



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 102 780
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HEIDMANNSGT 12 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Alf Erik Østvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 19.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 927 353	1 753 667
Sum inntekter		1 927 353	1 753 667
Kostnader			
Lønnskostnad		39 935	39 935
Annen driftskostnad		1 758 950	3 657 561
Sum kostnader		1 798 885	3 697 496
Driftsresultat		128 468	-1 943 829
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 227	1 701
Sum finansinntekter		7 227	1 701
Annen finanskostnad		238 983	142 551
Sum finanskostnader		238 983	142 551
Netto finans		-231 756	-140 850
Ordinært resultat før skattekostnad		-103 288	-2 084 679
Ordinært resultat etter skattekostnad		-103 288	-2 084 679
Årsresultat		-103 288	-2 084 679
Totalresultat		-103 288	-2 084 679
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-103 288	-2 084 679
Sum overføringer og disponeringer		-103 288	-2 084 679



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 756 856	3 756 856
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		342 430	342 430
Sum varige driftsmidler		4 099 286	4 099 286
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 099 286	4 099 286
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		152	-92
Andre fordringer		5 907	18 314
Sum fordringer		6 059	18 221
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 839 403	2 110 268
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 839 403	2 110 268
Sum omløpsmidler		1 845 462	2 128 489
SUM EIENDELER		5 944 747	6 227 775



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 100	3 100
Sum innskutt egenkapital		3 100	3 100
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 137 276	2 033 989
Sum opptjent egenkapital		-2 137 276	-2 033 989
Sum egenkapital		-2 134 176	-2 030 889
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 823 784	8 003 287
Øvrig langsiktig gjeld		86 180	86 180
Sum annen langsiktig gjeld		7 909 964	8 089 467
Sum langsiktig gjeld		7 909 964	8 089 467
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 865	921
Leverandørgjeld		21 282	47 116
Annen kortsiktig gjeld		145 813	121 160
Sum kortsiktig gjeld		168 960	169 197
Sum gjeld		8 078 924	8 258 664
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 944 747	6 227 775



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 367831

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 102 780
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HEIDMANNSGT 12 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Alf Erik Østvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 04.05.2023



Organisasjonsnr: 950 102 780
HEIDMANNSGT 12 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 927 353	1 753 667
Sum inntekter		1 927 353	1 753 667
Kostnader			
Lønnskostnad		39 935	39 935
Annen driftskostnad		1 758 950	3 657 561
Sum kostnader		1 798 885	3 697 496
Driftsresultat		128 468	-1 943 829
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 227	1 701
Sum finansinntekter		7 227	1 701
Annen finanskostnad		238 983	142 551
Sum finanskostnader		238 983	142 551
Netto finans		-231 756	-140 850
Ordinært resultat før skattekostnad		-103 288	-2 084 679
Ordinært resultat etter skattekostnad		-103 288	-2 084 679
Årsresultat		-103 288	-2 084 679
Totalresultat		-103 288	-2 084 679
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-103 288	-2 084 679
Sum overføringer og disponeringer		-103 288	-2 084 679



Organisasjonsnr: 950 102 780
HEIDMANNSGT 12 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 756 856	3 756 856
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		342 430	342 430
Sum varige driftsmidler		4 099 286	4 099 286
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 099 286	4 099 286
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		152	-92
Andre fordringer		5 907	18 314
Sum fordringer		6 059	18 221
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 839 403	2 110 268
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 839 403	2 110 268
Sum omløpsmidler		1 845 462	2 128 489
SUM EIENDELER		5 944 747	6 227 775

