



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 134 410
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HOBERG BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

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: Alf Erik Østvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.04.2024

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, 09.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 882 948	2 520 900
Sum inntekter		2 882 948	2 520 900
Kostnader			
Lønnskostnad		109 395	108 395
Annen driftskostnad		2 095 309	1 708 760
Sum kostnader		2 204 704	1 817 155
Driftsresultat		678 244	703 745
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 470	3 299
Sum finansinntekter		17 470	3 299
Annen finanskostnad		576 067	348 912
Sum finanskostnader		576 067	348 912
Netto finans		-558 597	-345 613
Resultat før skattekostnad		119 647	358 132
Årsresultat		119 647	358 132
Totalresultat		119 647	358 132
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		119 647	358 132
Sum overføringer og disponeringer		119 647	358 132



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		22 395 828	22 395 828
Sum varige driftsmidler		22 395 828	22 395 828
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		10 451	48 485
Sum finansielle anleggsmidler		10 451	48 485
Sum anleggsmidler		22 406 279	22 444 313
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		65 324	68 074
Sum fordringer		65 324	68 074
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 135 213	2 017 848
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 135 213	2 017 848
Sum omløpsmidler		2 200 537	2 085 923
SUM EIENDELER		24 606 816	24 530 235

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 500	4 500
Sum innskutt egenkapital		4 500	4 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		7 478 783	7 359 137
Sum opptjent egenkapital		7 478 783	7 359 137
Sum egenkapital		7 483 283	7 363 637
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 709 270	11 915 181
Øvrig langsiktig gjeld		5 109 409	5 148 244
Sum annen langsiktig gjeld		16 818 679	17 063 425
Sum langsiktig gjeld		16 818 679	17 063 425
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		71 613	60 767
Leverandørgjeld		233 240	42 406
Sum kortsiktig gjeld		304 853	103 174
Sum gjeld		17 123 532	17 166 599
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 606 816	24 530 235



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 360427

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 134 410
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HOBERG BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

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: Alf Erik Østvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.04.2024

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, 04.05.2024



Organisasjonsnr: 950 134 410
HOBERG BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 882 948	2 520 900
Sum inntekter		2 882 948	2 520 900
Kostnader			
Lønnskostnad		109 395	108 395
Annen driftskostnad		2 095 309	1 708 760
Sum kostnader		2 204 704	1 817 155
Driftsresultat		678 244	703 745
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 470	3 299
Sum finansinntekter		17 470	3 299
Annen finanskostnad		576 067	348 912
Sum finanskostnader		576 067	348 912
Netto finans		-558 597	-345 613
Resultat før skattekostnad		119 647	358 132
Årsresultat		119 647	358 132
Totalresultat		119 647	358 132
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		119 647	358 132
Sum overføringer og disponeringer		119 647	358 132



Organisasjonsnr: 950 134 410
HOBERG BORETTSLAG

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

22 395 828 22 395 828

Sum varige driftsmidler

22 395 828 22 395 828

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

10 451 48 485

Sum finansielle

anleggsmidler

10 451 48 485

Sum anleggsmidler

22 406 279 22 444 313

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0 0

Fordringer

Andre fordringer

65 324 68 074

Sum fordringer

65 324 68 074

Investeringer

Sum investeringer

0 0

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

2 135 213 2 017 848

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

2 135 213 2 017 848

Sum omløpsmidler

2 200 537 2 085 923

SUM EIENDELER

24 606 816 24 530 235

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

4 500 4 500

Sum innskutt egenkapital

4 500 4 500

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	7 478 783	7 359 137
Sum opptjent egenkapital	7 478 783	7 359 137
Sum egenkapital	7 483 283	7 363 637
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 709 270	11 915 181
Øvrig langsiktig gjeld	5 109 409	5 148 244
Sum annen langsiktig gjeld	16 818 679	17 063 425
Sum langsiktig gjeld	16 818 679	17 063 425
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	71 613	60 767
Leverandørgjeld	233 240	42 406
Sum kortsiktig gjeld	304 853	103 174
Sum gjeld	17 123 532	17 166 599
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	24 606 816	24 530 235



Organisasjonsnr: 950 134 410
HOBERG 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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4763

Hoberg Borettslag



Velkommen til årsmøte i Hoberg 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:

2. april 2024 kl. 18:00, Ottestad II 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 møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Installering av varmepumper
8. Vedtektsendring § 5-1 (10)
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valgkomité
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Hoberg 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

Møteleder velges på generalforsamlingen.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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

Protokollfører og protokollvitner velges blant de fremmøtte på generalforsamlingen.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg

- 1. 4763 Hoberg Borettslag - Årsrapport og årsregnskap 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 95 000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 95 000,-.



