer:					
Til annen egenkapital		6 237 295	673 170		



HANNESTAD SARPSBORG BORETTSLAG ORG.NR. 918 056 157, KUNDENR. 4173

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	56 460 000	56 460 000
Tomt		5 000 000	5 000 000
SUM ANLEGGSMIDLER		61 460 000	61 460 000
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		66 117	60 235
Andre kortsiktige fordringer	13	7 750	24 900
Driftskonto OBOS-banken		548 150	422 820
Sparekonto OBOS-banken		223 245	217 369
SUM OMLØPSMIDLER		845 261	725 323
SUM EIENDELER		62 305 261	62 185 323
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 18 * 5 000		90 000	90 000
Annen egenkapital	14	13 632 213	7 394 918
SUM EGENKAPITAL		13 722 213	7 484 918
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	11 564 834	17 770 549
Borettsinnskudd	16	36 876 000	36 876 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		48 440 834	54 646 549
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		70 331	49 815
Påløpte renter		57 858	4 041
Påløpte avdrag		14 025	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		142 214	53 856
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		62 305 261	62 185 323
Pantstillelse	17	62 160 000	61 460 000
Garantiansvar		0	0



Sarpsborg, 20.2.2024
Styret i Hannestad Sarpsborg Borettslag

Stein Øren /s/

Stein Arild Finstad /s/

Henning Olaussen /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 KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS KONTTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto 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	693 360
Kommunale avgifter	270 000
Kabel-TV	98 064
Diverse	64 800
Garasjeleie	2 700
Kapitalkostnader på IN-lån	807 615
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	31 253
Overført til kapitalkostnader	-838 868
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 128 924

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 820
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 820

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 2022/2023, og er på kr 20 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 625.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-344
SUM KONSULENTHONORAR	-344

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør, AS Borg Fagmaling	-793 750
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-793 750
Drift/vedlikehold bygninger	-5 219
Drift/vedlikehold elektro	-31 396
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-24 864
Drift/vedlikehold heisanlegg	-41 643
Drift/vedlikehold brannsikring	-33 282
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 283
Kostnader dugnader	-650
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-933 087

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

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

Eiendomsskatt	-126 772
Vann- og avløpsavgift	-159 167
Renovasjonsavgift	-57 480
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-343 420

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 000
Diverse leiekostnader/leasing	-3 375
Driftsmateriell	-1 654
Vaktmestertjenester	-8 584
Renhold ved firmaer	-47 232
Snørydding	-16 153
Andre fremmede tjenester	-7 100
Andre kontorkostnader	-1 178
Bankgebyr	-2 065
Velferdskostnader	-318
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-88 658

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 544
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 876
SUM FINANSINTEKTER	8 420

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-678 711
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-23 053
SUM FINANSKOSTNADER	-701 764

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2017	56 460 000
SUM BYGNINGER	56 460 000

Tomten ble kjøpt i 2017. Gnr. 2079/ bnr. 315 i Sarpsborg.

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

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	7 750
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	7 750

**NOTE: 14****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	3 694 179
Egenkapital fra IN tidligere	5 012 562
Egenkapital fra IN 2023	6 714 048
Reduksjon EK fra IN	-1 788 576
SUM ANNEN EGENKAPITAL	13 632 213

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. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 15**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

Obosbanken	
Renter 31.12: 5,70 %, løpetid 40 år	
	-24 584
Opprinnelig, 2017	000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 800 889
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	160 157
Nedbetalt tidligere, IN	5 012 562
Nedbetalt i år, IN	6 714 048
	-10 896 344
Obosbanken	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 10 år.	
Opprinnelig 2023	-700 000
Nedbetalt i år	31 510
	-668 490
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-11 564 834

Lånet er et annuitetslån.

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

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2017	-36 876 000
SUM BORETTINNSKUDD	-36 876 000

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	36 876 000
Pantelån	11 564 834
Påløpte avdrag	14 025
Bregnede IN-forpliktelser	9 938 034
TOTALT	58 392 893

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	56 460 000
Tomt	5 000 000
TOTALT	61 460 000



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i KLP Skadeforsikring AS med avtale nr. 9350039. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.3. og 30.9.** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale, send en epost til oef@obos.no og oppgi navn, leilighetsnummer og ønsket beløp å nedbetale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Hvis fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

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.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 3.04.24

Selskapsnummer: 4173 Selskapsnavn: Hannestad Sarpsborg Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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: _____

20 av 21

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



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.