



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Kjersten Aasbø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2024

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, 02.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 215 420	1 136 868
Sum inntekter		1 215 420	1 136 868
Kostnader			
Lønnskostnad		74 165	74 165
Annen driftskostnad		874 038	698 600
Sum kostnader		948 203	772 765
Driftsresultat		267 217	364 103
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 679	1 882
Sum finansinntekter		6 679	1 882
Annen finanskostnad		214 885	125 857
Sum finanskostnader		214 885	125 857
Netto finans		-208 206	-123 975
Resultat før skattekostnad		59 011	240 128
Årsresultat		59 011	240 128
Totalresultat		59 011	240 128
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		59 011	240 128
Sum overføringer og disponeringer		59 011	240 128



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		1 301 500	1 301 500
Sum varige driftsmidler		1 301 500	1 301 500
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		35 395	24 781
Sum finansielle anleggsmidler		35 395	24 781
Sum anleggsmidler		1 336 895	1 326 281
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		74 793	72 703
Sum fordringer		74 793	72 703
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		381 856	451 661
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		381 856	451 661
Sum omløpsmidler		456 649	524 363
SUM EIENDELER		1 793 544	1 850 644

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 300	2 300
Sum innskutt egenkapital		2 300	2 300
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 428 840	2 487 851
Sum opptjent egenkapital		-2 428 840	-2 487 851
Sum egenkapital		-2 426 540	-2 485 551
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 109 834	4 237 992
Øvrig langsiktig gjeld		104 122	94 258
Sum annen langsiktig gjeld		4 213 956	4 332 250
Sum langsiktig gjeld		4 213 956	4 332 250
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 352	987
Leverandørgjeld		4 776	2 958
Sum kortsiktig gjeld		6 128	3 945
Sum gjeld		4 220 084	4 336 195
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 793 544	1 850 644



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 517201

Enheten

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

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: Kjersten Aasbø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2024

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, 24.06.2024



Organisasjonsnr: 953 003 120
HEIMDAL I BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 215 420	1 136 868
Sum inntekter		1 215 420	1 136 868
Kostnader			
Lønnskostnad		74 165	74 165
Annen driftskostnad		874 038	698 600
Sum kostnader		948 203	772 765
Driftsresultat		267 217	364 103
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 679	1 882
Sum finansinntekter		6 679	1 882
Annen finanskostnad		214 885	125 857
Sum finanskostnader		214 885	125 857
Netto finans		-208 206	-123 975
Resultat før skattekostnad		59 011	240 128
Årsresultat		59 011	240 128
Totalresultat		59 011	240 128
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		59 011	240 128
Sum overføringer og disponeringer		59 011	240 128



Organisasjonsnr: 953 003 120
HEIMDAL I 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		1 301 500	1 301 500
Sum varige driftsmidler		1 301 500	1 301 500

Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		35 395	24 781
Sum finansielle anleggsmidler		35 395	24 781

Sum anleggsmidler		1 336 895	1 326 281
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		74 793	72 703
Sum fordringer		74 793	72 703

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		381 856	451 661
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		381 856	451 661

Sum omløpsmidler		456 649	524 363
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		1 793 544	1 850 644
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 300	2 300
Sum innskutt egenkapital		2 300	2 300

Opptjent egenkapital



Udekket tap	2 428 840	2 487 851
Sum opptjent egenkapital	-2 428 840	-2 487 851
Sum egenkapital	-2 426 540	-2 485 551
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 109 834	4 237 992
Øvrig langsiktig gjeld	104 122	94 258
Sum annen langsiktig gjeld	4 213 956	4 332 250
Sum langsiktig gjeld	4 213 956	4 332 250
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 352	987
Leverandørgjeld	4 776	2 958
Sum kortsiktig gjeld	6 128	3 945
Sum gjeld	4 220 084	4 336 195
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 793 544	1 850 644



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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3117

Heimdal | Borettslag



Velkommen til årsmøte i Heimdal I 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. juni 2024 kl. 20:00, hos Inger Johanne Berg, Gyldenløves gate 25 A, Tønsberg.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og to eiere som protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Øremerking av husleie for garasje
8. Sjøpelsortering
9. Oppussing av bad.
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Heimdal I 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

Jørn Steihaug, OBOS, velges som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter 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 to eiere som protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Jørn Steihaug foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg

- 1. 3117 Årsrapport og årsregnskap 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 65.000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 65.000.



Sak 7

Øremerking av husleie for garasje

Forslag fremmet av:

Karina Aas

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Innbetaling husleie for garasjer bør øremerkes til vedlikehold av garasjene,

Styrets innstilling

Garasjer er en del av inventar og bolig, og går derfor av samme pott. Skal garasjene oppgraderes må det finansieres av samme budsjett. Ikke vanlig i obos og ha eget garasjebudsjett.

