



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 009 994  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: Hjemseng Borettslag  
Forretningsadresse: OBOS  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Mathilde Aske  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 12.06.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		397 248	397 248
<b>Sum inntekter</b>		<b>397 248</b>	<b>397 248</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		13 692	13 692
Annen driftskostnad		627 810	259 729
<b>Sum kostnader</b>		<b>641 502</b>	<b>273 421</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-244 254</b>	<b>123 827</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		136	666
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>136</b>	<b>666</b>
Annen finanskostnad		64 967	75 358
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>64 967</b>	<b>75 358</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-64 831</b>	<b>-74 692</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-309 085</b>	<b>49 135</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-309 085</b>	<b>49 135</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-309 085</b>	<b>49 135</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-309 085</b>	<b>49 135</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-309 085	49 135
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-309 085</b>	<b>49 135</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 373 337	1 373 337
Sum varige driftsmidler		1 373 337	1 373 337
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 373 337	1 373 337
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		261 761	327 008
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		261 761	327 008
Sum omløpsmidler		261 761	327 008
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 635 098</b>	<b>1 700 345</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		800	800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>800</b>	<b>800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 656 700	1 347 615
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 656 700</b>	<b>-1 347 615</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 655 900</b>	<b>-1 346 815</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 001 088	2 757 904
Øvrig langsiktig gjeld		280 000	280 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 281 088</b>	<b>3 037 904</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 281 088</b>	<b>3 037 904</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		303	906
Leverandørgjeld		9 607	8 350
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>9 910</b>	<b>9 256</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 290 998</b>	<b>3 047 160</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 635 098</b>	<b>1 700 345</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 440424

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 948 009 994  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: Hjemseng Borettslag  
Forretningsadresse: OBOS  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**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: Mathilde Aske  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 03.07.2021



Organisasjonsnr: 948 009 994  
Hjemseng Borettslag

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		397 248	397 248
<b>Sum inntekter</b>		<b>397 248</b>	<b>397 248</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		13 692	13 692
Annen driftskostnad		627 810	259 729
<b>Sum kostnader</b>		<b>641 502</b>	<b>273 421</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-244 254</b>	<b>123 827</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		136	666
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>136</b>	<b>666</b>
Annen finanskostnad		64 967	75 358
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>64 967</b>	<b>75 358</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-64 831</b>	<b>-74 692</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
		-309 085	49 135
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>			
		-309 085	49 135
<b>Årsresultat</b>		<b>-309 085</b>	<b>49 135</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-309 085</b>	<b>49 135</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-309 085	49 135
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-309 085</b>	<b>49 135</b>





Sum egenkapital	-1 655 900	-1 346 815
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 001 088	2 757 904
Øvrig langsiktig gjeld	280 000	280 000
Sum annen langsiktig gjeld	3 281 088	3 037 904
Sum langsiktig gjeld	3 281 088	3 037 904
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	303	906
Leverandørgjeld	9 607	8 350
Sum kortsiktig gjeld	9 910	9 256
Sum gjeld	3 290 998	3 047 160
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 635 098</b>	<b>1 700 345</b>



Organisasjonsnr: 948 009 994  
Hjemseng Borettslag

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. 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. 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. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

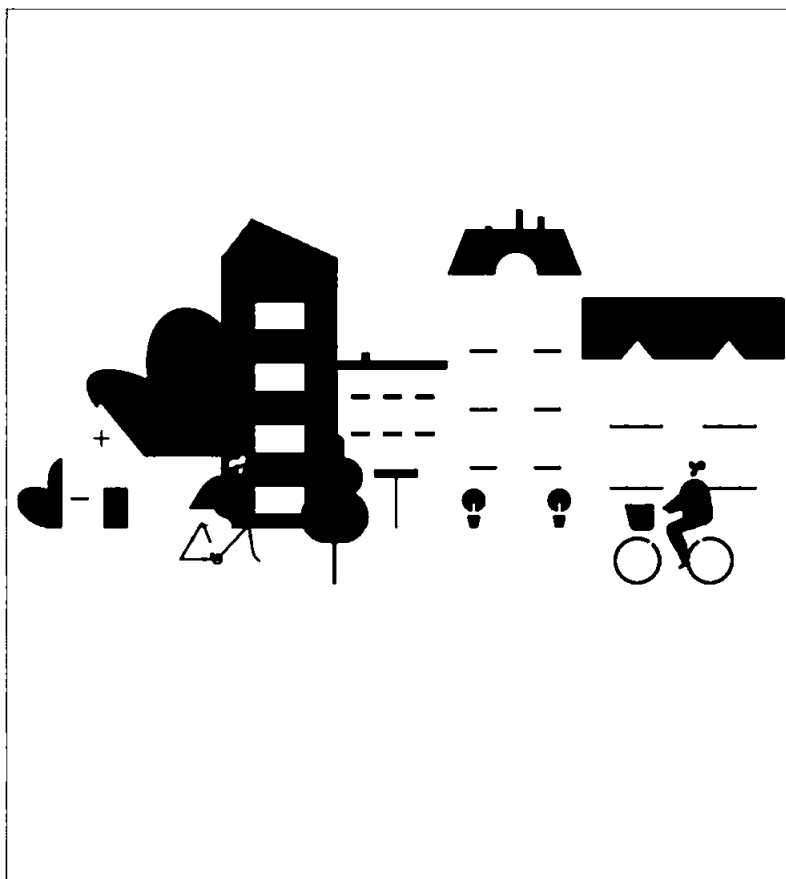
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Generalforsamling 2021

