



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### 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: Ruben Fosshaug  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2023

### 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, 06.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		436 992	416 139
<b>Sum inntekter</b>		<b>436 992</b>	<b>416 139</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		20 538	20 538
Annen driftskostnad		453 882	319 472
<b>Sum kostnader</b>		<b>474 420</b>	<b>340 010</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-37 428</b>	<b>76 129</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		261	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>261</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		89 652	56 426
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>89 652</b>	<b>56 426</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-89 391</b>	<b>-56 426</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-126 819</b>	<b>19 703</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-126 819</b>	<b>19 703</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-126 819</b>	<b>19 703</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-126 819</b>	<b>19 703</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-126 819	19 703
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-126 819</b>	<b>19 703</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		1 373 337	1 373 337
Sum varige driftsmidler		1 373 337	1 373 337
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		8 619	
Sum finansielle anleggsmidler		8 619	0
Sum anleggsmidler		1 381 956	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		299 677	178 740
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		299 677	178 740
Sum omløpsmidler		299 677	178 740
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 681 632</b>	<b>1 552 077</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</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		1 763 816	1 636 997
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 763 816</b>	<b>-1 636 997</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 763 016</b>	<b>-1 636 197</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 000 000	2 902 808
Øvrig langsiktig gjeld		288 577	280 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 288 577</b>	<b>3 182 808</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 288 577</b>	<b>3 182 808</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 689	334
Leverandørgjeld		148 383	1 291
Annen kortsiktig gjeld			3 841
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>156 072</b>	<b>5 466</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 444 648</b>	<b>3 188 274</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 681 632</b>	<b>1 552 077</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 393837

**Enheten**

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

**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: Ruben Fosshaug  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2023

**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, 22.05.2023



Organisasjonsnr: 948 009 994  
Hjemseng Borettslag

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		436 992	416 139
<b>Sum inntekter</b>		<b>436 992</b>	<b>416 139</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		20 538	20 538
Annen driftskostnad		453 882	319 472
<b>Sum kostnader</b>		<b>474 420</b>	<b>340 010</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-37 428</b>	<b>76 129</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		261	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>261</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		89 652	56 426
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>89 652</b>	<b>56 426</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-89 391</b>	<b>-56 426</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
		-126 819	19 703
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>			
		-126 819	19 703
<b>Årsresultat</b>		<b>-126 819</b>	<b>19 703</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-126 819</b>	<b>19 703</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-126 819	19 703
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-126 819</b>	<b>19 703</b>



Organisasjonsnr: 948 009 994  
Hjemseng 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 1 373 337 1 373 337  
Sum varige driftsmidler 1 373 337 1 373 337

**Finansielle anleggsmidler**  
Andre fordringer 8 619  
Sum finansielle  
anleggsmidler 8 619 0

Sum anleggsmidler 1 381 956 1 373 337

**Omløpsmidler**  
**Varer**  
Sum varer 0 0

**Fordringer**  
Sum fordringer 0 0

**Investeringer**  
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter  
og lignende**  
Bankinnskudd, kontanter  
og lignende 299 677 178 740  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 299 677 178 740

Sum omløpsmidler 299 677 178 740

**SUM EIENDELER** 1 681 632 1 552 077

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

**Egenkapital**  
**Innskutt egenkapital**  
Annen innskutt egenkapital 800 800  
Sum innskutt egenkapital 800 800

**Opptjent egenkapital**  
Udekket tap 1 763 816 1 636 997



Sum opptjent egenkapital	-1 763 816	-1 636 997
Sum egenkapital	-1 763 016	-1 636 197
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 000 000	2 902 808
Øvrig langsiktig gjeld	288 577	280 000
Sum annen langsiktig gjeld	3 288 577	3 182 808
Sum langsiktig gjeld	3 288 577	3 182 808
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	7 689	334
Leverandørgjeld	148 383	1 291
Annen kortsiktig gjeld		3 841
Sum kortsiktig gjeld	156 072	5 466
Sum gjeld	3 444 648	3 188 274
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 681 632</b>	<b>1 552 077</b>