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 100	3 100



Sum innskutt egenkapital	3 100	3 100
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	2 137 276	2 033 989
Sum opptjent egenkapital	-2 137 276	-2 033 989
Sum egenkapital	-2 134 176	-2 030 889
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 823 784	8 003 287
Øvrig langsiktig gjeld	86 180	86 180
Sum annen langsiktig gjeld	7 909 964	8 089 467
Sum langsiktig gjeld	7 909 964	8 089 467
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 865	921
Leverandørgjeld	21 282	47 116
Annen kortsiktig gjeld	145 813	121 160
Sum kortsiktig gjeld	168 960	169 197
Sum gjeld	8 078 924	8 258 664
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 944 747	6 227 775



Organisasjonsnr: 950 102 780
HEIDMANNSGT 12 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Generalforsamling 2023

4844 Heidmannsgt 12 Borettslag





Til andelseierne i Heidmannsgt 12 Borettslag

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 21. mars 2023 kl. 17:00 i Folkets Hus.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Heidmannsgt 12 Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Heidmannsgt 12 Borettslag
avholdes tirsdag 21. mars 2023 kl. 17:00 i Folkets Hus .

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag til behandling.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Hamar, 09.02.2023
Styret i Heidmannsgt 12 Borettslag

Siren Valvatne Espen Steinum Mona Finborud Ole Henrik Herheim Willy Olsen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Siren Valvatne	Heidmanns Gate 12 C
Nestleder	Espen Steinum	Heidmanns Gate 12 C
Styremedlem	Mona Finborud	Heidmanns Gate 12 A
Styremedlem	Ole Henrik Herheim	Heidmanns Gate 12 C
Styremedlem	Willy Olsen	Heidmanns Gate 12 B
Varamedlem	Simen Grøndahl	Heidmanns Gate 12 A
Varamedlem	Inger Moløkken	Heidmanns Gate 12 C
Varamedlem	Snorre Stenberg	Heidmanns Gate 12 A

Valgkomiteen

Bente Giset	Heidmanns Gate 12 B
Kristin Lindløkken Høybakken	Heidmanns Gate 12 A
Knud Andreas Holck	Heidmanns Gate 12 A

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Heidmannsgt 12 Borettslag

Borettslaget består av 31 andelsleiligheter.

Heidmannsgt 12 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950102780, og ligger i HAMAR kommune

Gårds- og bruksnummer:

1 42

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.

Heidmannsgt 12 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

Ordinær generalforsamling ble holdt i Folkets Hus mandag 28.mars 2022. Alle valg og saker ble gjennomført ordinært.

Året har vært preget av oppgraderingsprosjektet i bakgården. Anleggsgartner Arnesen A/S startet i november 2020 og bakgården ble ferdigstilt september 2022. I tillegg bestilte vi noen utbedringer som også ble gjennomført september 22. Byggeprosjektet har blitt tett fulgt opp av arkitektfirmaet v/Willy Olsen og styret i borettslaget.

Glassplatene i alle balkongene måtte sikres etter at vi oppdaget at de gled ut av posisjon i festene og en glassplate falt ut. De store platene ble sikret av Vaktmesterservice. De små platene skulle vært sikret våren 22 av Vaktmesterservice, men er ennå ikke gjort. Styret har purret og det skal gjøres februar 23.

Det oppsto et akutt behov for utbedring av mønepannen og tak over A-oppgangen, da vi fikk varsel fra naboen om at mønepannen var løsnet og glidd ut av posisjon. Det var fare for at den kunne falle ned i Heidmannsgate. Storhamar Tak utbedret skaden i mars 22. Takrenner over balkongene og avløpsrørene er vurdert, men ikke utbedret innværende år. Styret har startet innhenting av tilbud.

Mindre vedlikehold og kontroll av røykvarslere har blitt utført av Vaktmesterservice. Små og store vedlikeholds saker er også utført av vaktmester. Det vil bli utskifting av batterier i røykvarslere og pulverapparat vår 23.

Det har blitt avholdt 6 styremøter i perioden mellom generalforsamlingene. Styremøtene har vært holdt på omgang hos styremedlemmene. Vi har også snakket sammen digitalt, via e-post og i Messenger for å fordele oppgaver fortløpende.