- Innkalling
- Årsrapport
- Regnskap

S.nr: 3180 Hjemseng Borettslag

Avholdes 27.05.2021 kl. 18:00 i utendørs platting Hjemsengveien 115.





## Til andelseierne i Hjemseng Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, 27.05.2021 kl. 18:00 i Hjemsengveien 115.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Hjemseng Borettslag det kommende året.

**På grunn av situasjonen med Covid-19 ønsker styret å følge disse smitteverntiltak under møtet:**

- Stiller kun én person fra hver andel.
- Syke personer skal ikke delta på møtet. Send heller noen med fullmakt.
- Ingen fysisk nærkontakt mellom personer.
- Avstand skal minimum være 1 meter mellom hver deltaker.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Hjemseng Borettslag  
Avholdes 27.05.2021 kl. 18:00 i Hjemsengveien 115.**

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Øke styrehonoraret, fra styret.  
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Tønsberg, 23.02.2021  
Styret i Hjemseng Borettslag

Gunn Helen Holte   Anette Kjeksrud Isaksen   Frøydis Kyllingstad Josefsen

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



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Gunn Helen Holte	Hjemsengveien 115
Nestleder	Anette Kjeksrud Isaksen	Hjemsengveien 115
Styremedlem	Frøydis Kyllingstad Josefsen	Hjemsengveien 117
Varamedlem	Hanne Skjønhaug Bugge	Hjemsengveien 117
Varamedlem	Anne-Grethe Rostad Horn	Hjemsengveien 115
Varamedlem	Anne Britt Olsen	Hjemsengveien 117

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Gunn Helen Holte Hjemsengveien 115

Varadelegert

Anette Kjeksrud Isaksen Hjemsengveien 115

Styrets medlemmer består i dag av ingen menn og 3 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

#### Generelle opplysninger om Hjemseng Borettslag

Borettslaget består av 8 andelsleiligheter.

Hjemseng Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948009994, og ligger i FÆRDER kommune med følgende adresse:

Hjemsengveien 115

Hjemsengveien 117

Gårds- og bruksnummer :

29 12

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Hjemseng Borettslag har ingen ansatte.

#### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

I 2020 hadde vi 6 styremøter vi har skrevet referat fra. Vi har hatt møte Obos i forhold til økonomi/generalforsamling-19. Generalforsamling ble avholdt ute på platting pga Koronahensyn. Styret har jevnlig dialog via messenger.

Av arbeider har vi i 2020 har vi hatt dugnad og fått malt levegger og gulv på platting, samt vegger/gulv på søplestativ. Vi har etter påbud fra Færder kommune koplet oss opp på kommunalt kloakksystem. Dette arbeidet har Strandman stått for.

Vi økte lån på bygningene for å betale utgiftene til oppkobling. Vi fikk refundert noe av utgiftene fra Færder Kommune. Det ble satt ned en pumpe på slutten av 2020 pga store problemer med vann inn. Denne pumpa slår inn ved behov. Det vil bli refundert en sum fra Færder Kommune i forhold til pumpe.

Vi hadde branntilsyn i 2020. Vi har utført en brannøvelse i 2020. Styret har deltatt på Webinar arrangert fra Obos.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 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.

## Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 397 248.

## Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 641 502.

## Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 309 085 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

## Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 251 851 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 37 00 til normalt vedlikehold.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med ca kr 2 200. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hjemseng Borettslag.

### Lån

Hjemseng Borettslag har lån i DNB.

#### ↳ Nedbetalingslån

Betegnelse	Låne nr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånstype	Rente	Eff.	IN
DNB	16362122973	3 025 480,00	30.09.20	98 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	1,85% flytende rente	Ukjent	Nei

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

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

### 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 2021.

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Ramdalveien 6  
Postboks 269 Sentrum  
3101 Tønsberg

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Hjemseng Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Hjemseng Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### 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 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 lov, forskrift og god



revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

## Uttalelse om andre lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Dag Georg Øhre  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 7TQLF-EVW8O-00GAW-X3V2X-158XG-G01B3



# 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."

**Dag Georg Øhre**

Partner

Serienummer: 9578-5997-4-268663

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-05 10:32:00Z



Penneo Dokumentnøkkel: 7TQLF-EV18O-00GAW-X3VZX-158XG-GQ1B3

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/validate>



## HJEMSENG BORETTSLAG ORG.NR. 948 009 994, KUNDENR. 3180

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>317 752</b>	<b>360 819</b>	<b>317 752</b>	<b>251 851</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-309 085	49 135	-383 392	9 557
Tillegg for nye langsiktige lån	14	3 050 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-2 806 816	-92 202	-105 000	-99 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-65 901</b>	<b>-43 067</b>	<b>-488 392</b>	<b>-89 443</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>251 851</b>	<b>317 752</b>	<b>-170 640</b>	<b>162 408</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		261 761	327 008		
Kortsiktig gjeld		-9 910	-9 256		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>251 851</b>	<b>317 752</b>		



## HJEMSENG BORETTSLAG ORG.NR. 948 009 994, KUNDENR. 3180

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	397 248	397 248	437 000	397 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>397 248</b>	<b>397 248</b>	<b>437 000</b>	<b>397 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-1 692	-1 692	-1 692	-1 700
Styrehonorar	4	-12 000	-12 000	-12 000	-12 000
Revisjonshonorar	5	-4 005	-3 889	-3 900	-4 000
Forretningsførerhonorar		-41 640	-40 625	-42 000	-42 500
Konsulenthonorar	6	-625	0	-2 500	0
Kontingenter		-1 600	-1 600	-1 600	-1 600
Drift og vedlikehold	7	-270 132	-50 908	-478 000	-37 000
Forsikringer		-30 734	-28 443	-30 000	-31 700
Kommunale avgifter	8	-209 280	-57 332	-60 000	-121 643
Energi/fyring		-17 023	-23 077	-25 000	-23 000
TV-anlegg/bredbånd		-48 063	-44 062	-45 000	-48 800
Andre driftskostnader	9	-4 709	-9 794	-24 700	-8 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-641 502</b>	<b>-273 421</b>	<b>-726 392</b>	<b>-332 443</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-244 254</b>	<b>123 827</b>	<b>-289 392</b>	<b>64 557</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	136	666	0	0
Finanskostnader	11	-64 967	-75 358	-94 000	-55 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-64 831</b>	<b>-74 692</b>	<b>-94 000</b>	<b>-55 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-309 085</b>	<b>49 135</b>	<b>-383 392</b>	<b>9 557</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-309 085	0		
Reduksjon udekket tap		0	49 135		



## HJEMSENG BORETTSLAG ORG.NR. 948 009 994, KUNDENR. 3180

### BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	1 352 871	1 352 871
Tomt		20 466	20 466
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 373 337</b>	<b>1 373 337</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Driftskonto OBOS-banken		261 761	327 008
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>261 761</b>	<b>327 008</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 635 098</b>	<b>1 700 345</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 8 * 100		800	800
Udekket tap	13	-1 656 700	-1 347 615
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 655 900</b>	<b>-1 346 815</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 001 088	2 757 904
Borettsinnskudd	15	280 000	280 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>3 281 088</b>	<b>3 037 904</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		9 607	8 350
Påløpte renter		303	906
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>9 910</b>	<b>9 256</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 635 098</b>	<b>1 700 345</b>
Pantstillelse	16	3 340 000	5 940 000
Garantiansvar		0	0

Færder, 23.02.2021  
Styret i Hjemseeng Borettslag

Gunn Helen Holte /s/

Frøydis Kyllingstad Josefsen /s/

Anette Kjeksrud Isaksen /s/

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

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

**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.

**SKATTETREKKS KONTTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnad	397 248
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>397 248</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-1 692
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 692</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 12 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 005.