Sak 7

Installering av varmepumper

Forslag fremmet av:

Øistein Hofstad og Toril Kjelsrud

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vi ønsker selv å installere varmepumpe. Vi vet at det er noen flere beboere som ønsker å få montert varmepumpe i sine leiligheter.

Våres forslag er at det ikke skal være tillatt å henge opp utedelen inne på terrasseveggen eller utenpå bygningskroppen. Utedelen bør monteres på gulvstativ med demping inne på terrassen. Rørsystemet bør monteres på innsiden av terrassen i medfølgende plastkanal. Denne kanalen bør males i samme farge som terrassen. Det er viktig at installasjonen er minst mulig synlig utenfra.

Med hilsen

Øistein Hofstad

Toril Kjelsrud

Styrets innstilling

Etter flere søknader om varmepumper, har styret i en samlet vurdering, gitt avslag om dette. Styret har i sin vurdering, brukt utsagn fra søkere. Søkerne har vist til to borettslag på Stange, selger fra Stange energi, nå Kraftriket. Hovedargumentet har vært at ute-delen har blitt mye stillere (nesten ikke høres).

Styret har derfor vært i kontakt med to borettslag på Stange. Etter våre opplysninger er det gitt lov til installasjon i to leiligheter i det ene borettslaget og tre i det andre. Det er kun leiligheter i 1.etg., som har fått tillatelse. I det ene borettslaget fikk vi inntrykk av at varmepumper ble installert, uten forhåndsgodkjenning, men senere godkjent.

Videre kontaktet styret Kraftriket. Vi fikk der opplyst at vedkommende selger, hadde gått av med pensjon. Vi ble derfor viderekoblet til en av bedriftens vedlikeholdsmenn/montører. Han har jobbet med dette, siden 2004. Han var på befaring og så på en 4 roms leilighet, ytterst i 1.etg. Han sa at den utvendige delen på varmepumpene, gav fra seg inntil 60 dB, når det var på det kaldeste ute. Den største endringen vedrørende lydnivå, var på inne-delen. Ellers mente han at det er flere muligheter til installering. Men det vil bli utfordrende og kostbart, i forhold til avrenning. Pumpene avgir mange liter vann i døgnet, spesielt når det er kaldt.

Styret har også vært i kontakt med teknisk avdeling i Obos, for å høre om erfaringer derfra. Svaret var at de hadde flere negative, enn positive erfaringer og ut i fra tidligere erfaringer med installert varmepumpe, var grunn nok til et avslag.

Styret har bruk et artikkel fra Huseierne som grunnlag for den juridiske delen av sitt arbeid. Denne artikkelen ble publisert 15.05.23. Så den er av nyere dato. Styret har også mottatt tilbakemeldinger fra en del beboere, som ikke ønsker varmepumper. Bakgrunn for dette er bl.a., støy, avrenning og endring av fasader.

Hvis generalforsamlingen stemmer for installasjon av varmepumper, må styret innhente byggtknisk kompetanse på om blokkene egner seg til dette. Eksempelvis, Obos prosjekt. Det må også innhentes juridisk bistand fra juridisk personell. Styret har vært i kontakt med advokat i Obos sin juridiske avdeling. Det vil bli viktig at borettslaget har retningslinjer og at ansvar blir nedfelt i vedtekter. Eksempelvis, hvor på veggen skal varmepumpen sitte, hvordan skal rør føres, hvor skal kondensvannet ledes, hvilke modeller man kan velge i,



kostnader til vedlikehold, hvem tar kostnadene ved eventuell rehabilitering mot hvem som tar kostnadene når den fjernes. Det vil derfor bli nødvendig med juridisk bistand til dette. Alt dette vil koste borettslaget økonomisk. Kan nevnes at advokaten skulle ha 3250, per time, for bistand.

Styret er mot forslaget og ønsker at årsmøtet stemmer ned saken.

