



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 244 000
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HOLSETKVARTALET BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Monica Solvang
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 09.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 855 451	2 141 608
Sum inntekter		5 855 451	2 141 608
Kostnader			
Lønnskostnad		91 475	93 680
Annen driftskostnad		972 670	1 282 566
Sum kostnader		1 064 145	1 376 246
Driftsresultat		4 791 306	765 362
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 601	10 179
Sum finansinntekter		6 601	10 179
Annen finanskostnad		433 946	578 980
Sum finanskostnader		433 946	578 980
Netto finans		-427 345	-568 801
Ordinært resultat før skattekostnad		4 363 961	196 561
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 363 961	196 561
Årsresultat		4 363 961	196 561
Totalresultat		4 363 961	196 561
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 363 961	196 561
Sum overføringer og disponeringer		4 363 961	196 561



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		61 440 154	61 440 154
Sum varige driftsmidler		61 440 154	61 440 154
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		61 440 154	61 440 154
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		48 223	137 004
Sum fordringer		48 223	137 004
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 421 559	1 191 264
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 421 559	1 191 264
Sum omløpsmidler		1 469 781	1 328 268
SUM EIENDELER		62 909 935	62 768 422

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		105 000	105 000
Sum innskutt egenkapital		105 000	105 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		19 615 971	15 252 011
Sum opptjent egenkapital		19 615 971	15 252 011
Sum egenkapital		19 720 971	15 357 011
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		17 847 581	21 881 934
Øvrig langsiktig gjeld		25 295 204	25 295 204
Sum annen langsiktig gjeld		43 142 785	47 177 138
Sum langsiktig gjeld		43 142 785	47 177 138
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 755	3 477
Leverandørgjeld		4 912	216 692
Skyldige offentlige avgifter		11 856	11 855
Annen kortsiktig gjeld		27 657	2 250
Sum kortsiktig gjeld		46 179	234 274
Sum gjeld		43 188 964	47 411 412
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		62 909 935	62 768 422



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 522578

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 244 000
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HOLSETKVARTALET BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Monica Solvang
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 21.07.2021



Organisasjonsnr: 994 244 000
HOLSETKVARTALET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 855 451	2 141 608
Sum inntekter		5 855 451	2 141 608
Kostnader			
Lønnskostnad		91 475	93 680
Annen driftskostnad		972 670	1 282 566
Sum kostnader		1 064 145	1 376 246
Driftsresultat		4 791 306	765 362
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 601	10 179
Sum finansinntekter		6 601	10 179
Annen finanskostnad		433 946	578 980
Sum finanskostnader		433 946	578 980
Netto finans		-427 345	-568 801
Ordinært resultat før skattekostnad		4 363 961	196 561
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 363 961	196 561
Årsresultat		4 363 961	196 561
Totalresultat		4 363 961	196 561
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 363 961	196 561
Sum overføringer og disponeringer		4 363 961	196 561



Sum opptjent egenkapital	19 615 971	15 252 011
Sum egenkapital	19 720 971	15 357 011
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	17 847 581	21 881 934
Øvrig langsiktig gjeld	25 295 204	25 295 204
Sum annen langsiktig gjeld	43 142 785	47 177 138
Sum langsiktig gjeld	43 142 785	47 177 138
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 755	3 477
Leverandørgjeld	4 912	216 692
Skyldige offentlige avgifter	11 856	11 855
Annen kortsiktig gjeld	27 657	2 250
Sum kortsiktig gjeld	46 179	234 274
Sum gjeld	43 188 964	47 411 412
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	62 909 935	62 768 422



Organisasjonsnr: 994 244 000
HOLSETKVARTALET 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

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.75

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til andelseierne i Holsetkvartalet Borettslag

Velkommen til generalforsamling, torsdag 17. juni 2021 kl. 18:00 i parkeringskjelleren.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. 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 Holsetkvartalet 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.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Holsetkvartalet Borettslag
avholdes torsdag 17. juni 2021 kl. 18:00 i parkeringskjelleren.

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 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag til behandling.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år

Hamar, 23.04.2021
Styret i Holsetkvartalet Borettslag

Viggo Sundmoen /s/ Svein Erik Sormbroen /s/ Thomas Veflingstad /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Viggo Sundmoen	Holsetgata 11
Styremedlem	Svein Erik Sormbroen	Holsetgata 11
Styremedlem	Thomas Veflingstad	Holsetgata 11

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Holsetkvartalet Borettslag

Borettslaget består av 21 andelsleiligheter.