Vårdugnad ble holdt 10.mai og høstdugnaden 6.oktober. På vårdugnaden ble beplantning og ferdigstilling av bed gjort i tillegg til møblering av bakgården og takterrassen. Gjennom sommeren ble den nye takterrassen brukt av flere og borettslaget investerte i noe nytt utstyr. Styret laget en liste og borettslagets andelshavere bidro til vanning av sedum-takene gjennom hele sommeren. God innsats fra flere.

Strømprisene steg og noen av andelseierne fikk store tilleggsregninger. Vi valgte derfor å øke fellesutgiftene, slik at alle betaler noe mer inn på A-konto til betaling for fjernvarme. For mye betalt vil bli refundert. Borettslaget får strømstøtte.

Styret har vært i kontakt med firma for å få en vurdering av behovet for kontroll av avløpsrør. Dette arbeidet fortsetter neste år.

Facebook gruppen Heidmannsgate 12 borettslag har nå 28 medlemmer. For felles informasjon er det nyttig at alle leilighetene er representert i gruppen.

Vi har dette året to avtaler om fremleie. Vi har en ny andelseier i C-oppgangen og en i A-oppgangen.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak beboernes innbetaling for å dekke sitt forbruk av fyring.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak større vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at renter på lån har økt mer enn antatt.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd 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.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det lagt inn borettslagets ordinære driftskostnader.

Kommunale avgifter i HAMAR kommune

Det er budsjettert med kr 489 000,-.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Heidmannsgt 12 Borettslag.

Lån

Heidmannsgt 12 Borettslag har lån i OBOS-banken.

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

Forretningsførerhonorar

Det er lagt inn 5 % prisøkning på forretningsførsel.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Heidmannsgate 12 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Heidmannsgate 12 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 avviklet.

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

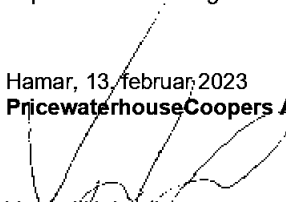


Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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>.

Hamar, 13. februar, 2023
PricewaterhouseCoopers AS


Vegard H. Løvlien
statsautorisert revisor



HEIDMANNSGT 12 BORETTSLAG ORG.NR. 950 102 780, KUNDENR. 4844

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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 959 292	1 135 223	1 959 292	1 676 502
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-103 288	-2 084 679	240 000	15 000
Tillegg for nye langsiktige lån 17	0	8 137 713	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 17	-179 503	-5 228 964	-200 000	-149 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-282 791	824 070	40 000	-134 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 676 502	1 959 292	1 999 292	1 542 502

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 845 462	2 128 489
Kortsiktig gjeld	-168 960	-169 197
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 676 502	1 959 292



HEIDMANNSGT 12 BORETTSLAG ORG.NR. 950 102 780, KUNDENR. 4844

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 478 504	1 479 864	1 494 000	1 494 000
Andre inntekter	3	448 849	273 803	350 000	461 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 927 353	1 753 667	1 844 000	1 955 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 935	-4 935	-5 000	-5 000
Styrehonorar	5	-35 000	-35 000	-35 000	-35 000
Revisjonshonorar	6	-5 700	-5 300	-6 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-84 695	-82 230	-84 000	-89 000
Konsulenthonorar	7	-15 793	-72 225	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-367 989	-2 412 025	-73 000	-75 000
Forsikringer		-55 804	-51 926	-55 000	-61 000
Kommunale avgifter	9	-450 361	-438 020	-460 000	-489 000
Energi/fyring	10	-499 362	-327 024	-404 000	-530 000
TV-anlegg/bredbånd		-129 828	-129 828	-134 000	-138 000
Andre driftskostnader	11	-149 417	-138 983	-151 000	-161 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 798 885	-3 697 496	-1 437 000	-1 621 000
DRIFTSRESULTAT		128 468	-1 943 829	407 000	334 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	7 227	1 701	0	0
Finanskostnader	13	-238 983	-142 551	-167 000	-319 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-231 756	-140 850	-167 000	-319 000
ÅRSRESULTAT		-103 288	-2 084 679	240 000	15 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-50 690		
Udekket tap		-103 288	-2 033 989		



