



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 885 002 692
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HJØRNERØD BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Avd. Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert

År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 27.04.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 885002692

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 792 902	2 611 673
Sum inntekter		2 792 902	2 611 673
Kostnader			
Lønnskostnad		106 113	101 549
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 512	3 512
Annen driftskostnad		1 719 985	1 594 522
Sum kostnader		1 829 610	1 699 583
Driftsresultat		963 292	912 090
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		38 525	29 459
Sum finansinntekter		38 525	29 459
Annen finanskostnad		432 112	335 360
Sum finanskostnader		432 112	335 360
Netto finans		-393 587	-305 901
Resultat før skattekostnad		569 705	606 189
Årsresultat		569 705	606 189
Totalresultat		569 705	606 189
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		569 705	606 189
Sum overføringer og disponeringer		569 705	606 189



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		50 171 993	50 171 993
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		9 116	12 628
Sum varige driftsmidler		50 181 108	50 184 620
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		39 844	29 764
Sum finansielle anleggsmidler		39 844	29 764
Sum anleggsmidler		50 220 953	50 214 385
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		80 216	77 419
Sum fordringer		80 216	77 419
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 355 987	1 192 945
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 355 987	1 192 945
Sum omløpsmidler		1 436 203	1 270 364
SUM EIENDELER		51 657 156	51 484 748



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 200	4 200
Sum innskutt egenkapital		4 200	4 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		20 412 585	19 842 880
Sum opptjent egenkapital		20 412 585	19 842 880
Sum egenkapital		20 416 785	19 847 080
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 491 592	8 904 911
Øvrig langsiktig gjeld		22 424 021	22 415 071
Sum annen langsiktig gjeld		30 915 613	31 319 982
Sum langsiktig gjeld		30 915 613	31 319 982
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		321 840	311 320
Leverandørgjeld		2 917	6 288
Annen kortsiktig gjeld			78
Sum kortsiktig gjeld		324 757	317 686
Sum gjeld		31 240 371	31 637 668
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		51 657 156	51 484 748



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 371774

Enheten

Organisasjonsnummer: 885 002 692
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HJØRNERØD BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Åvd. Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 26.04.2025



Organisasjonsnr: 885 002 692
HJØRNERØD BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 792 902	2 611 673
Sum inntekter		2 792 902	2 611 673
Kostnader			
Lønnskostnad		106 113	101 549
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 512	3 512
Annen driftskostnad		1 719 985	1 594 522
Sum kostnader		1 829 610	1 699 583
Driftsresultat		963 292	912 090
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		38 525	29 459
Sum finansinntekter		38 525	29 459
Annen finanskostnad		432 112	335 360
Sum finanskostnader		432 112	335 360
Netto finans		-393 587	-305 901
Resultat før skattekostnad		569 705	606 189
Årsresultat		569 705	606 189
Totalresultat		569 705	606 189
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		569 705	606 189
Sum overføringer og disponeringer		569 705	606 189



Organisasjonsnr: 885 002 692
HJØRNERØD BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		50 171 993	50 171 993
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		9 116	12 628
Sum varige driftsmidler		50 181 108	50 184 620
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		39 844	29 764
Sum finansielle anleggsmidler		39 844	29 764
Sum anleggsmidler		50 220 953	50 214 385
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		80 216	77 419
Sum fordringer		80 216	77 419
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 355 987	1 192 945
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 355 987	1 192 945
Sum omløpsmidler		1 436 203	1 270 364
SUM EIENDELER		51 657 156	51 484 748
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 200	4 200



Sum innskutt egenkapital	4 200	4 200
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	20 412 585	19 842 880
Sum opptjent egenkapital	20 412 585	19 842 880
Sum egenkapital	20 416 785	19 847 080
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 491 592	8 904 911
Øvrig langsiktig gjeld	22 424 021	22 415 071
Sum annen langsiktig gjeld	30 915 613	31 319 982
Sum langsiktig gjeld	30 915 613	31 319 982
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	321 840	311 320
Leverandørgjeld	2 917	6 288
Annen kortsiktig gjeld		78
Sum kortsiktig gjeld	324 757	317 686
Sum gjeld	31 240 371	31 637 668
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	51 657 156	51 484 748



Organisasjonsnr: 885 002 692
HJØRNERØD BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3564

HJØRNERØD BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i HJØRNERØD BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

7. april 2025 kl. 17:00, Trosvik klubbhus .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Sak fra beboer - markiseduk
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i HJØRNERØD BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Roar Andersen fra OBOS Eiendomsforvaltning foreslås.