Dersom årsmøtet på tross av dette godkjenner installering av varmepumper i borettslaget, er styrets innstilling at det blir utarbeidet klare retningslinjer og søknadsskjema som inneholder krav til kvalitet, leverandør, plassering, montering og lydnivå. I tillegg foreslår styret at vedlikeholdsplikten tas med i borettslagets vedtekter.

Forslag til vedtak

Våres forslag er at det ikke skal være tillatt å henge opp utedelen inne på terrasseveggen eller utenpå bygningskroppen. Utedelen bør monteres på gulvstativ med demping inne på terrassen. Rørsystemet bør monteres på innsiden av terrassen i medfølgende plastkanal. Denne kanalen bør males i samme farge som terrassen. Det er viktig at installasjonen er minst mulig synlig utenfra.

Sak 8

Vedtektsendring § 5-1 (10)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har fått forespørsel om muligheter for solskjerming på soveromsvinduet, mot øst.

Det foreslås følgende nytt punkt § 5-1 (10) i vedtektene:

Utvendige persienner på soveromsvinduet (mot øst), er tillatt. Det skal brukes samme type persienner som de som er montert på endeveggen. Disse leveres av Scandic markiser. Dette bekostes av den enkelte beboer. Det er andelseier som har vedlikeholdsplikten for utvendige persienner.

Styrets innstilling

Vedtektsendringen foreslås godkjent.

Forslag til vedtak

Det foreslås følgende nytt punkt § 5-1 (10) i vedtektene: Utvendige persienner på soveromsvinduet (mot øst), er tillatt. Det skal brukes samme type persienner som de som er montert på endeveggen. Disse leveres av Scandic markiser. Dette bekostes av den enkelte beboer. Det er andelseier som har vedlikeholdsplikten for utvendige persienner.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år



Følgende stiller til valg som styreleder:

- Arnold Hjelm Nielsen

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Mohammed Saleh
- Villy Bratvoldengen
- Wenche Finberg

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anja Therese Western Sætre
- Julia Rom
- Magnus Aurland Øiseth

Sak 10

Valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomité Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Unni Grindal
- Wenche C. Øverlier

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:



- Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørg Gulbrandsen	Høgvollvegen 29
Nestleder	Adil Mirza	Høgvollvegen 29
Styremedlem	Isak Øverli Melvær	Høgvollvegen 31
Styremedlem	Anne Line Olsen	Høgvollvegen 33
Styremedlem	Julia Rom	Høgvollvegen 31
Varamedlem	Magnus Aurland Øiseth	Høgvollvegen 27
Varamedlem	Jan Robert Løken	Høgvollvegen 25
Varamedlem	Mohammed Saleh	Høgvollvegen 31

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Bjørg Gulbrandsen		Høgvollvegen 29
Varadelegert		
Adil Mirza		Høgvollvegen 29

Valgkomiteen

Wenche Celina Øverlier	Høgvollvegen 25
Unni Grindal	Høgvollvegen 33

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 Hoberg Borettslag

Borettslaget består av 45 andelsleiligheter.

Hoberg Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950134410, og ligger i STANGE kommune

Gårds- og bruksnummer:

16 532

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.

Hoberg 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 PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

- Styret har gjennomført 12 styremøter + et regnskapsmøte og et budsjettmøte.
- Vi har opparbeidet og beplantet uteområdet rundt mur ved nedre parkeringsplass. Dette med god hjelp av flere beboere.
- Det er gjennomført 2 dugnader. En vår og en høst.
- Det er kjøpt inn 3 nye bord med benker. En til hver blokk.
- Det har blitt skiftet snorer på alle kjøkken/soveromsmarkiser i 3.etg. I tillegg ble det skiftet og reparert på andre, der det var meldt behov.
- Gjerde, som Stange kommune kjørte ned i 2019, er nå satt opp igjen, med riktige materialer.
- Reparert lekkasje rundt luffehatt, på taket i nr. 25.
- Det er satt opp belysning, på mur ved nedre parkeringsplass.
- Det er satt opp ny kledning på en av de øvre garasjene. Den ble kledd med samme materiale som blokkene og gjerdet (Royalimpregnert panel).
- Det er skiftet topp på lysmast, ved den øvre parkeringsplassen, da den gamle hadde samlet vann og ikke lot seg reparere.
- Det er kjøpt inn, og utlevert nye brannslukningsapparater til alle leilighetene.
- Det er satt inn nye batterier i røykvarslere, i alle oppgangene og leilighetene, henholdsvis 29. januar og 13. februar.
- Lettvegg i kjeller (tidligere styrebod) i nr. 25/27, er revet. Dette arealet kan nå benyttes av beboerne.
- Styret har solgt bord og benker som sto i styrerommet.
- Styret har inngått avtale med Obos: Vedlikehold og bærekraft
- Styret har opprettet sparekonto i Obosbanken, for å oppnå en høyere rente på innskudd.