Forslag til vedtak 1

Huslei for garasjene bør øremerkes og brukes til vedlikehold av garasjer.

Forslag til vedtak 2

Styrets forslag er at garasjeleie ikke øremerkes, men over tid skal garasjeleie omtrentlig tilsvare vedlikeholdskostnad.

Sak 8

Søppelsortering

Forslag fremmet av:

Mette Blackstad Michelsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hvordan få alle med på å sortere søppel?

Restavfallsdunken blir full etter kort tid og inneholder mye som kunne vært sortert.

Matavfallsdunken er omtrent tom

Hvordan blir dette når været er varmere og måkene kommer?

Styrets innstilling

Dette er et vedvarende problem. Kommende styret gir ut informasjon om søppelsortering. Det finnes løs som man kan sette på, dette kan styret se nærmere på.



Forslag til vedtak 1

Hver boenhet må kanskje få en skriftlig beskjed på mail eller i postkassa om hvordan vi må ta ansvar alle sammen

Og hvordan man skaffer seg poser til matavfallet. Kanskje ikke alle vet det?

Forslag til vedtak 2

Styret foreslår, i tråd med forslagsstiller, at det kommende styret gir ut informasjon om søppelsortering. Det finnes også lås som man kan sette på, dette kan styret se nærmere på.

Sak 9

Oppussing av bad.

Forslag fremmet av:

Karina Aas

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Rørene i byggene våre er veldig gamle, og trenger kanskje snart å byttes ut snart. Dette er en stor jobb, som også vil føre til at badene antagelig må renoveres. Dette igjen vil føre til økt husleie, men kanskje vi likevel bør vurdere om det snart må gjøres.

Styrets innstilling

Kommende styret gjør en befarings på rør. Om behov leies det inn fagfolk som ser på dette. Styret utreder kommende vedlikehold og ser på kostnaden av dette. Dette tas opp på neste styremøte.

Forslag til vedtak 1

Vurdere behov og pris.

Forslag til vedtak 2

Det kommende styret gjør en befarings på rør. Om behov leies det inn fagfolk som ser på dette. Styret utreder kommende vedlikehold og ser på kostnaden av dette. Dette tas opp på neste styremøte. Forøvrig er det styret som har ansvar for vedlikehold av borettslaget.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Rolf Arne Karlsen

Adresse: Gyldenløves gate 27 A

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Lillian Helgøy Olsen

Adresse: Gyldenløves gate 23 A

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Siri Egenes

Adresse: Gyldenløves gate 23 A

Valg av 2 valgkomitemedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitemedlem:

- Tom Hansen

Adresse: Gyldenløves gate 23 A

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

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



Heimdal I Borettslag – Årsrapport for 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Eivind Faret Gjelsås	Føniks Vei 10 B, Tønsberg
Nestleder	Inge Kjønneksen	Gyldenløves gate 23 A
Styremedlem	Inger Johanne Berg	Gyldenløves Gate 25 A
Varamedlem	Siri Egenes	Gyldenløves Gate 23 A
Varamedlem	Marianne Stang	Gyldenløves Gate 25 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Inge Kjønneksen Gyldenløves gate 23 A

Varadelegert

Eivind Faret Gjelsås Føniks Vei 10 B

Valgkomiteen

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

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post heimdal1@styrerommet.no.

Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om 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 Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har avholdt 5 styremøter i 2023.

De viktigste sakene i 2023

- Diverse tilstandsbefaringer på fellesareal.
- HMS- og brannvernrunde.
- Terrassebefaringer.
- Vurdering rundt elbillading i garasjer.
- Byttet et vindu.
- Oppfølging etter ekstremvær.
- Verifisert at alle har rømningsstige.
- Avholdt generalforsamling.
- Behandlet budsjett for 2024.
- Diverse henvendelser fra beboere.

Planer for 2024

Styret har ingen spesielle planer.

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.

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 2024

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

Kommunale avgifter i TØNSBERG kommune

Kommunale avgifter har økt med 12,6 % fra 01.01.2024.

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 omtrent samme nivå 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 Heimdal I Borettslag.

Lån

Heimdal I Borettslag har lån i Handelsbanken.

Betegnelse	Lånsnr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restgjeld	Låntype	Rente	Eff.	IN
HABA01	94817197803	4 080 630,00	30.06.24	78 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	6,25% flytende rente	Ukjent	Nei

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2024 har økt med kr 5.890 til kr 117.065.