Forslag til vedtak

Roar Andersen velges

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Roar Andersen fra OBOS Eiendomsforvaltning foreslås som protokollfører.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen velges Roar Andersen. Protokollvitne(r) velges i møtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg
1. 3564-Årsregnskap 2024 m.rev.ber..pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 97.000,-, som er tilsvarende budsjett.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 97.000,-



Sak 7

Sak fra beboer - markiseduk

Forslag fremmet av:

Mona Andersen, Jorunstien 84

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

BYTTE AV FARGE PÅ MARKISEDUK.

Jeg har en markiseduk som er slitt etter 20 års bruk og ønsker å fornye denne. Mitt ønske er i denne forbindelsen å fremme et forslag om å skifte farge på markiseduken slik at den blir mest mulig lik screens som er montert på enkelte vinduer.

Styrets innstilling

Styret har vurdert saken slik at det er fastsatte regler i borettslaget vedr. fargevalg.

Dette for å ha en helhet rent fargemessig. Da det nylig har blitt montert to nye markiser hos beboere som har forholdt seg til reglene ønsker styret at dette blir tatt opp som en sak på årsmøte.

Forslag til vedtak

Bytte av farge på markiseduk.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tone Lis Segerblad

Har sagt seg villig til gjenvalg for 1 år.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Helle Delås

Har sagt seg villig til gjenvalg



Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Roy Arne Lindberg

Bred erfaring ,da han har mange år med ulike verv i styret.



Styrets årsrapport

STYRETS ARBEID 2024.

- Det har blitt avholdt 10 styremøter og distribuert ut 8 infobrev.
- Alle møter har vært beslutningsdyktige.
- Årsmøte/generalforsamling ble avholdt 18.04.2024 på Skogstrand klubbhus.

ARBEID SOM ER GJENNOMFØRT.

- Byggmester Norli A/S har foretatt en befaring og laget en plan på fasadene som må voktes med tanke på råte. De har nå byttet ut treverk, montert en terrassedør, demontert /montert en trapp opp til 2 etg og fått opp friskt treverk som gjør trappen trygg igjen. Det ble byttet drager over en terrasse, da den ikke gikk gjennom lupen til fagfolkene. Vi har en god dialog med snekker Mats og alle tiltak blir nøye vurdert.
- Firmaet Holst A/S har blitt engasjert til å skrape og male håndrekket. Dette utførte de helt i tråd med vår avtale og denne gangen ble det brukt maling av ypperste klasse. Dette for at det forhåpentligvis vil holde seg pent noen år fremover. Vi jobber videre med malermesteren og tar en ny befaring våren-25.
- Prosjektet garasjeport fortsetter og Portservice A/S har byttet en port som var sterkt preget av råte. Det er koselig å se at beboere setter pris på at vi tar tak, selv om vi alltid må ha tunga rett i munnen med tanke på vår felles økonomi.
- Fra 2024 er det tillatt med varmepumpe. Styret har vurdert og tatt en beslutning med tanke på lyd og kvalitet. Bygningsmassen tilhører borettslaget, og vi er forpliktet til å hente inn tilbud med de krav som foreligger. I tillegg til kondens som skader treverket må det monteres en renne som avleder vannet. Støy er viktig faktor for dette prosjektet. Alle nye maskiner gir lite lyd ,men dette endrer seg etter noen år. Det skal ikke skape frustrasjon eller ødelegge nattesøvnen til naboer pga at varmepumpen er montert i nærheten av soverom og uteplasser til beboerne. Dette er et viktig tema for trivsel og helse.
- Vi landet derfor etter nøye vurderinger på en maskin m/utstyr som har god kvalitet og ivaretar treverket. Info m/pris ble distribuert.
- Sist vinter kom med snøvær og sterk vind .Tre stk glasstak som er montert over ytterdører ble revet ned av stormen og fagfolk måtte tilkalles. Vi minnet igjen om at det er fint å dra feiekosten over det man rekker,for å få vekk så mye snø som mulig. Blir det snøen for tung ryker festene.
- Styret har fått en pekefinger fra Rentokil vedr skuret hvor vi har søppeldunker og plast. Vi ønsker ikke besøk av rotter/mus og bestemte derfor at et sykkelskur ofres og gjøres om til redskapsbod. Når dette er på plass vil vi lage en ny plass til plastsekkene i det lukkede rommet. Det er et problem at enkelte beboere setter fra seg lamper ,symaskiner, tørkestativ ol Dette fjernes ikke av renovasjon mannskapet. Slike ting må hver og en selv kaste på Frevar.
- Vi har en utfordring vedr at det renner vann ned fra svalganger/terrasser. Noen steder er verre enn andre og vi har hatt en fagmann til å se på dette. Dette blir jobbet videre med når vi vet mer og et prisoverslag foreligger. Fagmannen påpekte at det ikke må ligge fliser/belegg/gummimatter på betonggulvet til terrasser og svalganger.
- Ren Bolig fortsetter sitt samarbeid med oss. Dette er dyktige og trivelige folk som står på året rundt. De klipper busker/trær, rengjør takrenner, rydder snø, strør når det er glatt og er alltid positive til å ta et ekstra tak når vi ringer. Dette er et firma vi har vært meget fornøyd med år etter år.