Organisasjonsnr: 948 009 994  
Hjemseng Borettslag

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

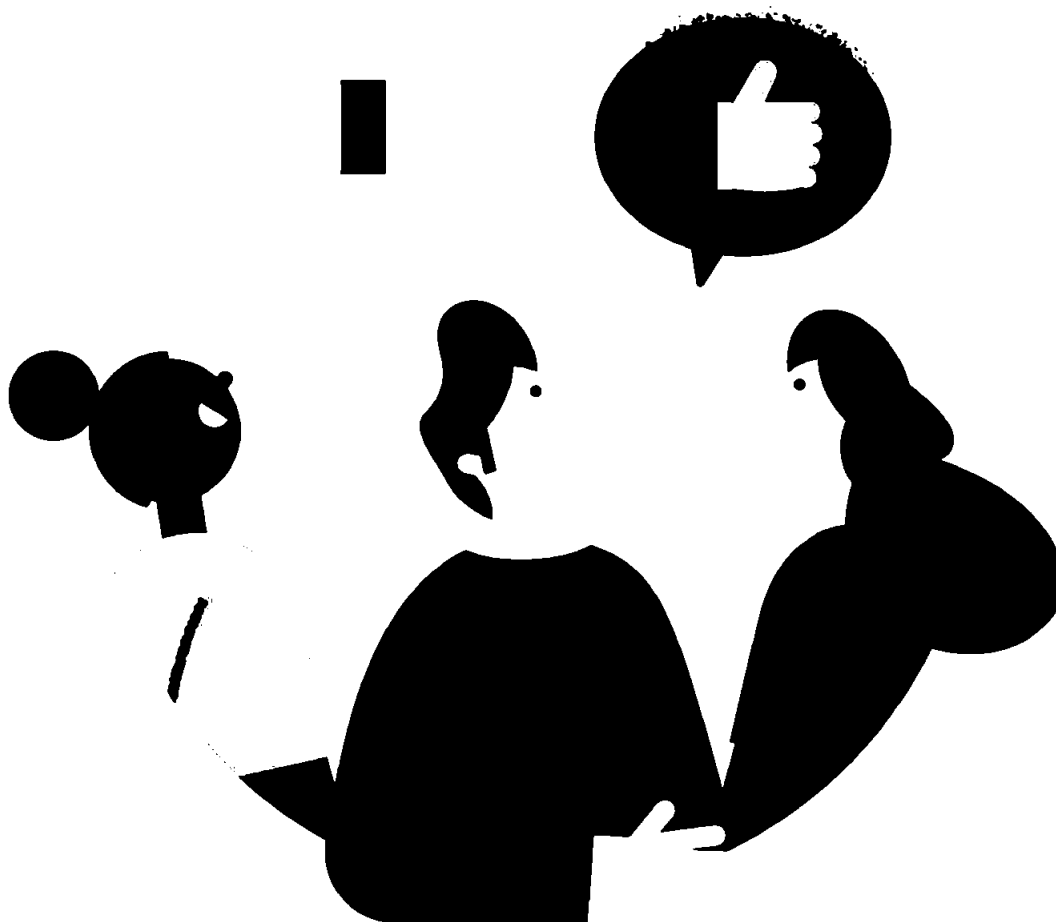
**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





## Årsmøte 2023

S.nr: 3180 Hjemseng Borettslag

Avholdes 03.05.2023 kl 18:00 ved plattingen.



BESKYTTET



## Til andelseierne i Hjemseng Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, 03.05.2023 kl 18:00 ved plattingen.**

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 Hjemseng 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.

BESKYTTET



## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Hjemseng Borettslag  
Avholdes 03.05.2023 kl 18:00 ved plattingen

---

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

- A) Drenering/pumpe i tank, fra styret
- B) Endring av vedtektene, fra styret

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år / Valg av 1 varamedlem for 1 år (dersom forslag B. blir vedtatt).
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Tønsberg, 19.04.2023  
Styret i Hjemseng Borettslag

Gunn Helen Holte   Anette Kjeksrud Isaksen   Frøydis Kyllingstad Josefsen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### 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	Jeanett Cathrine Sjøholm	Hjemsengveien 115

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Gunn Helen Holte		Hjemsengveien 115
Varadelegert		
Frøydis Kyllingstad Josefsen		Hjemsengveien 117

#### Vibbo

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

#### Generelle opplysninger om Hjemseng Borettslag

Borettslaget består av 8 andelsleiligheter.

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

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.

#### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.

BESKYTTET



### Styrets arbeid 2022/2023

I 2022 hadde vi 6 styremøter vi har skrevet referat fra. Vi har hatt møte med Obos i forhold til økonomi. Generalforsamling ble avholdt ute på platting hvor Jens Bratland var til stede. I tillegg hadde vi beboer møte i november. Styret har jevnlig dialog via messenger. Vi hadde 2 sosiale kvelder med mat.