Fremtidige planer:

- Fortsett arbeidet med beplantning i henhold til tidligere forslag fra landskapsarkitekt.
- Bytte ut gamle lysmaster, som er skjeve.
- Vurder økonomi, i forhold til å skifte panel på ytterligere en garasje.

Alternative energikilder:

- Styret har arbeidet med å innhente informasjon om alternative energikilder. Styret vil informere om fjernvarme, gasspeis/vedovn, solceller og bergvarme på årsmøtet.



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 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ladeinntekter el-bil, salg av gressklipper og møbler, samt tilskuddsmidler fra Miljøkonto til utførte Miljøtiltak som belysning på parkeringsplass.

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 2024

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

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 220 000,- til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i STANGE kommune

Det er budsjettert med kr. 215 000,- i eiendomsskatt, kr. 440 000,- i vann- og avløpsavgift og kr. 173 000,- i renovasjonsavgift.

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 omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hoberg Borettslag.

Lån

Hoberg Borettslag har lån i DNB.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettert med kr. 135 000,- i forretningsførerhonorar.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 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 3 % økning av felleskostnadene fra 01.03.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Hoberg Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hoberg 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.

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

PricewaterhouseCoopers AS, Vangsvegen 71, 2317 Hamar, Postboks 102, 2301 Hamar
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

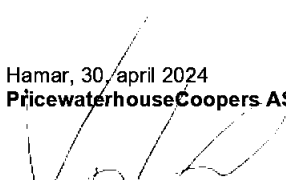
Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorføring og autorisert regnskapsførerselskap 13 av 2009 Hoberg Borettslag - Årsrapport og årsregnskap 2023.pdf



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>.

Hamar, 29. februar 2024
PriceWaterhouseCoopers AS


Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor



HOBORG BORETTSLAG ORG.NR. 950 134 410, KUNDENR. 4763

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.	1 982 749	1 899 413	1 982 749	1 895 684
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	119 647	358 132	336 500	184 300
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-205 911	-274 555	-284 000	-196 000
Innsk. øremerk. bankkto	-801	-241	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-87 065	83 336	52 500	-11 700
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 895 684	1 982 749	2 035 249	1 883 984

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 200 537	2 085 923
Kortsiktig gjeld	-304 853	-103 174
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 895 684	1 982 749



HOBERG BORETTSLAG
ORG.NR. 950 134 410, KUNDENR. 4763

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 772 900	2 520 900	2 773 000	2 842 000
Ladeinntekter EL-bil		23 015	0	0	15 000
Andre inntekter	3	87 033	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 882 948	2 520 900	2 773 000	2 857 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-13 395	-13 395	-13 000	-13 400
Styrehonorar	5	-96 000	-95 000	-95 000	-95 000
Revisjonshonorar	6	-8 371	-6 100	-7 000	-8 800
Forretningsførerhonorar		-126 755	-121 645	-128 000	-135 000
Konsulenthonorar	7	-6 469	-7 435	-15 000	-15 000
Kontingenter		-9 000	-9 000	-9 000	-9 000
Drift og vedlikehold	8	-467 513	-173 184	-300 000	-223 000
Forsikringer		-109 113	-101 998	-110 000	-120 000
Kommunale avgifter	9	-763 919	-664 316	-729 000	-828 000
Energi/fyring		-75 827	-111 504	-130 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-252 272	-259 696	-279 000	-265 000
Andre driftskostnader	10	-276 070	-253 882	-274 500	-302 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 204 704	-1 817 155	-2 089 500	-2 084 700
DRIFTSRESULTAT		678 244	703 745	683 500	772 300
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	17 470	3 299	0	65 000
Finanskostnader	12	-576 067	-348 912	-347 000	-653 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-558 597	-345 613	-347 000	-588 000
ÅRSRESULTAT		119 647	358 132	336 500	184 300
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		119 647	358 132		



