



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 235 450
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HESSELBERGSGATE 1 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 25.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 950 366	1 868 815
Sum inntekter		1 950 366	1 868 815
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	22 820
Annen driftskostnad		991 934	1 224 308
Sum kostnader		1 026 164	1 247 128
Driftsresultat		924 202	621 687
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		31 023	18 664
Sum finansinntekter		31 023	18 664
Annen finanskostnad		351 589	215 955
Sum finanskostnader		351 589	215 955
Netto finans		-320 566	-197 291
Resultat før skattekostnad		603 636	424 395
Årsresultat		603 636	424 395
Totalresultat		603 636	424 395
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		603 636	424 395
Sum overføringer og disponeringer		603 636	424 395



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		28 238 515	28 238 429
Sum varige driftsmidler		28 238 515	28 238 429
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		28 238 515	28 238 429
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		5 013	735
Sum fordringer		5 013	735
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		325 139	350 280
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		325 139	350 280
Sum omløpsmidler		330 152	351 015
SUM EIENDELER		28 568 667	28 589 444

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 300	2 300
Sum innskutt egenkapital		2 300	2 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 695 119	5 091 483
Sum opptjent egenkapital		5 695 119	5 091 483
Sum egenkapital		5 697 419	5 093 783
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 330 210	7 025 412
Øvrig langsiktig gjeld		16 448 200	16 448 200
Sum annen langsiktig gjeld		22 778 410	23 473 612
Sum langsiktig gjeld		22 778 410	23 473 612
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		58 284	6 759
Leverandørgjeld		652	11 502
Annen kortsiktig gjeld		33 902	3 788
Sum kortsiktig gjeld		92 838	22 049
Sum gjeld		22 871 248	23 495 661
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 568 667	28 589 444



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 570295

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 235 450
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HESSELBERGSGATE 1 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 03.07.2024



Organisasjonsnr: 986 235 450
HESELBERGSGATE 1 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 950 366	1 868 815
Sum inntekter		1 950 366	1 868 815
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	22 820
Annen driftskostnad		991 934	1 224 308
Sum kostnader		1 026 164	1 247 128
Driftsresultat		924 202	621 687
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		31 023	18 664
Sum finansinntekter		31 023	18 664
Annen finanskostnad		351 589	215 955
Sum finanskostnader		351 589	215 955
Netto finans		-320 566	-197 291
Resultat før skattekostnad		603 636	424 395
Årsresultat		603 636	424 395
Totalresultat		603 636	424 395
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		603 636	424 395
Sum overføringer og disponeringer		603 636	424 395



Organisasjonsnr: 986 235 450
HESSELBERGSGATE 1 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		28 238 515	28 238 429
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		28 238 515	28 238 429
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		5 013	735
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		325 139	350 280
Sum omløpsmidler		325 139	350 280
Sum omløpsmidler		330 152	351 015
SUM EIENDELER		28 568 667	28 589 444
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		2 300	2 300
Sum innskutt egenkapital		2 300	2 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			
		5 695 119	5 091 483



Sum opptjent egenkapital	5 695 119	5 091 483
Sum egenkapital	5 697 419	5 093 783
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	6 330 210	7 025 412
Øvrig langsiktig gjeld	16 448 200	16 448 200
Sum annen langsiktig gjeld	22 778 410	23 473 612
Sum langsiktig gjeld	22 778 410	23 473 612
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	58 284	6 759
Leverandørgjeld	652	11 502
Annen kortsiktig gjeld	33 902	3 788
Sum kortsiktig gjeld	92 838	22 049
Sum gjeld	22 871 248	23 495 661
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	28 568 667	28 589 444



Organisasjonsnr: 986 235 450
HESSELBERGSGATE 1 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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7700

Hesselbergsgate 1 Borettslag



Velkommen til årsmøte i Hesselbergsgate 1 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:

11. juni 2024 kl. 18:30, Bakgården.

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. Innspill til sameiet
8. Valg av tillitsvalgte
9. Beboerrabatt på nye restaurant/cafeer

Med vennlig hilsen,

Styret i Hesselbergsgate 1 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Jon (styreleder)

Forslag til vedtak
Jon er valgt.

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
Victoria (styremedlem)

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Victoria foreslått. Som protokollvitner ble Jeanette og Maren foreslått.



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.

Styrets innstilling
Godkjenne årets resultat og årsregnskap, samt at årets resultat overføres til egenkapital.