Holsetkvartalet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 994244000, og ligger i HAMAR kommune med følgende adresse:

Gårds- og bruksnummer :

1 2705

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Holsetkvartalet 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 PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

Styret har i fra generalforsamling 2020 bestått av styreleder Viggo Sundmoen, styremedlem Svein Erik Sornbroen og styremedlem Thomas Veflingstad. Styret har hatt 8 styremøter i 2020. Sornbroen og Sundmoen ble valgt inn som nye styremedlemmer i 2020.

Styret har satt seg inn i «Styrets ansvar i borettslag», og «drift og vedlikehold av borettslag». Styret dokumenterer i digital plattform for styrearbeid (Styrommet), samt ny digital plattform for styret og beboere (Vibbo). Styret har dannet seg et grovt bilde av borettslagets tilstand med tanke på drift og vedlikehold, økonomi, og HMS. Det ble avholdt ekstraordinær generalforsamling i 2020 for valg av nytt styret.

Vedlikehold/oppgradering: Styret har avsluttet pågående vedlikeholdsoppgaver fra tidligere styre, samt gjennomført vedlikeholdsoppgaver i egen regi. I året har det vært tilsyn fra Norsk Brannvern, her ble slukkeapparater skiftet ut med nye, og røykvarslere i leiligheter ble kontrollert. Det er også skiftet noen defekte armaturer og montert nytt led lys i kjeller. Styret ser behov for, og har begynt arbeidet med planlegging av verdibevarende vedlikehold fremover. Eksisterende brannvarslingsanlegg har svakheter, og det arbeides med å installere nytt anlegg med varsling fra hver leilighet og direkte kobling til brannvesenet. Det tas sikte på å fullføre dette i løpet av 2021.

Drift: Styret har satt seg inn i og behandlet løpende driftsoppgaver i egen regi, henvendelser fra beboere, og nødvendig oppfølging av teknisk utstyr. Typiske driftsoppgaver er: Gjennomføring av lovpålagte serviceavtaler på tekniske installasjoner, innhente tilbud på manglende serviceavtaler. Oppfølging av renhold i fellesarealer, vinterskjøtsel, sommerskjøtsel, sykkelparkering i garasjeanlegg, anskaffelse av lyskilder og lyskildeskift, anskaffelse av og utskifting av avtrekksvifter til ventilasjon, tette avløpsrør både i fellesarealer og i leiligheter, diverse problemer med garasjeport. Det er fortsatt utfordringer knyttet til fliser på terrasser. Listen er ikke uttømmende.

HMS: Styret har arbeidet med følgende saker: Sikring av vindu i leilighet 306 er gjennomført. Sikring av teknisk rom. Kontroll av elektrisk anlegg, og evakueringsveger/fellesarealer. Det er gjennomført medarbeidersamtale med drift engasjert.

TDet er sendt ut informasjon om plikter og ansvar til beboerne. Det er igangsatt smittereduserende tiltak mot coronaviruset i fellesarealene. Styret ser behov for, og arbeider med oppbygging av borettslagets internkontroll, som kartlegging av risiko, behov for rutiner og dokumentasjon.

Kjøp og salg: Det er kjøpt og solgt to leiligheter i 2020.

Utvikling: Utvikling av borettslaget fremover vil bli spennende å se på for kommende styre når ovennevnte oppgaver har satt seg og er på plass. Stikkord i så måte kan være: 1. Øke kvaliteten på bruk av terrassene uavhengig av årstid og vær, og samtidig redusere drift- og vedlikeholdskostnader. 2. Energiproduksjon på taket. 3. Gjøre utvendig fellesområdet i bakgården mere brukervennlig.



Styret takker Odd Egil Søberg for god innsats som drift engasjert. Styret understreker at borettslagets økonomi er god. Men borettslagets historikk viser at vi har tildeles store vedlikeholds utfordringer knyttet til terrasser, både med fliser som løsner pga. fukt og frost, og lekkasjer gjennom utett membran. Løsning med membran og fliser er ikke godt egnet i det norske klimaet. Det må også i 2021/2022 regnes med bruk av oppsparte vedlikeholdsmidler til utbedring av lekkasjer fra terrassene.

Hamar, 4. mai 2021.