· 4 mai var det dugnad og de fleste av våre positive beboere brettet opp armene for en arbeidsdag i borettslaget. Samholdet her hos oss er fantastisk og det er herlig å se at alle synes det er viktig å ta et tak for at vi skal ha det pent rundt oss.

PÅGÅENDE ARBEIDSPLANER.

· Det er alltid mye på blokka til styret når det gjelder ting som må utbedres, faste utgifter, lån som skal overholdes, samt ønsker fra beboere.

Verden er fortsatt ustabil, rentene er høye og alt har øket i pris.

Styret bruker mye tid på å vurdere rekkefølgen over hva som må gjøres først da budsjettet alltid må overholdes for at vi skal drive fornuftig og trygt.

· Når våren er i anmarsj vil styret ta en befaring med Byggmester Norli A/S, Ren Bolig og malerfirmaet Holst A/S. Vi vil her lage en fremdriftsplan å jobbe etter den.

· Vi fortsetter med utskifting av garasjeporter og her har Portservice laget en plan på hvem som er nestemann med tanke på råteskader.

· Styret kontaktet Antonsen Entreprenør vedr en bekymringsmelding.

Det ble gjennomført en befaring på uteområder og de melder om at det er en utglidning på plattingen utenfor nr 42 og 52.

Videre utbedring vil bli foretatt i tett samarbeid med styret.

Vi vil takke for et koselig naboskap og mange hyggelige tilbakemeldinger vedr styrets arbeid.

Det settes pris på forslag og innspill som kan være positivt for oss alle her i Hjørnerød Borettslag.

Hjørnerød Borettslag

STYRET

Tone, Roy, Helle og Kari []



Til generalforsamlingen i Hjørnerød Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hjørnerød Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 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, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 3504-Årsregnskap 2024 m.rev.ber..pdf



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>.

Sarpsborg, 13. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor



HJØRNERØD BORETTSLAG ORG.NR. 885 002 692, KUNDENR. 3564

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		952 678	775 484
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		569 705	606 189
Tilbakeføring av avskrivning	13	3 512	3 512
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-413 319	-432 080
Innsk. øremerk. bankkto		-1 130	-427
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		158 768	177 194
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 111 446	952 678
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 436 203	1 270 364
Kortsiktig gjeld		-324 757	-317 686
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 111 446	952 678



HJØRNERØD BORETTSLAG ORG.NR. 885 002 692, KUNDENR. 3564

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		635 662	576 449	587 736	641 436
Innkrevde felleskostnader	2	2 157 240	2 035 224	2 157 264	2 286 564
SUM DRIFTSINNEKTER		2 792 902	2 611 673	2 745 000	2 928 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-13 113	-12 549	-13 100	-13 000
Styrehonorar	4	-93 000	-89 000	-93 000	-97 000
Avskrivninger	13	-3 512	-3 512	-3 500	-4 000
Revisjonshonorar	5	-8 000	-7 000	-7 350	-8 000
Forretningsførerhonorar		-119 130	-113 135	-120 000	-126 000
Konsulenthonorar	6	-6 296	-5 438	-10 000	-10 000
Kontingenter		-8 400	-8 400	-8 400	-8 400
Drift og vedlikehold	7	-245 253	-235 366	-234 000	-235 000
Forsikringer		-243 251	-228 832	-252 000	-292 000
Kommunale avgifter	8	-543 504	-486 670	-517 500	-641 000
Energi/fyring		-11 272	-19 581	-19 000	-19 000
TV-anlegg/bredbånd		-283 046	-269 190	-282 000	-293 000
Andre driftskostnader	9	-251 832	-220 911	-232 500	-241 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 829 610	-1 699 583	-1 792 350	-1 987 400
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		963 292	912 090	952 650	940 600
DRIFTSRESULTAT		963 292	912 090	952 650	940 600
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	38 525	29 459	15 000	15 000
Finanskostnader	11	-432 112	-335 360	-390 000	-429 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-393 587	-305 901	-375 000	-414 000
ÅRSRESULTAT		569 705	606 189	577 650	526 600
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		569 705	0		
Til annen egenkapital		0	606 189		



