



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### 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: Merete Vie  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2023

### 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, 23.05.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 095 784	2 823 537
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 095 784</b>	<b>2 823 537</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		22 820	18 256
Annen driftskostnad		896 273	925 175
<b>Sum kostnader</b>		<b>919 093</b>	<b>943 431</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 176 691</b>	<b>1 880 106</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 352	466
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 352</b>	<b>466</b>
Annen finanskostnad		505 873	340 279
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>505 873</b>	<b>340 279</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-503 521</b>	<b>-339 813</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>673 170</b>	<b>1 540 293</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>673 170</b>	<b>1 540 293</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>673 170</b>	<b>1 540 293</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>673 170</b>	<b>1 540 293</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		673 170	1 540 293
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>673 170</b>	<b>1 540 293</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		61 460 000	61 460 000
Sum varige driftsmidler		61 460 000	61 460 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		61 460 000	61 460 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		85 135	60 899
Sum fordringer		85 135	60 899
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		640 189	575 824
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		640 189	575 824
Sum omløpsmidler		725 323	636 722
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>62 185 323</b>	<b>62 096 722</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		90 000	90 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>90 000</b>	<b>90 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		7 394 918	6 721 748
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>7 394 918</b>	<b>6 721 748</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>7 484 918</b>	<b>6 811 748</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		17 770 549	18 280 550
Øvrig langsiktig gjeld		36 876 000	36 876 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>54 646 549</b>	<b>55 156 550</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>54 646 549</b>	<b>55 156 550</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 041	1 904
Leverandørgjeld		49 815	60 095
Annen kortsiktig gjeld			66 425
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>53 856</b>	<b>128 424</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>54 700 405</b>	<b>55 284 974</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>62 185 323</b>	<b>62 096 722</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 367815

**Enheten**

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

**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: Merete Vie  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2023

**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: 918 056 157  
HANNESTAD SARPSBORG BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 095 784	2 823 537
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 095 784</b>	<b>2 823 537</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		22 820	18 256
Annen driftskostnad		896 273	925 175
<b>Sum kostnader</b>		<b>919 093</b>	<b>943 431</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 176 691</b>	<b>1 880 106</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 352	466
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 352</b>	<b>466</b>
Annen finanskostnad		505 873	340 279
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>505 873</b>	<b>340 279</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-503 521</b>	<b>-339 813</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>673 170</b>	<b>1 540 293</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>673 170</b>	<b>1 540 293</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>673 170</b>	<b>1 540 293</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		673 170	1 540 293
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>673 170</b>	<b>1 540 293</b>



Organisasjonsnr: 918 056 157  
HANNESTAD SARPSBORG BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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			
Sum varige driftsmidler		61 460 000	61 460 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		61 460 000	61 460 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		85 135	60 899
Sum fordringer		85 135	60 899
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		640 189	575 824
Sum omløpsmidler		725 323	636 722
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>62 185 323</b>	<b>62 096 722</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		90 000	90 000
Sum innskutt egenkapital		90 000	90 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		7 394 918	6 721 748



Sum opptjent egenkapital	7 394 918	6 721 748
Sum egenkapital	7 484 918	6 811 748
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	17 770 549	18 280 550
Øvrig langsiktig gjeld	36 876 000	36 876 000
Sum annen langsiktig gjeld	54 646 549	55 156 550
Sum langsiktig gjeld	54 646 549	55 156 550
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 041	1 904
Leverandørgjeld	49 815	60 095
Annen kortsiktig gjeld		66 425
Sum kortsiktig gjeld	53 856	128 424
Sum gjeld	54 700 405	55 284 974
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>62 185 323</b>	<b>62 096 722</b>



Organisasjonsnr: 918 056 157  
HANNESTAD SARPSBORG BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





## Generalforsamling 2023

4173 Hannestad Sarpsborg Borettslag





## Til andelseierne i Hannestad Sarpsborg Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, mandag 17.4.2023 kl. 17.30 i Yven IF klubbhus.**

Innkallelsen 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 Hannestad Sarpsborg 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 hvis 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.**



## Innkallelse til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Hannestad Sarpsborg Borettslag  
avholdes mandag 17.4.2023 kl. 17.30 i Yven IF klubbhus**

---

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 møteinnkallelsen

**2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022**

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

**3. GODTGJØRELSER**

Styret

**4. INNKOMNE FORSLAG**

Forslag m vedtektsendring

**5. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- C) Valg av valgkomité for 1 år

Yven, 1.3.2023

Styret i Hannestad Sarpsborg Borettslag

Stein Øren /s/

Stein Arild Finstad /s/

Henning Olaussen /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Stein Øren	Damveien 45 D
Nestleder	Stein Arild Finstad	Damveien 45 A
Styremedlem	Henning Olaussen	Damveien 45 K
Varamedlem	Bjørn Synnøve Mutch	Damveien 45 L

### Valgkomiteen

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

### Styret

Styret kan kontaktes via [Vibbo.no](mailto:Vibbo.no)

### 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 Hannestad Sarpsborg Borettslag

Borettslaget består av 18 andelsleiligheter.

