



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 25.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 23.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		416 139	397 248
Sum inntekter		416 139	397 248
Kostnader			
Lønnskostnad		20 538	13 692
Annen driftskostnad		319 472	627 810
Sum kostnader		340 010	641 502
Driftsresultat		76 129	-244 254
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			136
Sum finansinntekter		0	136
Annen finanskostnad		56 426	64 967
Sum finanskostnader		56 426	64 967
Netto finans		-56 426	-64 831
Ordinært resultat før skattekostnad		19 703	-309 085
Ordinært resultat etter skattekostnad		19 703	-309 085
Årsresultat		19 703	-309 085
Totalresultat		19 703	-309 085
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		19 703	-309 085
Sum overføringer og disponeringer		19 703	-309 085



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 373 337	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		178 740	261 761
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		178 740	261 761
Sum omløpsmidler		178 740	261 761
SUM EIENDELER		1 552 077	1 635 098

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		800	800
Sum innskutt egenkapital		800	800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 636 997	1 656 700
Sum opptjent egenkapital		-1 636 997	-1 656 700
Sum egenkapital		-1 636 197	-1 655 900
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 902 808	3 001 088
Øvrig langsiktig gjeld		280 000	280 000
Sum annen langsiktig gjeld		3 182 808	3 281 088
Sum langsiktig gjeld		3 182 808	3 281 088
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		334	303
Leverandørgjeld		1 291	9 607
Annen kortsiktig gjeld		3 841	
Sum kortsiktig gjeld		5 466	9 910
Sum gjeld		3 188 274	3 290 998
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 552 077	1 635 098



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 396477

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 25.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 948 009 994
Hjemseng Borettslag

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		416 139	397 248
Sum inntekter		416 139	397 248
Kostnader			
Lønnskostnad		20 538	13 692
Annen driftskostnad		319 472	627 810
Sum kostnader		340 010	641 502
Driftsresultat		76 129	-244 254
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			136
Sum finansinntekter		0	136
Annen finanskostnad		56 426	64 967
Sum finanskostnader		56 426	64 967
Netto finans		-56 426	-64 831
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		19 703	-309 085
Årsresultat		19 703	-309 085
Totalresultat		19 703	-309 085
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		19 703	-309 085
Sum overføringer og disponeringer		19 703	-309 085



Organisasjonsnr: 948 009 994
Hjemseng Borettslag

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

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
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 1 373 337 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 178 740 261 761
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 178 740 261 761

Sum omløpsmidler 178 740 261 761

SUM EIENDELER 1 552 077 1 635 098

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

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

Opptjent egenkapital
Udekket tap 1 636 997 1 656 700
Sum opptjent egenkapital -1 636 997 -1 656 700



Sum egenkapital	-1 636 197	-1 655 900
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 902 808	3 001 088
Øvrig langsiktig gjeld	280 000	280 000
Sum annen langsiktig gjeld	3 182 808	3 281 088
Sum langsiktig gjeld	3 182 808	3 281 088
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	334	303
Leverandørgjeld	1 291	9 607
Annen kortsiktig gjeld	3 841	
Sum kortsiktig gjeld	5 466	9 910
Sum gjeld	3 188 274	3 290 998
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 552 077	1 635 098



Organisasjonsnr: 948 009 994
Hjemseng Borettslag

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

S.nr: 3180 Hjemseng Borettslag

Avholdes 25.05.2022 kl 18:00 ved plattingen.



BESKYTTET



Til andelseierne i Hjemseng Borettslag

Velkommen til generalforsamling, 25.05.2022 kl. 18:00 ved plattingen.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. 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.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

BESKYTTET



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Hjemseng Borettslag
Avholdes 25.05.2022 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 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne saker

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
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Tønsberg, 13.04.2022
Styret i Hjemseng Borettslag

Gunn Helen Holte Anette Kjeksrud Isaksen Frøydis Kyllingstad Josefsen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2021

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

Jeanett Cathrine Sjøholm Hjemsengveien 115

Styrets medlemmer består i dag av ingen menn og 3 kvinner.

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 med følgende adresse:

Hjemsengveien 115

Hjemsengveien 117

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er BDO AS.

BESKYTTET



Styrets arbeid

I 2021 hadde vi 5 styremøter vi har skrevet referat fra. Vi har hatt møte med OBOS i forhold til økonomi. Generalforsamling ble avholdt ute på plattform pga koronahensyn. Styret har jevnlig dialog via messenger.

Av arbeider har vi i 2021 hatt 2 dugnader. Kjøpt og satt opp ute peis. Satt opp en benk på plattformen. Hadde litt gravearbeid pga peis. Det var problemer med pumpe ute i forhold til kloakk/vann. Denne ble skiftet pga en feil. Avholdt brannøvelse.

Husleie ble bestemt økt fra 1.1.2022 med 10 %, dette da vi ikke har økt denne på lenge og så at egenkapital minket. 2 i styret deltok på Obos kurs/møte.

Vi har innredet et rom i kjelleren på nr 117 til felles treningsrom med masse forskjellige apparater.

Vi feiret felles 17-mai feiring og hadde en høstfest.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 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 2021 var til sammen kr 416 139.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 340 010.

Resultat

Årets resultat på kr 19 703 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 173 274 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 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

BESKYTTET



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 32 000 til normalt vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med ca kr 2 100. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % 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	Restløpetid	Lånetype	Rente	Eff.	IN
DNB	16362122973	2 878 592,00	30.06.22	91 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	2,3% flytende rente	Ukjent	Nei

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 08.03.2022)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,40 % p.a

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 10% fra 01.01.2022.