Av arbeider har vi i 2022 hatt 2 dugnader. Avholdt brannøvelse. Det ble beplantet ute på plen. Det ble installert infrastruktur i garasjer i forhold til el-billadere. Vi hadde romjulen vann i begge kjellere pga mye regn og snø. Ble meldt forsikring – men utbetaling av erstatning skjer kun ved utbedring av drenering. Husleie ble bestemt økt fra 1.1.2023 med 35 %, pga økonomisk resultat, økning av alle utgifter. Kommunale utgifter økte i Færder med 35 %.

På vegne av Styret

BESKYTTET



## 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.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2022 var til sammen kr 436 992.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2022 var til sammen kr 474 420.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på kr 126 819, 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) var pr 31.12.2022 kr 143 605 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 31.12.2022 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 40 700 til vanlig vedlikehold.

### 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 Hjemseng Borettslag.

### Lån

Hjemseng Borettslag har lån i DNB.

Betegnelse	Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpsetid	Lånstype	Rente	Eff.	IN
DNB03	<a href="#">16366473436</a>	2 982 151,00	30.12.22	100 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	3,9% flytende rente	Ukjent	Nei

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

### Medlemskontingent

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 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.

Driften i 2023 forutsetter en økning av felleskostnadene på 35% fra 01.01.2023. De økte felleskostnadene i 2023 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler

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

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Hjemseng Borettslag.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Jarle Haukvik  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo DokumentID: VLP40-ES1UC-MK3VL-D1QPN-J37LN-E7FY6



# 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."

## Ole Jarle Haukvik

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-08 21:24:24 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: VLPH0-ESTUC-MK3VL-DTQPN-J37LN-E7FV6

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



## 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>173 274</b>	<b>251 851</b>	<b>173 274</b>	<b>143 605</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-126 819	19 703	42 256	79 402
Tillegg for nye langsiktige lån	13 3 000 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	13 -2 902 808	-98 280	-101 000	-82 000
Innsk. øremerk. bankkto	-42	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-29 669</b>	<b>-78 577</b>	<b>-58 744</b>	<b>-2 598</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>143 605</b>	<b>173 274</b>	<b>114 530</b>	<b>141 007</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	299 677	178 740		
Kortsiktig gjeld	-156 072	-5 466		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>143 605</b>	<b>173 274</b>		

BESKYTTET



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	436 992	397 248	437 000	590 000
Andre inntekter		0	18 891	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>436 992</b>	<b>416 139</b>	<b>437 000</b>	<b>590 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-2 538	-2 538	-2 538	-2 538
Styrehonorar	4	-18 000	-18 000	-18 000	-18 000
Revisjonshonorar	5	-4 498	-4 126	-4 200	-4 400
Forretningsførerhonorar		-43 745	-42 680	-44 000	-45 900
Konsulenthonorar		0	-750	0	0
Kontingenter		-1 600	-1 600	-1 600	-1 600
Drift og vedlikehold	6	-163 099	-34 165	-32 000	-40 700
Forsikringer		-35 067	-32 960	-34 300	-38 000
Kommunale avgifter	7	-113 232	-106 776	-110 406	-153 000
Energi/fyring		-20 509	-24 374	-23 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-54 152	-50 096	-51 800	-57 000
Andre driftskostnader	8	-17 981	-21 944	-19 900	-20 460
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-474 420</b>	<b>-340 010</b>	<b>-341 744</b>	<b>-401 598</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-37 428</b>	<b>76 129</b>	<b>95 256</b>	<b>188 402</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	261	0	0	0
Finanskostnader	10	-89 652	-56 426	-53 000	-109 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-89 391</b>	<b>-56 426</b>	<b>-53 000</b>	<b>-109 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-126 819</b>	<b>19 703</b>	<b>42 256</b>	<b>79 402</b>
Udekket tap		-126 819	0		
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	19 703		

BESKYTTET



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

#### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	11	1 352 871	1 352 871
Tomt		20 466	20 466
Miljøbankkonto, øremerket		8 619	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 381 956</b>	<b>1 373 337</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Driftskonto OBOS-banken		299 677	178 740
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>299 677</b>	<b>178 740</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 681 633</b>	<b>1 552 077</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 8 * 100		800	800
Udekket tap	12	-1 763 816	-1 636 997
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 763 016</b>	<b>-1 636 197</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	3 000 000	2 902 808
Borettsinnskudd		280 000	280 000
Avsetning bomiljøtiltak	14	8 577	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>3 288 577</b>	<b>3 182 808</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		148 383	1 291
Påløpte renter		7 689	334
Annen kortsiktig gjeld		0	3 841
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>156 072</b>	<b>5 466</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 681 633</b>	<b>1 552 077</b>
Pantstillelse	15	3 530 000	3 340 000
Garantiansvar		0	0
Færder, 03.03.2023			
Styret i Hjemseng Borettslag			
Gunn Helen Holte /s/	Frøydis Kyllingstad Josefsen /s/	Anette Kjeksrud Isaksen /s/	