HEIDMANNSGT 12 BORETTSLAG
ORG.NR. 950 102 780, KUNDENR. 4844

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	3 755 856	3 755 856
Tomt		1 000	1 000
Andre varige driftsmidler	15	342 430	342 430
SUM ANLEGGSMIDLER		4 099 286	4 099 286
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 907	9 099
Kundefordringer		152	-92
Energiavregning		0	9 215
Driftskonto OBOS-banken		1 288 250	1 563 691
Sparekonto OBOS-banken		551 153	546 577
SUM OMLØPSMIDLER		1 845 462	2 128 489
SUM EIENDELER		5 944 747	6 227 775

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

Innskutt egenkapital 31 * 100		3 100	3 100
Udekket tap	16	-2 137 276	-2 033 989
SUM EGENKAPITAL		-2 134 176	-2 030 889

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	17	7 823 784	8 003 287
Borettsinnskudd	18	86 180	86 180
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 909 964	8 089 467

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		11 327	15 362
Leverandørgjeld		21 282	47 116
Påløpte renter		1 865	921
Energiavregning	19	57 337	0
Annen kortsiktig gjeld	20	77 149	105 798
SUM KORTSIKTIG GJELD		168 960	169 197

**SUM EGENKAPITAL OG
GJELD**

		5 944 747	6 227 775
--	--	------------------	------------------

Pantstillelse	21	8 286 180	8 286 180
Garantiansvar		0	0

Hamar, 09.02.2023
Styret i Heidmannsgt 12 Borettslag

Siren Valvatne /s/ Espen Steinum /s/ Mona Finborud /s/ Ole Henrik Herheim /s/ Willy Olsen /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.

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**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 277 016
Kabel-TV avg.	142 848
Garasje	74 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 494 264

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-15 760
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 478 504

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Plassleie trafo 2022	400
Plassleie trafo 2021	400
Kreditnota Anderssen + Fremming AS	15 194
Fyring dekket av andelseierne, jf. note 10	432 856
SUM ANDRE INNTEKTER	448 849

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 935
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 935

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 2021/2022, og er på kr 35 000,-

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 700,-

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Anderssen + Fremming AS	-6 328
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 465
SUM KONSULENTHONORAR	-15 793

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Anleggsgartner Arnesen AS	-223 563
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-223 563
Drift/vedlikehold bygninger	-89 465
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-27 580
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-20 622
Drift/vedlikehold brannsikring	-866
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-5 894
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-367 989

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-164 072
Vann- og avløpsavgift	-147 905
Renovasjonsavgift	-138 384
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-450 361

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-44 277
Andre fyringskostnader dekket av borettslaget	-22 230
Andre fyringskostnader dekket av andelseierne, jf. note 3	-432 856
SUM ENERGI / FYRING	-499 362

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 600
Container	-18 438
Lyspærer og sikringer	-1 023
Vaktmestertjenester	-24 925
Renhold ved firmaer	-72 513
Snørydding	-10 983
Andre fremmede tjenester	-332
Andre kontorkostnader	-1 649
Bank- og kortgebyr	-2 954
Velferdskostnader	-15 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-149 417

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 154
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 576
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	497
SUM FINANSINNTEKTER	7 227

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-238 983
SUM FINANSKOSTNADER	-238 983

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1954	1 171 861
Tilgang 1992	49 511
Tilgang 2003	63 186
Tilgang 2009	1 129 605
Tilgang 1998	1 341 692
SUM BYGNINGER	3 755 856

Tomten ble kjøpt i 1954.

