



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 972 889
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HVITTINGFOSS SENTRUM BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o 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: Elisabeth Salvesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.03.2022

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, 22.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 065 974	1 124 441
Sum inntekter		1 065 974	1 124 441
Kostnader			
Lønnskostnad		40 364	40 298
Annen driftskostnad		329 504	277 627
Sum kostnader		369 869	317 926
Driftsresultat		696 105	806 515
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		718	1 717
Sum finansinntekter		718	1 717
Annen finanskostnad		90 469	188 574
Sum finanskostnader		90 469	188 574
Netto finans		-89 751	-186 857
Ordinært resultat før skattekostnad		606 354	619 658
Ordinært resultat etter skattekostnad		606 354	619 658
Årsresultat		606 354	619 658
Totalresultat		606 354	619 658
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		606 354	619 658
Sum overføringer og disponeringer		606 354	619 658



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		19 598 800	19 598 800
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		19 598 801	19 598 801
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		19 598 801	19 598 801
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		104	3 312
Sum fordringer		104	3 312
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		896 993	930 293
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		896 993	930 293
Sum omløpsmidler		897 097	933 605
SUM EIENDELER		20 495 898	20 532 406

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		70 000	70 000
Sum innskutt egenkapital		70 000	70 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 149 370	4 543 015
Sum opptjent egenkapital		5 149 370	4 543 015
Sum egenkapital		5 219 370	4 613 015
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 000 414	11 614 719
Øvrig langsiktig gjeld		3 920 000	3 920 000
Sum annen langsiktig gjeld		14 920 414	15 534 719
Sum langsiktig gjeld		14 920 414	15 534 719
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		352 498	370 258
Leverandørgjeld		650	5 625
Skyldige offentlige avgifter		2 390	3 703
Annen kortsiktig gjeld		576	5 086
Sum kortsiktig gjeld		356 115	384 671
Sum gjeld		15 276 529	15 919 390
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 495 898	20 532 406



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 224768

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 972 889
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HVITTINGFOSS SENTRUM BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o 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: Elisabeth Salvesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.03.2022

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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 991 972 889
HVITTINGFOSS SENTRUM BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 065 974	1 124 441
Sum inntekter		1 065 974	1 124 441
Kostnader			
Lønnskostnad		40 364	40 298
Annen driftskostnad		329 504	277 627
Sum kostnader		369 869	317 926
Driftsresultat		696 105	806 515
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		718	1 717
Sum finansinntekter		718	1 717
Annen finanskostnad		90 469	188 574
Sum finanskostnader		90 469	188 574
Netto finans		-89 751	-186 857
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat før skattekostnad		606 354	619 658
Ordinært resultat etter skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		606 354	619 658
Årsresultat		606 354	619 658
Totalresultat		606 354	619 658
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		606 354	619 658
Sum overføringer og disponeringer		606 354	619 658



Organisasjonsnr: 991 972 889
HVITTINGFOSS SENTRUM BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		19 598 800	19 598 800
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1	1	1
Sum varige driftsmidler		19 598 801	19 598 801
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		19 598 801	19 598 801
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		104	3 312
Sum fordringer		104	3 312
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		896 993	930 293
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		896 993	930 293
Sum omløpsmidler		897 097	933 605
SUM EIENDELER		20 495 898	20 532 406
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		70 000	70 000
Sum innskutt egenkapital		70 000	70 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	5 149 370	4 543 015
Sum opptjent egenkapital	5 149 370	4 543 015
Sum egenkapital	5 219 370	4 613 015
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 000 414	11 614 719
Øvrig langsiktig gjeld	3 920 000	3 920 000
Sum annen langsiktig gjeld	14 920 414	15 534 719
Sum langsiktig gjeld	14 920 414	15 534 719
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	352 498	370 258
Leverandørgjeld	650	5 625
Skyldige offentlige avgifter	2 390	3 703
Annen kortsiktig gjeld	576	5 086
Sum kortsiktig gjeld	356 115	384 671
Sum gjeld	15 276 529	15 919 390
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	20 495 898	20 532 406



Organisasjonsnr: 991 972 889
HVITTINGFOSS SENTRUM 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

3265 Hvittingfoss Sentrum Borettslag



BESKYTTET



Til andelseierne i Hvittingfoss Sentrum Borettslag

Velkommen til generalforsamling, torsdag 24. Mars 2022 kl.18.00 på Kulturhuset.