De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET



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 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Jan Erik Marthinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo DokumentID: BE3CG-E78CB-U0JW1-712JC-ZAS3X-E000A



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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	251 851	317 752	251 851	173 274
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	19 703	-309 085	9 557	42 256
Tillegg for nye langsiktige lån 14	0	3 050 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-98 280	-2 806 816	-99 000	-101 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-78 577	-65 901	-89 443	-58 744
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	173 274	251 851	162 408	114 530

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	178 740	261 761
Kortsiktig gjeld	-5 466	-9 910
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	173 274	251 851

BESKYTTET



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	397 248	397 248	397 000	437 000
Andre inntekter	3	18 891	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		416 139	397 248	397 000	437 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 538	-1 692	-1 700	-2 538
Styrehonorar	5	-18 000	-12 000	-12 000	-18 000
Revisjonshonorar	6	-4 126	-4 005	-4 000	-4 200
Forretningsførerhonorar		-42 680	-41 640	-42 500	-44 000
Konsulenthonorar	7	-750	-625	0	0
Kontingenter		-1 600	-1 600	-1 600	-1 600
Drift og vedlikehold	8	-34 165	-270 132	-37 000	-32 000
Forsikringer		-32 960	-30 734	-31 700	-34 300
Kommunale avgifter	9	-106 776	-209 280	-121 643	-110 406
Energi/fyring		-24 374	-17 023	-23 000	-23 000
TV-anlegg/bredbånd		-50 096	-48 063	-48 800	-51 800
Andre driftskostnader	10	-21 944	-4 709	-8 500	-19 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-340 010	-641 502	-332 443	-341 744
DRIFTSRESULTAT		76 129	-244 254	64 557	95 256
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter		0	136	0	0
Finanskostnader	11	-56 426	-64 967	-55 000	-53 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-56 426	-64 831	-55 000	-53 000
ÅRSRESULTAT		19 703	-309 085	9 557	42 256
Overføringer:					
Udekket tap		0	-309 085		
Reduksjon udekket tap		19 703	0		

BESKYTTET



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 352 871	1 352 871
Tomt		20 466	20 466
SUM ANLEGGSMIDLER		1 373 337	1 373 337
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		178 740	261 761
SUM OMLØPSMIDLER		178 740	261 761
SUM EIENDELER		1 552 077	1 635 098
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 8 *			
100		800	800
Udekket tap	13	-1 636 997	-1 656 700
SUM EGENKAPITAL		-1 636 197	-1 655 900
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 902 808	3 001 088
Borettsinnskudd	15	280 000	280 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 182 808	3 281 088
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 291	9 607
Påløpte renter		334	303
Annen kortsiktig gjeld	16	3 841	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		5 466	9 910
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 552 077	1 635 098
Pantstillelse	17	3 340 000	3 340 000
Garantiansvar		0	0
Færder, 10.03.2022			
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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnad	397 248
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	397 248

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Tilskudd til avløpspumpe	18 891
SUM ANDRE INNETEKTER	18 891

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 538
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 538

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 18 000.

BESKYTTET

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 126.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-750
------------------	------

SUM KONSULENTHONORAR	-750
-----------------------------	-------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-6 840
-----------------------	--------

Drift/vedlikehold elektro	-18 347
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 157
-----------------------------------	--------

Drift/vedlikehold brannsikring	-4 547
--------------------------------	--------

Kostnader dugnader	-2 274
--------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-34 165
---------------------------------	----------------

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-106 776
--------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-106 776
-------------------------------	-----------------

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-999
-----------------	------

Snørydding	-13 250
------------	---------

Trykksaker	-973
------------	------

Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 900
--------------------------------	--------

Andre kontorkostnader	-488
-----------------------	------

Porto	-88
-------	-----

Gaver	-590
-------	------

Bank- og kortgebyr	-2 071
--------------------	--------

Velferdskostnader	-1 586
-------------------	--------

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-21 944
----------------------------------	----------------

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-56 426
------------------------------	---------

SUM FINANSKOSTNADER	-56 426
----------------------------	----------------

BESKYTTET



NOTE: 12

BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 2007 1 352 871

SUM BYGNINGER 1 352 871

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.

NOTE: 13

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: 14

PANT- OG GJELDSBREVLÅN

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,85 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020 -3 050 000

Nedbetalt tidligere 48 912

Nedbetalt i år 98 280

-2 902 808

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -2 902 808

NOTE: 15

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1981 -280 000

SUM BORETTSINNSKUDD -280 000

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpt leverandørgjeld -3 841

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -3 841

BESKYTTET

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	280 000
Pantelån	2 902 808
TOTALT	3 182 808

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 352 871
Tomt	20 466
TOTALT	1 373 337

BESKYTTET



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Gunn Helen Holte Hjemsengveien 115

B. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Frøydís Kyllingstad Josefsen Hjemsengveien 117

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Anette Kjeksrud Isaksen Hjemsengveien 115

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Hanne Skjønhaug Bugge Hjemsengveien 117
2. Anne-Grethe Rostad Horn Hjemsengveien 115
3. Jeanett Cathrine Sjøholm Hjemsengveien 115

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Ingen forslag

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Ingen forslag

BESKYTTET



Annen informasjon om borettslaget

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Parkering

Det er en garasje til hver leilighet. Garasjeleie er inkludert i felleskostnadene. Det er i tillegg ca. 10 parkeringsplasser ute.

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. 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekkeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

**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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Hjemseng Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2017 - 2017	Maling av boliger og garasje	Malt begge boligene 2 strøk. Utført av Engers malerfirma.
2016 - 2016	Helreovering av bygningsmasse	Malt garasje. Malt grunnmurer. På dagnad. 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 insider.no Montert nye sikringskap på yttervegg.

BESKYTTET



		Ny innmat i skapene inne. Utført av Nøtterøy elektriske.
		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

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