HOBERG BORETTSLAG
ORG.NR. 950 134 410, KUNDENR. 4763

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	22 057 128	22 057 128
Tomt		338 700	338 700
Miljøbankkonto, øremerket		10 451	48 485
SUM ANLEGGSMIDLER		22 406 279	22 444 313
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		65 324	68 074
Driftskonto OBOS-banken		825 694	2 014 787
Sparekonto OBOS-banken		3 144	3 061
Sparekonto OBOS-banken II		1 306 375	0
SUM OMLØPSMIDLER		2 200 537	2 085 923
SUM EIENDELER		24 606 816	24 530 235

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 45 * 100	4 500	4 500
Opptjent egenkapital	7 478 783	7 359 137
SUM EGENKAPITAL	7 483 283	7 363 637

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	14	11 709 270	11 915 181
Borettsinnskudd	15	5 100 000	5 100 000
Avsetning bomiljøtiltak	16	9 409	48 244
SUM LANGSIKTIG GJELD		16 818 679	17 063 425

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		233 240	42 406
Påløpte renter		58 068	41 688
Påløpte avdrag		13 545	19 080
SUM KORTSIKTIG GJELD		304 853	103 174

SUM EGENKAPITAL OG GJELD **24 606 816** **24 530 235**

Pantstillelse	17	18 300 000	18 300 000
Garantiansvar		0	0

Stange, 26.02.2024
Styret i Hoberg Borettslag

Bjørg Gulbrandsen /s/

Isak Øverli Melvær /s/

Anne Line Olsen /s/

Julia Rom /s/

Adil Mirza /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.

INNETEKTER

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	2 772 900
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 772 900

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Salg av brukte møbler	2 900
Salg av gressklipper	26 000
Miljøfond	58 133
SUM ANDRE INNETEKTER	87 033

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-13 395
SUM PERSONALKOSTNADER	-13 395

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 2022/2023, og er på kr 96 000,-

Av dette er kr 1 000 utbetalt som skattefrie gaver iht. skattemyndighetenes regler.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 371,-

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 469
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-6 469
-----------------------------	---------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-45 781
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold VVS	-8 097
-----------------------	--------

Drift/vedlikehold elektro	-173 806
---------------------------	----------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-77 168
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-4 503
--------------------------------	--------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-155 175
---------------------------------	----------

Kostnader dugnader	-2 983
--------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-467 513
---------------------------------	-----------------

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-205 430
---------------	----------

Vann- og avløpsavgift	-401 195
-----------------------	----------

Renovasjonsavgift	-157 295
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-763 919
-------------------------------	-----------------

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 600
Driftsmateriell	-367
Lyspærer og sikringer	-10 191
Vaktmestertjenester	-50 011
Renhold ved firmaer	-79 620
Snørydding	-89 449
Gressklipping	-36 168
Andre fremmede tjenester	-1 354
Trykksaker	-632
Andre kontorkostnader	-53
Porto	-20
Bank- og kortgebyr	-2 439
Velferdskostnader	-4 167
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-276 070

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 211
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 259
SUM FINANSINTEKTER	17 470

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-576 067
SUM FINANSKOSTNADER	-576 067

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1986	15 007 052
Tilgang 2009	7 021 276
Tilgang 1992	28 800
SUM BYGNINGER	22 057 128

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.16/bnr.532

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

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DNB Bank ASA

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,65 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-12 675 000
Nedbetalt tidligere	759 819
Nedbetalt i år	205 911
	<u>-11 709 270</u>
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-11 709 270

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1986 -5 100 000

SUM BORETTSINNSKUDD **-5 100 000****NOTE: 16****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -9 409

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-9 409****NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 100 000
Pantelån	11 709 270
Påløpte avdrag	13 545
TOTALT	16 822 815

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

Bygninger	22 057 128
Tomt	338 700
TOTALT	22 395 828



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 587548. 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

2023 - 2023	Skiftet panel på en garasje
2017 - 2017	Ny mur ved parkeringsplass - nedre plan
2010 - 2011	Nye garasjeporter
2009 - 2009	Skiftet vinduer og kledning
2005 - 2005	Porttelefon/nye inngangsdører
1992 - 1992	Brannskillere



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 2.04.24

Selskapsnummer: 4763 Selskapsnavn: Hoberg Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

24 av 25

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.