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

Vedlegg
1. 7700 Årsrapport med årsregnskap 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

Styrets innstilling
Styrehonorar innstilles på kr 40 000,-



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000,-

Sak 7

Innspill til sameiet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hvilke forslag/innspill har vi til sameiet?

Sameiet er ansvarlig for bygningen og bygningens eventuelle forbedringer.

Styrets innstilling

Ingen innstilling

Forslag til vedtak

Ingen forslag

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Alle medlemmer av dagens styret trer av på grunn av planlagt utflytning den neste tiden. Herman, fremdeles formelt en del av styret, flyttet høsten 2023.

Av den grunn trenger borettslaget et helt nytt styre.

Innstilling

Kandidat til styreleder og styremedlemmer velges. Øvrige beboere bes melde sitt kandidatur som styremedlemmer før eller under årsmøtet.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Thor Christian Maast

Lang erfaring fra styrearbeid i både borettslaget og sameiet.

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ingelin Bjerknæs

Stort engasjement for borettslaget, og har vært beboer over lengre tid.



Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Sak 9

Beboerrabatt på nye restaurant/cafeer

Forslag fremmet av:
Jofrid Sandgren Østenstad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På de forrige restaurantene i underetasjen fikk vi som bor i bygget rabatt på mat.

Ville vært fint om dette kunne videreføres til de nye (Brinner og Dumpling AS).

Forslag til vedtak
Noen tar kontakt med restaurant/cafe og spør/forhandler om dette.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jon Martin Vik Engh	Hesselbergs Gate 1 D
Styremedlem	Victoria Egeli	Hesselbergs Gate 1 B
Styremedlem	Herman Hessner Hille	
Styremedlem	Jeanette Hval Svendsen	Hesselbergs Gate 1 D
Varamedlem	Morten Gulbæk	Bygdøy Allé 56 C
Varamedlem	Aurora Vegsgaard Olsen	Hesselbergs Gate 1 D

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har kontor i Oslo med kontortid man-fre mellom kl. 08 og kl. 16.

Styret kan kontaktes på tlf. 98484404 eller e-post: jon.v.engh@gmail.com, men foretrekker Vibbo.no som kommunikasjonskanal.

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 Hesselbergsgate 1 Borettslag

Borettslaget består av 23 andelsleiligheter.

Hesselbergsgate 1 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986235450, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

228 465

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.

Hesselbergsgate 1 Borettslag har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Perioden som har vært:

- Styret har avholdt fire styremøter hvor representanter fra sameiet har vært deltakende på to av dem for god informasjonsflyt og innblikk på tvers av boligselskapene.
- Et av styremedlemmene flyttet høsten 2023 og har dermed ikke vært deltager på styremøter siden utflytning. Vedkommende trer formelt ut av styret ved årsmøtet 2024.
- Inngikk avtale med OBOS om digital nøkkel til alle beboere, som vil si at alle beboere har anledning til å låse opp fellesdører fra mobilen, og kan dele nøkkeltilgang med eksterne.
- Dialog for øvrig med OBOS, beboere, styret i sameiet, næringsseksjoner i 1.etasje ifbm «vanlige» problemstillinger i et borettslag, som f.eks støynivå, rimelige tidspunkter for støy og plassering av høyttalere i to næringsseksjoner, samt utfordringer med ryddighet i bakgården og respekt for fellesarealer.
- Mottatt nabovarsel for byggeplaner i Thorvald Meyers gate 28A i 0301.
Varslet gjaldt:
 - Nytt anlegg
 - BruksendringNabovarselet ble ikke besvart.
- Det ble avholdt en vellykket dugnad i slutten av april

Fremtidige planer:

- Ingen. Eventuelle planer vil dreie seg om forbedringer på bygningen og er diskutert med sameiestyret, hvor sameiet eventuelt vil være utfører av forbedringer.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Ingen

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 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 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 000,- til vedlikehold som omfatter dugnad.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Lån

Hesselbergsgate 1 Borettslag har lån i OBOS-banken.

Budsjetter forutsetter siste renteøkning i OBOS-banken før jul.

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

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 2024.

Budsjettet er basert på 8,2% økning av felleskostnadene fra 01.02.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikta
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i HESSELBERGSGATE 1 BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til HESSELBERGSGATE 1 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 2023, 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 avvirket.