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

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Hannestad Sarpsborg Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



## Styrets arbeid

Styret, valgt på generalforsamling 9.mai, har bestått av følgende representanter fra andelseierne;

- Leder Stein Øren
- Nestleder Stein Arild Finstad
- Styremedlem Henning Olaussen
- Varamedlem Bjørg Synnøve Mutch

Det er avholdt 5 styremøter og ett budsjettmøte, og styret har arbeidet med følgende saker;

- Garantien gikk ut i november 2022, og gjennom året har vi jobbet med å få utført alle utestående aktivitetene til Arca Nova. Det gikk fint.
- Inngått avtale med Borg Fagmaling om utvendig maling av blokkene.
- Vi har signert en avtale med Norsk Brannvern om årlig kontroll, og gjennomførte i den forbindelse en slokkeøvelse for alle beboerne.
- HMS/egenkontrollrunde er gjennomført.
- Vi har sjekket alternativer på serviceavtaler, og endte opp med en totalavtale med Bravida.

## Planer for 2023

- Legge ferdiggress under huskene.

## 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.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er kr. 179.000 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteøkning

Finanskostnader er kr. 113.000 høyere enn budsjettet av samme grunn som over.

### Resultat

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

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

**Disponible midler**

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

**KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023**

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

**Større vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 998.622 til vedlikehold som omfatter fasader.

**Kommunale avgifter i Sarpsborg kommune**

Disse er budsjettert økt med 25 % fra 1.1.2023.

**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 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 Hannestad Sarpsborg Borettslag.

**Lån**

Hannestad Sarpsborg Borettslag har annuitetslån i OBOS Banken som løper til 30.4.2056. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

**Forretningsførerhonorar**

Forretningsførerhonorar er økt med 4,2 % fra 1.1.2023.

**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 13,8 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2023.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Hannestad Sarpsborg Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

Vi har revidert Hannestad Sarpsborg Borettslags årsregnskap 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 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.

---

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Hannestad Sarpsborg Borettslag

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.

---

### *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 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>.

Sarpsborg, 3. mars 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

*Linda K. Arvesen*

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor



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

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>508 298</b>	<b>525 451</b>	<b>508 298</b>	<b>671 467</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		673 170	1 540 293	402 000	-414 622
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-314 320	-380 400	-360 000	-298 302
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-195 681	-1 177 046	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>163 169</b>	<b>-17 153</b>	<b>42 000</b>	<b>-712 924</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>671 467</b>	<b>508 298</b>	<b>550 298</b>	<b>-41 457</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		725 323	636 722		
Kortsiktig gjeld		-53 856	-128 424		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>671 467</b>	<b>508 298</b>		



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		820 193	720 679	676 032	934 284
Innkrevde felleskostnader	2	1 079 910	925 812	1 044 968	1 264 716
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 900 103</b>	<b>1 646 491</b>	<b>1 721 000</b>	<b>2 199 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-2 820	-2 256	-2 000	-3 000
Styrehonorar	4	-20 000	-16 000	-16 000	-20 000
Revisjonshonorar	5	-4 500	-3 750	-4 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-50 740	-49 745	-51 000	-53 000
Konsulenthonorar	6	-330	-7 132	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-113 041	-155 951	-155 000	-998 622
Forsikringer		-47 665	-36 318	-35 000	-51 000
Kommunale avgifter	8	-308 815	-276 362	-272 000	-387 000
Energi/fyring	9	-183 663	-226 494	-175 000	-180 000
TV-anlegg/bredbånd		-98 495	-76 016	-96 000	-103 000
Andre driftskostnader	10	-89 025	-93 407	-110 000	-88 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-919 093</b>	<b>-943 431</b>	<b>-926 000</b>	<b>-1 898 622</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>981 010</b>	<b>703 060</b>	<b>795 000</b>	<b>300 378</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		195 681	1 177 046	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 176 691</b>	<b>1 880 106</b>	<b>795 000</b>	<b>300 378</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	2 352	466	0	0
Finanskostnader	12	-505 873	-340 279	-393 000	-715 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-503 521</b>	<b>-339 813</b>	<b>-393 000</b>	<b>-715 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>673 170</b>	<b>1 540 293</b>	<b>402 000</b>	<b>-414 622</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		673 170	1 540 293		



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

### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	56 460 000	56 460 000
Tomt		5 000 000	5 000 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>61 460 000</b>	<b>61 460 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		60 235	55 443
Andre kortsiktige fordringer	14	24 900	5 456
Driftskonto OBOS-banken		422 820	360 260
Sparekonto OBOS-banken		217 369	215 564
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>725 323</b>	<b>636 722</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>62 185 323</b>	<b>62 096 722</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 18 * 5000		90 000	90 000
Annen egenkapital	15	7 394 918	6 721 748
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>7 484 918</b>	<b>6 811 748</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	17 770 549	18 280 550
Borettsinnskudd	17	36 876 000	36 876 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>54 646 549</b>	<b>55 156 550</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		49 815	60 095
Påløpte renter		4 041	1 904
Annen kortsiktig gjeld		0	66 425
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>53 856</b>	<b>128 424</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>62 185 323</b>	<b>62 096 722</b>
Pantstillelse	18	61 460 000	61 460 000
Garantiansvar		0	0



Yven, 1.3.2023

Styret i Hannestad Sarpsborg Borettslag

Stein Øren /s/

Henning Olaussen /s/

Stein Arild Finstad /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.