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

OBOS Prosjekt AS	-625
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-625</b>



**NOTE: 7**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Strandman AS	-264 450
Offentlige tilskudd	39 060

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -225 390**

Drift/vedlikehold bygninger	-8 873
Drift/vedlikehold VVS	-7 388
Drift/vedlikehold elektro	-3 752
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 899
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 776
Kostnader dugnader	-13 053

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -270 132**

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

**NOTE: 8**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-209 280
--------------------	----------

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -209 280**

**NOTE: 9**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Trykksaker	-18
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 409
Andre kontorkostnader	-1 109
Porto	-98
Bank- og kortgebyr	-2 075

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -4 709**

**NOTE: 10**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	136
-------------------------------------	-----

**SUM FINANSINNTEKTER 136**

**NOTE: 11**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-29 673
Renter og gebyr på lån i DNB	-35 294

**SUM FINANSKOSTNADER -64 967**



**NOTE: 12**

**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2007	1 352 871
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>1 352 871</b>

Tomten ble kjøpt i 1962.

Gnr.29/bnr.12

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**

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,85 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020	-3 050 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	48 912	
		-3 001 088

DNB

Opprinnelig 2016	-3 060 000	
Nedbetalt tidligere	302 096	
Nedbetalt i år	2 757 904	

0

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-3 001 088</b>
------------------------------------	-------------------

**NOTE: 15**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig ....	-280 000
------------------	----------

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-280 000</b>
----------------------------	-----------------

**NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	280 000
Pantelån	3 001 088
<b>TOTALT</b>	<b>3 281 088</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 352 871
Tomt	20 466
<b>TOTALT</b>	<b>1 373 337</b>



## **INNKOMNE FORSLAG**

### **A) Øke styrehonoraret.**

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon: Styret ønsker å øke styrehonoraret fra kr 12 000 til kr 18 000 for perioden 2020 til 2021.

Styrets innstilling:

Styrets innstilling er å øke styrehonoraret fra kr 12 000 til kr 18 000 for perioden 2020 til 2021.

Forslag til vedtak:

Øke styrehonoraret til kr 18 000 for perioden 2020 til 2021.



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Jeanett Cathrine Sjøholm	Hjemsengveien 115
Anette Kjeksrud Isaksen	Hjemsengveien 115

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Gunn Helen Holte	Hjemsengveien 115
Frøydis Kyllingstad Josefsen	Hjemsengveien 117

**B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Ingen forslag.
2. Ingen forslag.
3. Ingen forslag.

**C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Gunn Helen Holte	Hjemsengveien 115
------------------	-------------------

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Ingen forslag.

**Annen informasjon om borettslaget****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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

**Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

**Parkering**

Det er en garasje til hver leilighet. Garasjeleie er inkludert i felleskostnadene. Det er i tillegg ca. 10 parkeringsplasser ute.

**Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 587802. 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.

**Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekkeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

**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.

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

**Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Hjemseng Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Kabel-TV**

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside [www.telenor.no](http://www.telenor.no).

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2017 - 2017	Maling av boliger og garasje	Malt begge boligene 2 strøk. Utført av Engers malerfirma.
2016 - 2016	Helrenovering av bygningsmasse	Malt garasje. Malt grunnmurer. På dugnad. Etterisolert og skiftet kledning i begge hus. Skiftet vinduer, verandadører og utgangsdører. Nye kjellervinduer. Bygget ut verandaen. Fått nye lufteluker i alle rom. Nye takrenner. Ny elektrisk vifte i kjelleren. Malt tak og vegger i trappeoppgang. Arbeidet utført av insider.no  Montert nye sikringsskap på yttervegg. Ny innmat i skapene inne. Utført av Nøtterøy elektriske.  Nye dekodere fra Canal Digital. Levert av Telenor.
2005 - 2005	Nye Garasjer	
2005 - 2005	Etterisolering av loft og bjelkelag	Etterisolering av loft og bjelkelag i 2 stk 4-mannsboliger i Hjemseengveien 115 og 117
2005 - 2005	Utskifting av vinduer	Utskifting av 11 stk vinduer i Hjemseengveien 115 og 117



3180 Hjemseng Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

**BRUK BLOKKBOKSTAVER**

Eierens navn:

Eierens adresse:

Husnummer:

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

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)