BDO AS er norsk aksjeselskap og deltar i BDO Internasjonalt Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret NO 991 606 612 MVA. Side 1 av 2



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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

BDO AS er norsk eksponert og er del av BDO Internasjonalt Ledsed et engelsk selskap med begrenset ansvar og er en del av det internasjonale nettverket BDO som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregnskapet NO 986235450 MVA side 7 av 7



PENNEO

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serenummer (no) Lunnet 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.233.233

2024-05-02 14:59:57 UTC



Penneo er en tjeneste som tilbyr digital signatur og verifisering av dokumenter. Penneo er utviklet av Penneo AS, som er et selskap som er registrert i Brønnøysundregistrene. Penneo er en tjeneste som tilbyr digital signatur og verifisering av dokumenter. Penneo er utviklet av Penneo AS, som er et selskap som er registrert i Brønnøysundregistrene.

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalt?

Penneo er en tjeneste som tilbyr digital signatur og verifisering av dokumenter. Penneo er utviklet av Penneo AS, som er et selskap som er registrert i Brønnøysundregistrene.

Penneo er en tjeneste som tilbyr digital signatur og verifisering av dokumenter. Penneo er utviklet av Penneo AS, som er et selskap som er registrert i Brønnøysundregistrene. Penneo er en tjeneste som tilbyr digital signatur og verifisering av dokumenter. Penneo er utviklet av Penneo AS, som er et selskap som er registrert i Brønnøysundregistrene.

Penneo er en tjeneste som tilbyr digital signatur og verifisering av dokumenter. Penneo er utviklet av Penneo AS, som er et selskap som er registrert i Brønnøysundregistrene. Penneo er en tjeneste som tilbyr digital signatur og verifisering av dokumenter. Penneo er utviklet av Penneo AS, som er et selskap som er registrert i Brønnøysundregistrene.



HESSELBERGSGATE 1 BORETTSLAG ORG.NR. 986 235 450, KUNDENR. 7700

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	328 966	264 530	328 966	237 314
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	603 636	424 395	0	317 000
Tillegg for nye langsiktige lån	14 0	5 037 755	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14 -323 221	-4 893 227	0	-317 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	13 -371 981	-320 839	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg	-87	-183 648	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-91 653	64 437	0	0
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	237 314	328 966	328 966	237 314
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	330 152	351 015		
Kortsiktig gjeld	-92 838	-22 049		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	237 314	328 966		



HESSELBERGSGATE 1 BORETTSLAG ORG.NR. 986 235 450, KUNDENR. 7700

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Kapitalkostnader		476 795	340 485	0	713 808
Innkrevde felleskostnader	2	1 101 590	1 204 980	0	1 032 341
Andre inntekter		0	2 511	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		1 578 385	1 547 976	0	1 746 149
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 230	-2 820	0	-5 640
Styrehonorar	4	-30 000	-20 000	0	-40 000
Revisjonshonorar	5	-7 396	-6 418	0	-6 000
Forretningsførerhonorar		-57 375	-55 160	0	-61 000
Konsulenthonorar	6	-6 538	-3 770	0	-2 600
Drift og vedlikehold	7	-3 283	-514 811	0	-3 000
Forsikringer		-9 377	-9 270	0	-10 000
Kostnader sameie	18	-772 800	-578 038	0	-810 909
TV-anlegg/bredbånd*		-97 920	-53 544	0	-55 000
Andre driftskostnader	8	-37 246	-3 297	0	-44 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 026 164	-1 247 128	0	-1 038 149
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		552 221	300 848	0	708 000
Innbetalt andel fellesgjeld		371 981	320 839	0	0
DRIFTSRESULTAT		924 202	621 687	0	708 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	31 023	18 664	0	0
Finanskostnader	10	-351 589	-215 955	0	-391 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-320 566	-197 291	0	-391 000
ÅRSRESULTAT		603 636	424 395	0	317 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		603 636	424 395		



HESSELBERGSGATE 1 BORETTSLAG ORG.NR. 986 235 450, KUNDENR. 7700

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	23 757 500	23 757 500
Tomt		4 192 500	4 192 500
Andel egenkapital i fellesanlegg	18	288 515	288 429
SUM ANLEGGSMIDLER		28 238 515	28 238 429
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		4 462	0
Andre kortsiktige fordringer	12	551	735
Driftskonto OBOS-banken		325 127	350 269
Sparekonto OBOS-banken		12	11
SUM OMLØPSMIDLER		330 152	351 015
SUM EIENDELER		28 568 667	28 589 444
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 23 * 100		2 300	2 300
Annen egenkapital	13	5 695 119	5 091 483
SUM EGENKAPITAL		5 697 419	5 093 783
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	6 330 210	7 025 412
Borettsinnskudd	15	16 448 200	16 448 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		22 778 410	23 473 612
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		652	11 502
Påløpte renter		33 144	6 759
Påløpte avdrag		25 140	0
Annen kortsiktig gjeld	16	33 902	3 788
SUM KORTSIKTIG GJELD		92 838	22 049
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 568 667	28 589 444
Pantstillelse	17	40 748 200	40 748 200
Garantiansvar	18	28 364	37 791