HJØRNERØD BORETTSLAG ORG.NR. 885 002 692, KUNDENR. 3564

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	45 171 993	45 171 993
Tomt		5 000 000	5 000 000
Andre varige driftsmidler	13	9 116	12 628
Miljøbankkonto, øremerket		39 844	29 764
SUM ANLEGGSMIDLER		50 220 953	50 214 385
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		79 612	77 419
Andre kortsiktige fordringer	14	604	0
Driftskonto OBOS-banken		897 472	1 111 286
Sparekonto OBOS-banken		458 516	81 659
SUM OMLØPSMIDLER		1 436 203	1 270 364
SUM EIENDELER		51 657 156	51 484 748
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 42 * 100		4 200	4 200
Opptjent egenkapital	15	20 412 585	19 842 880
SUM EGENKAPITAL		20 416 785	19 847 080
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	8 491 592	8 904 911
Borettsinnskudd	17	22 385 800	22 385 800
Avsetning bomiljøtiltak	18	38 221	29 271
SUM LANGSIKTIG GJELD		30 915 613	31 319 982
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 917	6 288
Påløpte renter		134 508	119 546
Påløpte avdrag		187 332	191 774
Annen kortsiktig gjeld		0	78
SUM KORTSIKTIG GJELD		324 757	317 686
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		51 657 156	51 484 748
Pantstillelse	19	53 992 470	53 992 470
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 11.03.2025
Styret i Hjørnerød Borettslag

Tone Lis Segerblad /s/

Roy Arne Lindberg /s/

Kari Saltvik /s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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.

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 inntektføres 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	2 157 240
Kapitalkostnader på IN-lån	634 980
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	682
Overført til kapitalkostnader	-635 662
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 157 240

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

Arbeidsgiveravgift	-13 113
SUM PERSONALKOSTNADER	-13 113

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 2023/2024, og er på kr 93 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 000.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 296
SUM KONSULENTHONORAR	-6 296

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-168 792
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-48 549
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-27 675
Kostnader dugnader	-238
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-245 253

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-135 520
Kommunale avgifter	-407 984
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-543 504

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-8 276
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-27 689
Vaktmestertjenester	-180 023
Snørydding	-1 875
Andre fremmede tjenester	-12 441
Kontor- og datarekvisita	-3 980
Trykksaker	-1 527
Andre kontorkostnader	-935
Bank- og kortgebyr	-2 431
Velferdskostnader	-12 656
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-251 832

NOTE: 10**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 169
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 987
Kundeutbytte fra Gjensidige	25 369
SUM FINANSINNEKTER	38 525

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-262 612
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-169 500
SUM FINANSKOSTNADER	-432 112

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2004	44 778 579
Tillegg 2006-2007	289 890
Baldakiner	14 000
Møte og styrerom	89 523
SUM BYGNINGER	45 171 993

Tomten ble kjøpt i 2004 .

Gnr.210/bnr.1197

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

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Belysning		
Tilgang 2013	26 427	
Avskrevet tidligere	-19 088	
Avskrevet i år	-1 762	5 577
Parkeringsplasser		
Kostpris	35 000	
Avskrevet tidligere	-29 711	
Avskrevet i år	-1 750	3 539
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		9 116
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-3 512

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode av eierne	604
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	604

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	14 266 378
Egenkapital fra IN tidligere	15 142 504
Egenkapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	-8 996 297
SUM ANNEN EGENKAPITAL	20 412 585

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. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

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

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021

-2 912 057

Nedbetalt tidligere

137 547

Nedbetalt i år

40 269

-2 734 241

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,65 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig, 2004

-28 606 670

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

7 626 131

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

373 050

Nedbetalt tidligere, IN

15 142 504

Nedbetalt i år, IN

0

-5 464 985

OBOS (fhv. FOBBL)

Rente- og avdragsfritt frem til lån i Husbanken er nedbetalt i 2036

Opprinnelig 2005

-292 366

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

0

-292 366

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-8 491 592**

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

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2004

-22 385 800

SUM BORETTSINNSKUDD**-22 385 800****NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak

-38 221

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**-38 221**



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 7.04.25

Selskapsnummer: 3564 Selskapsnavn: HJØRNERØD BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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