### **INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### **HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

### **FORDRINGER**

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

### **SKATTETREKSKONTO**

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

### **INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Felleskostnader	644 346
Kommunal avgift	270 000
TV/bredbånd	98 064
Adm.kostnader	64 800
Garasjeleie	2 700
Kapitalkostnader på IN-lån	763 194
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	56 999
Overført til kapitalkostnader	-820 193
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 079 910</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-2 820
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-2 820</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 20 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 500.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-330
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-330</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-4 830
Drift/vedlikehold VVS	-8 233
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-23 295
Drift/vedlikehold heisanlegg	-25 707
Drift/vedlikehold brannsikring	-26 808
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-23 968
Kostnader dugnader	-200
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-113 041</b>

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

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

Eiendomsskatt	-126 772
Vann- og avløpsavgift	-132 633
Renovasjonsavgift	-49 410
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-308 815</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-176 100
Andre fyringskostnader	-7 563
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-183 663</b>

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

Renhold ved firmaer	-43 757
Snørydding	-35 537
Andre fremmede tjenester	-6 893
Andre kontorkostnader	-169
Bankgebyr	-2 065
Velferdskostnader	-605
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-89 025</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	547
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 805
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>2 352</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-505 873
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-505 873</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2017	56 460 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>56 460 000</b>

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

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

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	24 900
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>24 900</b>

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	2 843 593
Egenkapital fra IN tidligere	4 816 881
Egenkapital fra IN 2022	195 681
Reduksjon EK fra IN	-461 237
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>7 394 918</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 16****PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

Obosbanken	
Renter 31.12: 4,15 %, løpetid 40 år	
Opprinnelig, 2017	-24 584 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 486 569
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	314 320
Nedbetalt tidligere, IN	4 816 881
Nedbetalt i år, IN	195 681
<b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-17 770 549</b>

Lånet er et annuitetslån.

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

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2017	-36 876 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-36 876 000</b>

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	36 876 000
Beregnete IN-forpliktelser	17 770 549
<b>TOTALT</b>	<b>4 551 325</b>

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

Bygninger	56 460 000
Tomt	5 000 000
<b>TOTALT</b>	<b>61 460 000</b>

**4. INNKOMNE FORSLAG**

Forslag fra Stein Øren om vedtektsendring

I henhold til tidligere info vedrørende beredskap foreslås et nytt punkt i vedtektene 11-9 som skal lyde:

11-9 Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige gasser i garasjekjelleren.



## 5. VALG

### VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

#### Styreleder som ikke er på valg:

Navn: Stein Øren	Adresse
	E-postadresse

#### Styremedlem som ikke er på valg:

Navn: Henning Olaussen	Adresse
	E-postadresse

#### A. Som styremedlem foreslås:

Navn: Stein Arild Finstad	Adresse: 45A
	E-postadresse

#### B. Som varamedlem foreslås:

Navn: Torun Kjenn	Adresse: 45G
	E-postadresse: tokjen@online.no

#### C. Som valgkomité foreslås:

Navn: Jan Petter Fredriksen	Adresse: 45F
	E-postadresse

Navn: Jan Hovden	Adresse: 45M
	E-postadresse

Navn: Tor B. Olsen	Adresse: 45R
	E-postadresse

I valgkomiteen for Hannestad Sarpsborg Borettslag

Jan Petter Fredriksen  
Jan Hovden  
Tor B Olsen



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

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

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.3 og 30.9.** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest **10 dager** før terminforfall. Hvis fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Nedbetaling kan skje to ganger pr år 30.03. og 30.09.  
Betalingen må være **på klientkonto senest 10 dager** før lånets forfall.

Ved inngåelse av avtalen vil det påløpe en etableringskostnad til OBOS Eiendomsforvaltning AS for administrasjon og oppfølging av avtalen. Gebyret er pt. på kr 5 000,- og må være betalt før innbetaling av fellesgjeld kan foretas.

Ønsker du å innbetale nå, send en e-post til [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) og oppgi følgende informasjon:

- Emnefelt: Boligselskapets navn og ditt leilighetsnummer/andelsnummer
- Navn på eier/medeier
- Mobilnummer for digital signering av avtale
- Ønsket innbetalingsbeløp

Du vil så motta følgende:

- IN-avtale til digital signering via signeringsløsningen Scrive. Du mottar SMS/e-post med signeringsoppdrag. Vi ber om snarlig signering av avtalen.
- Faktura på etableringskostnad

Etter at avtale er signert og faktura på etableringskostnad er betalt sender vi deg:

- Betalingsinformasjon på ønsket innbetalingsbeløp på SMS/e-post.

### 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.



4173 Hannestad Sarpsborg Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAGERE

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.  
Hvis 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

4173 Hannestad Sarpsborg Borettslag

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](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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