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 Hvittingfoss Sentrum 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 Hvittingfoss Sentrum Borettslag
avholdes torsdag 24.Mars 2022 kl. 18.00 på Kulturhuset.**

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

- A) Innhenting av pris på rens av ventilasjonsanlegget.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Tønsberg, 23.2.2022
Styret i Hvittingfoss Sentrum Borettslag

Jonny Stokke Else Maren Dahl Røsbekk Tom Eivind Neverdal

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jonny Stokke	Lupinveien 2 A
Styremedlem	Else Maren Dahl Røsbekk	Lupinveien 4 B
Styremedlem	Tom Eivind Neverdal	Lupinveien 6 B
Varamedlem	Thorleif Andersen	Lupinveien 6 D
Varamedlem	Vegard Evju-Thorsås	Lupinveien 6 F
Varamedlem	Vigdis Eriksen Neverdal	Lupinveien 6 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Jonny Stokke		Lupinveien 2 A
Varadelegert		
Tom Eivind Neverdal		Lupinveien 6 B

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Hvittingfoss Sentrum Borettslag

Borettslaget består av 14 andelsleiligheter.

Hvittingfoss Sentrum Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991972889, og ligger i KONGSBERG kommune med følgende adresse:

Lupinveien 2 A - D
Lupinveien 4 A - D
Lupinveien 6 A - F

Gårds- og bruksnummer:
6 20

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.

Hvittingfoss Sentrum Borettslag har ingen ansatte.

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 har vi kjøpt inn ny robot-gressklipper. Denne erstattet sitteklipperen vi har hatt i mange år. Ellers har det ikke vært noen større innkjøp eller kostnader i borettslaget.

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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 065 974.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr. 369 869,-. Dette er lavere enn budsjettert for 2021.

Resultat

rets resultat på kr.606 354,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 0 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr. 540 982,- 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.

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 113.000,- til vedlikehold i borettslaget.

Kommunale avgifter i KONGSBERG kommune

Kommunale avgifter er økt med 3%.



Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med 3%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hvittingfoss Sentrum Borettslag.

Lån

Hvittingfoss Sentrum Borettslag har lån i Husbanken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Som følge av endringer i lønninger og priser økte OBOS forretningshonoraret med 2,5% fra.01.01.2022.Dette er i samsvar med forretningsførerkontrakten.

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 uendrede felleskostnader, men styret vil fortløpende vurdere behov for endring.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



HVITTINGFOSS SENTRUM BORETTSLAG ORG.NR. 991 972 889, KUNDENR. 3265

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.	548 933	503 942	548 933	540 983
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	606 354	619 658	611 900	551 400
Tilbakeføring av avskrivning 13	0	0	3 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-614 305	-574 667	-602 000	-618 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-7 951	44 991	12 900	-66 600
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	540 982	548 934	561 833	474 383

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	897 097	933 605
Kortsiktig gjeld	-356 115	-384 671
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	540 982	548 934





HVITTINGFOSS SENTRUM BORETTSLAG ORG.NR. 991 972 889, KUNDENR. 3265

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNETEKTER:					
Kapitalkostnader		704 774	763 241	755 244	706 776
Innkrevde felleskostnader	2	361 200	361 200	360 756	361 224
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 065 974	1 124 441	1 116 000	1 068 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-10 365	-10 298	-4 300	-4 300
Styrehonorar	4	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Avskrivninger	13	0	0	-3 000	0
Revisjonshonorar	5	-4 413	-4 285	-4 400	-4 400
Forretningsførerhonorar		-76 675	-74 805	-76 300	-78 600
Konsulenthonorar	6	-5 410	-10 176	-12 000	-5 000
Kontingenter		-2 800	-2 800	-2 800	-2 800
Drift og vedlikehold	7	-45 832	-41 790	-113 000	-113 000
Forsikringer		-56 297	-35 786	-37 300	-58 000
Kommunale avgifter	8	-110 186	-97 711	-94 000	-107 500
Energi/fyring		-4 118	-2 625	-5 000	-5 000
Andre driftskostnader	9	-23 773	-7 649	-10 000	-25 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-369 869	-317 926	-392 100	-433 600
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		696 105	806 515	723 900	634 400
DRIFTSRESULTAT		696 105	806 515	723 900	634 400
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	718	1 717	0	0
Finanskostnader	11	-90 469	-188 574	-112 000	-83 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-89 751	-186 857	-112 000	-83 000
ÅRSRESULTAT		606 354	619 658	611 900	551 400
Overføringer:					
Til annen egenkapital		606 354	619 658		