*Avvik på posten «TV/Bredbånd». Reell utgift skal være 53 544,-



11

Hesselbergsgate 1 Borettslag

Oslo, 29.04.2024

Styret i Hesselbergsgate 1 Borettslag

Jon Martin Vik Engh

Victoria Egeli

Herman Hessner Hille

Jeanette Hval Svendsen

**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.

SKATTETREKKSkonto

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	903 300
Kapitalkostnader IN lån II	150 254
Lån	144 746
TV/bredbånd	53 544
Kapitalkost.lån 1	320 717
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	2 841
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	2 983
Overført til kapitalkostnader	-476 795
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 101 590

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 230

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 2022/2023, og er på kr 30 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 396.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 538
SUM KONSULENTHONORAR	-6 538

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Kostnader dugnader	-3 283
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 283

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

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

Container	-1 950
Andre fremmede tjenester	-32 717
Andre kontorkostnader	-154
Bank- og kortgebyr	-2 424
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-37 246

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 705
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1
Andre renteinntekter	29 317
SUM FINANSINNTEKTER	31 023

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-97 328
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-254 227
Andre rentekostnader	-34
SUM FINANSKOSTNADER	-351 589

NOTE: 11**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2003	23 757 500
SUM BYGNINGER	23 757 500

Tomten ble kjøpt.

Gnr.228/bnr.465

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

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto-IN	551
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	551

NOTE: 13**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	4 381 566
Egenkapital fra IN tidligere år	1 274 768
Egenkapital fra IN 2023	371 981
Reduksjon EK fra IN	-333 196
SUM ANNEN EGENKAPITAL	5 695 119



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:14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 9 år.

Opprinnelig, 2008	-3 640 090
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	377 665
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	226 230
Nedbetalt tidligere, IN	1 274 768
Nedbetalt i år, IN	0
	-1 761 427

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig, 2022	-5 037 755
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	96 991
Nedbetalt tidligere, IN	0
Nedbetalt i år, IN	371 981
Restgjeld til banken pr.31.12.2023	-4 568 783
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-6 330 210

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-16 448 200
SUM BORETTINNSKUDD	-16 448 200

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto	-30 114
Diverse gjeld, felleskostnader innbetalt til feil selskap	-3 788
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-33 902

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	16 448 200
Pantelån	6 330 210
Påløpte avdrag	25 140
Beregnete IN-forpliktelser	1 313 553
TOTALT	24 117 103

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	23 757 500
Tomt	4 192 500
TOTALT	27 950 000

NOTE: 18**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Fordelingsregnskap med egenkapital med prorataansvar

Selskapet eier 1815/2300 deler av Sameiet Hesselbergsgate 1.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i

Sameiet Hesselbergsgate 1 som utgjør kr 28 364

Selskapets andel i Sameiet Hesselbergsgate 1 vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene i Sameiet Hesselbergsgate 1 er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 76577855. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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 via epost oenf@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 01.4 / 01.10 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. Dersom 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.

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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022 - 2022	Rehabilitering pipeløp	
2016 - 2016	Oppussing portrom, bakgårdshus og bakgård	
2015 - 2015	Pusset opp fasader m.m.	Båndteking av nytt tak i sink. Etterisolering av tak og nytt beslag rundt takvinduer. Rehabilitering av alle piper og gesims. Nye takrenner og avløpsrør. Utskifting av metallbeslag på sokkel. Maling av alle oppganger.
2014 - 2014	Utbedret el-anlegg	



2014 - 2014	Nytt brannvarslingsanlegg
2009 - 2009	Montert sprinkleranlegg i kjeller
2009 - 2009	Pusset opp inngangsparti og oppganger
2009 - 2009	Montert brannsikre dører



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 11.06.24

Selskapsnummer: 7700 Selskapsnavn: Hesselbergsgate 1 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.