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 12 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

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 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 2023, 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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)

Pemso Dokumentnøkkel: AY700-YJLTQ-SUAVK-ZGG2Y-KC1O1-8S75K



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Haukvik, Ole Jarle

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-05-08 11:02:28 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: AY700-YJLTQ-SUAVK-ZGG2Y-KCT01-8S7SK

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>

13 av 24

3117 Årsrapport og årsregnskap 2023.pdf



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

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.		520 418	439 270	520 418	450 521
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		59 011	240 128	144 206	103 006
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-128 158	-158 857	-129 000	-113 000
Innsk. øremerk. bankkto		-750	-123	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-69 897	81 148	15 206	-9 994
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		450 521	520 418	535 624	440 527

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	456 649	524 363
Kortsiktig gjeld	-6 128	-3 945
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	450 521	520 418



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 215 420	1 136 868	1 216 000	1 372 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 215 420	1 136 868	1 216 000	1 372 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-9 165	-9 165	-9 165	-9 165
Styrehonorar	4	-65 000	-65 000	-65 000	-65 000
Revisjonshonorar	5	-6 552	-5 331	-5 300	-6 000
Forretningsførerhonorar		-111 175	-106 895	-110 000	-117 000
Konsulenthonorar	6	-4 313	-4 100	-4 000	-4 000
Kontingenter		-4 600	-4 600	-4 600	-4 600
Drift og vedlikehold	7	-115 362	-83 086	-125 000	-135 000
Forsikringer		-63 699	-55 561	-63 700	-70 000
Festeavgift		-31 869	-31 869	-31 869	-31 869
Kommunale avgifter	8	-294 850	-223 355	-246 000	-330 000
Energi/fyring		-38 466	-32 324	-40 000	-35 000
TV-anlegg/bredbånd		-139 052	-125 769	-135 000	-147 000
Andre driftskostnader	9	-64 101	-25 710	-34 800	-56 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-948 203	-772 765	-874 434	-1 010 634
DRIFTSRESULTAT		267 217	364 103	341 566	361 366
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	6 679	1 882	1 000	5 000
Finanskostnader	11	-214 885	-125 857	-198 360	-263 360
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-208 206	-123 975	-197 360	-258 360
ÅRSRESULTAT		59 011	240 128	144 206	103 006
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		59 011	240 128		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 301 500	1 301 500
Miljøbankkonto, øremerket		35 395	24 781
SUM ANLEGGSMIDLER		1 336 895	1 326 281
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		74 793	72 703
Driftskonto OBOS-banken		221 193	295 228
Sparekonto OBOS-banken		160 663	156 433
SUM OMLØPSMIDLER		456 649	524 363
SUM EIENDELER		1 793 544	1 850 644
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 23 * 100		2 300	2 300
Udekket tap	13	-2 428 840	-2 487 851
SUM EGENKAPITAL		-2 426 540	-2 485 551
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	4 109 834	4 237 992
Borettsinnskudd	15	69 600	69 600
Avsetning bomiljøtiltak	16	34 522	24 658
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 213 956	4 332 250
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		4 776	2 958
Påløpte renter		1 352	987
SUM KORTSIKTIG GJELD		6 128	3 945
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 793 544	1 850 644



10

Heimdal I Borettslag

Pantstillelse	17	6 069 600	6 069 600
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 18.04.2024
Styret i Heimdal I Borettslag

Eivind Faret Gjelsås /s/

Inge Kjønneksen /s/

Inger Johanne Berg /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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 067 652
TV/bredbånd	110 400
Garasjeleie	33 518
Strøm el-bil	4 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 215 770

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasjeleie	-350
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 215 420

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 165
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 165

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 65 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 552.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-938
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 375
SUM KONSULENTHONORAR	-4 313

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-24 539
Drift/vedlikehold VVS	-14 825
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-73 346
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 652
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-115 362

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-294 850
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-294 850

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 051
Lyspærer og sikringer	-983
Snørydding	-45 133
Andre fremmede tjenester	-463
Andre kontorkostnader	-53
Bank- og kortgebyr	-2 420
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-64 101

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 699
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 980
SUM FINANSINNTEKTER	6 679

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-214 885
SUM FINANSKOSTNADER	-214 885

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

Kostpris/bokført verdi 1954	1 301 500
SUM BYGNINGER	1 301 500

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 enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

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

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,00 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2018	-4 985 000
Nedbetalt tidligere	747 008
Nedbetalt i år	128 158
	-4 109 834
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-4 109 834

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1954	-69 600
SUM BORETTSINNSKUDD	-69 600

NOTE: 16**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-34 522
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-34 522

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	69 600
Pantelån	4 109 834
TOTALT	4 179 434

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

Bygninger	1 301 500
TOTALT	1 301 500



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. 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

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		

Listen er ikke komplett. Det er utført større vedlikehold både før 2013 og etter 2014.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 3.06.24

Selskapsnummer: 3117 Selskapsnavn: Heimdal I Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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