HVITTINGFOSS SENTRUM BORETTSLAG ORG.NR. 991 972 889, KUNDENR. 3265

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	19 248 800	19 248 800
Tomt		350 000	350 000
Andre varige driftsmidler	13	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		19 598 801	19 598 801
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	14	104	3 312
Driftskonto OBOS-banken		563 079	595 928
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 632	2 800
Sparekonto OBOS-banken		332 282	331 564
SUM OMLØPSMIDLER		897 097	933 605
SUM EIENDELER		20 495 898	20 532 406
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 14 * 5000		70 000	70 000
Annen egenkapital	15	5 149 370	4 543 015
SUM EGENKAPITAL		5 219 370	4 613 015
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	11 000 414	11 614 719
Borettsinnskudd	17	3 920 000	3 920 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		14 920 414	15 534 719
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		650	5 625
Skyldige offentlige avgifter	18	2 390	3 703
Påløpte renter		43 650	65 865
Påløpte avdrag		308 848	304 393
Annen kortsiktig gjeld	19	576	5 086
SUM KORTSIKTIG GJELD		356 115	384 671
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 495 898	20 532 406
Pantstillelse	20	19 600 000	19 600 000
Garantiansvar		0	0





Kongsberg, __.__.2022
Styret i Hvittingfoss Sentrum Borettslag

Jonny Stokke

Tom Eivind Neverdal

Else M. Dahl Røsbekk



**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.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnad	361 200
Kapitalkost. lån 2	301 455
Kapitalkostnader på IN-lån	403 074
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	132
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	113





Overført til kapitalkostnader	-704 774
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	361 200

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-4 800
Påløpte feriepengene	-576
Arbeidsgiveravgift	-4 989
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 365

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 30 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 413.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 660
SUM KONSULENTHONORAR	-5 410

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold elektro	-1 350
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-42 565
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 917
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-45 832

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

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-21 037
Kommunale avgifter	-89 149
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-110 186

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Driftsmateriell	-341
Andre fremmede tjenester	-15 335
Trykksaker	-1 341
Andre kontorkostnader	-2 358





Porto	-446
Gaver	-1 000
Bank- og kortgebyr	-2 064
Velferdskostnader	-889
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-23 773

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	718
SUM FINANSINNTEKTER	718

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-51 163
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-39 306
SUM FINANSKOSTNADER	-90 469

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2008	19 598 800
Utskilt tomteverdi	-350 000
SUM BYGNINGER	19 248 800

Tomten er kjøpt.

Gnr.6/bnr.20 M. flere

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser	
Kostpris	30 000
Avskrevet tidligere	-29 999
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	0
--------------------------------	----------

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	104
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	104

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	5 149 370
Egenkapital fra IN tidligere år	0
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	5 149 370





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

HUSBANKLÅN HUS601

Renter 31.12.21: 0,72 %, løpetid 31 år	
Opprinnelig, 2008	-8 960 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 389 723
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	352 043
Nedbetalt tidligere, IN	0
Nedbetalt i år, IN	0
Restgjeld til banken pr.31.12.2021	-6 218 234

Lånet er et annuitetslån.

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

HUSBANKLÅN HUS602

Renter 31.12.21: 0,72 %, løpetid 31 år	
Opprinnelig, 2008	-6 720 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 675 558
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	262 262
Nedbetalt tidligere, IN	0
Nedbetalt i år, IN	0
Restgjeld til banken pr.31.12.2021	-4 782 180
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-11 000 414

Lånet er et annuitetslån.

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

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2008	-3 920 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-3 920 000

NOTE: 18

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-1 632
Skyldig arbeidsgiveravgift	-758
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-2 390

NOTE: 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-576
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-576

NOTE: 20





PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 920 000
Pantelån	11 000 414
Påløpte avdrag	308 848
Beregnete IN-forpliktelser	0
TOTALT	15 229 262

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	19 248 800
Tomt	350 000
TOTALT	19 598 800





BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Hvittingfoss Sentrum Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Hvittingfoss Sentrum 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

Dag Georg Øhre
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: DVCUC-VNVEH-XMJW7-M35Z3-T3IMH-GOVEA



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

I 2021 har vi kjøpt inn ny robot-gressklipper. Denne erstattet sitteklipperen vi har hatt i mange år. Ellers har det ikke vært noen større innkjøp eller kostnader i 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.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6591569. 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 lekeplassutstyr. 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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



Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 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.

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.

Energimerking

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



3265 Hvittingfoss Sentrum 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