Gnr.1/bnr.42

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg	
Kostpris	342 430
	342 430
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	342 430

NOTE: 16**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 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: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,35 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-8 137 713
Nedbetalt tidligere	134 426
Nedbetalt i år	179 503
	-7 823 784
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-7 823 784

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1954	-86 180
SUM BORETTSINNSKUDD	-86 180

**NOTE: 19****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) fra andelseierne juni - desember	-222 440
---	----------

SUM INNETEKTER	-222 440
-----------------------	-----------------

KOSTNADER

Innkjøpt fjernvarme juni - desember	165 103
-------------------------------------	---------

SUM KOSTNADER	165 103
----------------------	----------------

SUM ENERGIAVREGNING	-57 337
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-77 149
-------------------	---------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-77 149
-----------------------------------	----------------

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	86 180
-----------------	--------

Pantelån	7 823 784
----------	-----------

TOTALT	7 909 964
---------------	------------------

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

Bygninger	3 755 856
-----------	-----------

Garasjer	342 430
----------	---------

Tomt	1 000
------	-------

TOTALT	4 099 286
---------------	------------------



3. Godtgjørelser

Emne: Melding av sak som ønskes behandlet på generalforsamling Heidmannsgate 12 borettslag 23.03.23

Til styret i Heidmannsgate 12 borettslag
v/leder Siren Valvatne

Melding av sak som ønskes behandlet på generalforsamling Heidmannsgate 12 borettslag 23.03.23

Jeg ønsker å fremme følgende forslag til behandling på kommende generalforsamling i borettslaget:

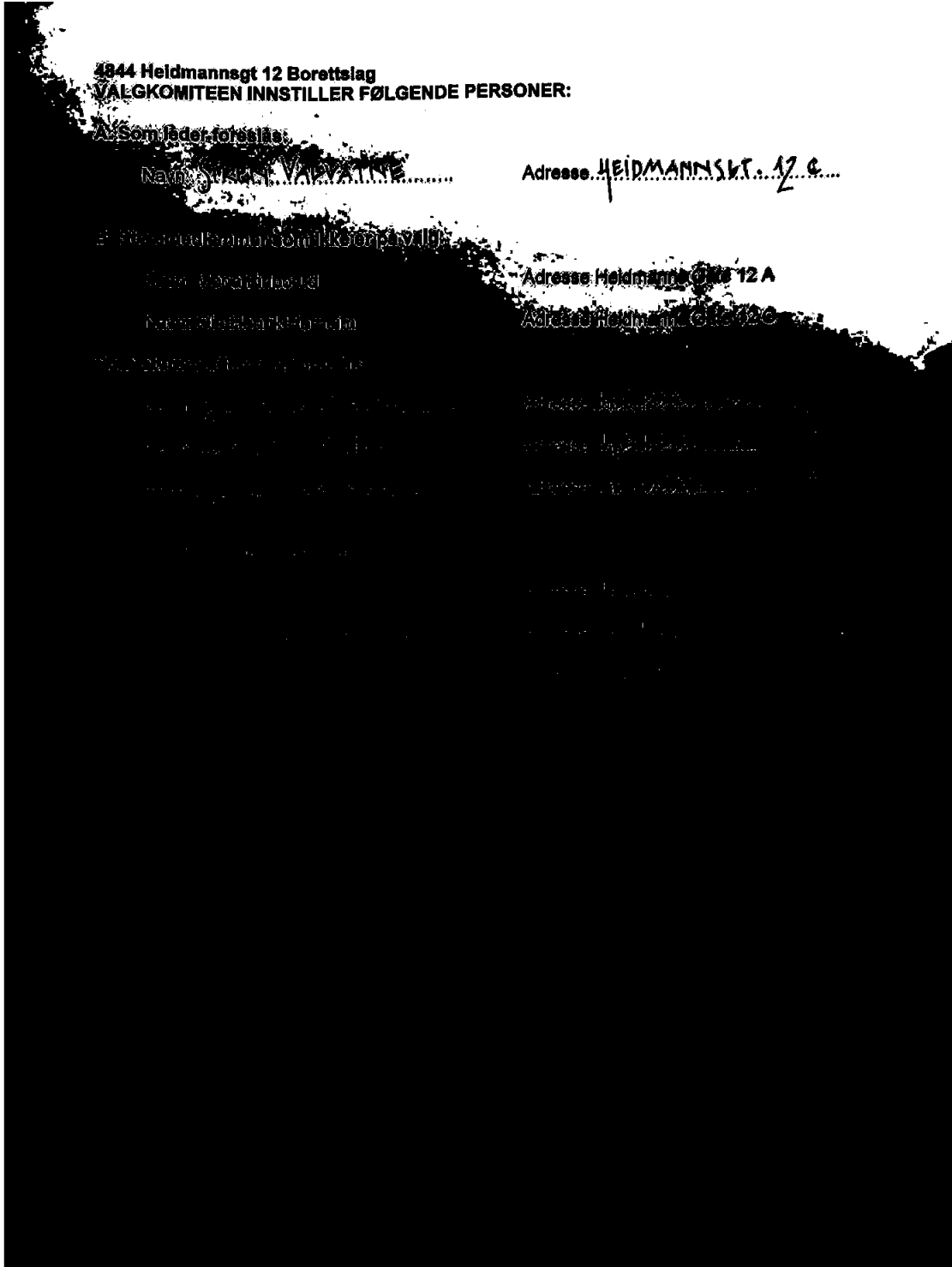
Styrehonorar

Godtgjørelse til det sittende styret foreslås økt fra Nkr 35 000,- til Nkr 50.000,-, subsidiært Nkr 45.000,-.

Begrunnelse:

- i) Styrehonoraret i borettslaget har stått uendret siden 2019
- ii) Sittende styre har gjort en ekstraordinær innsats i forbindelse med ferdigstilling av to store oppgraderings-/vedlikeholdsprosjekter i gården
- iii) Foreslått sum ligger innenfor det gjennomsnittlige styrehonoraret regnskapsavdelingen i OBOS fant med bakgrunn i regnskapstall fra 2019 for 3300 boligselskap:
<https://nye.obos.no/boligforvaltning/tips-og-rad/honorar-styrene/>

Vennlig hilsen
Bente Giset



4944 Heidmannsgt 12 Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A) Som leder foreslås:

Navn: *VALGKOMITEEN*

Adresse: *HEIDMANNSGT. 12 G...*

B) Som medlem foreslås:

Navn: *MARIT HANSEN*

Adresse: *Heidmannsgt 12 A*

Navn: *STEFAN HANSEN*

Adresse: *Heidmannsgt 12 C*

C) Som medlem foreslås:

Navn: *VALGKOMITEEN*

Adresse: *Heidmannsgt 12 G...*

Navn: *VALGKOMITEEN*

Adresse: *Heidmannsgt 12 G...*

Navn: *VALGKOMITEEN*

Adresse: *Heidmannsgt 12 G...*

Navn: *VALGKOMITEEN*

Adresse: *Heidmannsgt 12 G...*

Navn: *VALGKOMITEEN*

Adresse: *Heidmannsgt 12 G...*

Navn: *VALGKOMITEEN*

Adresse: *Heidmannsgt 12 G...*

Navn: *VALGKOMITEEN*

Adresse: *Heidmannsgt 12 G...*



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6616280. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022 - 2022	Maling av alle fasader
2020 – 2022	Rehabilitering av bakgård
2014 - 2014	Utskiftinger vinduer og balkongdører
2009 - 2009	Tak
2005 - 2006	Maling av fasade/oppussing av balkonger
2003 - 2003	Nytt fordelingsnett varmtvann
1997 - 1998	Rehabilitering
1993 - 1993	Bygd balkonger



4844 Heidmannsgt 12 Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oeif@obos.no

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