BESKYTTET

**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 KONTO**

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

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

Felleskostnad	436 992
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>436 992</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-2 538
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-2 538</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 2021/2022, og er på kr 18 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 498.

BESKYTTET

**NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold elektro	-143 500
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 693
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 068
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 838
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-163 099</b>

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

**NOTE: 7****KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-113 232
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-113 232</b>

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding	-12 625
Andre fremmede tjenester	-673
Andre kontorkostnader	-954
Porto	-160
Bank- og kortgebyr	-2 069
Velferdskostnader	-1 500
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-17 981</b>

**NOTE: 9****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	219
Renter av sparekonto i OBOS-banken	42
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>261</b>

**NOTE: 10****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-74 463
Renter og gebyr på lån i DNB	-15 189
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-89 652</b>

**NOTE: 11****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.

BESKYTTET

**NOTE: 12****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: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

## DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020	-3 050 000	
Nedbetalt tidligere	147 192	
Nedbetalt i år	2 902 808	
		0

## DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2022	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-3 000 000

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-3 000 000**

**NOTE: 14****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -8 577

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** **-8 577**

**NOTE: 15****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	280 000
Pantelån	3 000 000
<b>TOTALT</b>	<b>3 280 000</b>

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

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

BESKYTTET



## INNKOMNE FORSLAG

### A. Drenering / pumpe i tank.

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

Vi har fått en pris fra Sondre Evju og Eirik Pettersen. Samt fått tilbakemelding fra Obos v/Frode Larsen som har sett på tilbudet fra Evju. Har snakket med kommunen. En løsning er pumpe - men utfordringen her er hvor skal vannet føres bort. Drenering - er det noe hjelp når det virker som vannet kommer opp unnafra. Forsikring dekker innvendig materiell i forhold til vegger/gulv/dører i kjeller i beregnet riving. Men kun som kontantoppgjør - som betyr at vi må gjøre arbeidet selv eller anskaffe arbeidskraft. Men dette utbetales ikke før vi eventuelt utbedrer drenering.

Et annet godt forslag er å plante mer trær som da vil suge opp vann fra grunn/bakken.

Styrets innstilling:

Dreneringsproblematikk må diskuteres på generalforsamlingen.

### B. Endring av vedtektene.

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

Forslag om å endre punkt 8-1 (1) Styret, i vedtektene.

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer samt ett varamedlem.

*Før endring:*

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med tre varamedlemmer.

*Etter endring:*

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer samt ett varamedlem.

Styrets innstilling:

Styrets innstilling er å endre vedtektene.

BESKYTTET



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

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

Ingen innkomne forslag

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

Hanne Skjønhaug Bugge Hjemsengveien 117

Anette Kjeksrud Isaksen Hjemsengveien 115

**Styremedlem som ikke er på valg:**

Frøydís Kyllingstad Josefsen Hjemsengveien 117

**C. Som varamedlem/er for 1 år foreslås:**

Ingen innkomne forslag

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

Ingen innkomne forslag

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

Ingen innkomne forslag

BESKYTTET



## Annen informasjon om borettslaget

### 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### Forkjøpsrett

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

### Større vedlikehold og rehabilitering

2022	El bil ladere og infrastruktur	El bil ladere og infrastruktur installert i borettslagets garasjeanlegg.
2017 - 2017	Maling av boliger og garasje	Malt begge boligene 2 strøk. Utført av Engers malerfirma. Malt garasje. Malt grunnmurer. På dugnad.
2016 - 2016	Helreovering av bygningsmasse	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 <a href="http://insider.no">insider.no</a> Montert nye sikringsskap på yttervegg. Ny innmat i skapene inne. Utført av Nøtterøy elektriske.

BESKYTTET



		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 Hjemsengveien 115 og 117
2005 - 2005	Utskifting av vinduer	Utskifting av 11 stk vinduer i Hjemsengveien 115 og 117

BESKYTTET



3180 Hjemseng 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)

BESKYTTET



**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.

BESKYTTET