Viggo Sundmoen
Styreleder

Thomas Veflingstad
Styremedlem

Svein Erik Sormbroen
Styremedlem

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 411 839,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 064 145,-.

Resultat

Årets resultat på kr 4 363 961,- 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 2020 ble det innbetalt kr 3 443 612,- på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 920 349,-.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 1 423 602,- 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 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 180 000,- til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i HAMAR kommune

Kommunale avgifter er budsjettet med kr 350 000,-.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert med 5% prisøkning. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Holsetkvartalet Borettslag.

Lån

Holsetkvartalet Borettslag har lån i OBOS-Banken.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret er budsjettert økt med ca. 2,5 %.

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 2021.

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 2 % fra 01.01.2021.

De økte felleskostnadene i 2021 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Holsetkvartalet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Holsetkvartalet Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og note til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Uavhengig revisors beretning - Holsetkvartalet Borettslag



Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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.

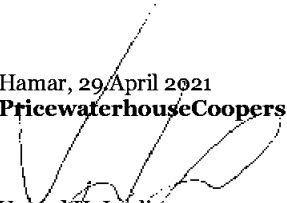
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Hamar, 29. April 2021
PricewaterhouseCoopers AS


Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor

(2)



HOLSETKVARTALET BORETTSLAG ORG.NR. 994 244 000, KUNDENR. 4892

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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 093 995	1 089 499	1 093 995	1 423 602
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 363 961	196 561	425 625	674 750
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-590 741	-192 066	-591 000	-580 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-3 443 612	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		329 608	4 495	-165 375	94 750
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 423 602	1 093 994	928 620	1 518 352
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 469 781	1 328 268		
Kortsiktig gjeld		-46 179	-234 274		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 423 602	1 093 994		



HOLSETKVARTALET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		1 024 687	771 044	1 193 688	894 264
Innkrevde felleskostnader	2	1 387 152	1 370 564	1 387 312	1 413 736
SUM DRIFTSINNEKTER		2 411 839	2 141 608	2 581 000	2 308 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-31 475	-33 680	-25 075	-25 250
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-75 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-4 800	-4 300	-4 500	-5 000
Andre honorarer		0	-15 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-69 505	-67 610	-71 000	-72 000
Konsulenthonorar	6	-7 560	-1 031	-24 000	-24 000
Drift og vedlikehold	7	-110 622	-332 952	-405 000	-180 000
Forsikringer		-84 026	-74 759	-78 500	-88 000
Kommunale avgifter	8	-302 024	-332 143	-357 300	-350 000
Energi/fyring	9	-201 673	-246 495	-278 000	-278 000
TV-anlegg/bredbånd		-117 344	-112 140	-118 000	-121 000
Andre driftskostnader	10	-75 116	-96 135	-113 000	-113 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 064 145	-1 376 246	-1 549 375	-1 316 250
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 347 694	765 362	1 031 625	991 750
Innbetalt andel fellesgjeld		3 443 612	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		4 791 306	765 362	1 031 625	991 750
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	6 601	10 179	0	0
Finanskostnader	12	-433 946	-578 980	-606 000	-317 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-427 345	-568 801	-606 000	-317 000
ÅRSRESULTAT		4 363 961	196 561	425 625	674 750
Overføringer:					
Til annen egenkapital		4 363 961	196 561		



HOLSETKVARTALET BORETTSLAG

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	54 082 754	54 082 754
Tomt		7 357 400	7 357 400
SUM ANLEGGSMIDLER		61 440 154	61 440 154
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		13 633	31 293
Forskuddsbetalte kostnader		32 594	99 142
Andre kortsiktige fordringer	14	1 996	6 569
Driftskonto OBOS-banken		468 511	142 758
Skattetrekkkonto OBOS-banken		9 000	9 000
Sparekonto OBOS-banken		944 048	1 039 507
SUM OMLØPSMIDLER		1 469 781	1 328 268
SUM EIENDELER		62 909 935	62 768 422

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 21 * 5000		105 000	105 000
Annen egenkapital	15	19 615 971	15 252 011
SUM EGENKAPITAL		19 720 971	15 357 011

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	16	17 847 581	21 881 934
Borettsinnskudd	17	25 295 204	25 295 204
SUM LANGSIKTIG GJELD		43 142 785	47 177 138

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		4 912	216 692
Skyldige offentlige avgifter	18	11 856	11 855
Påløpte renter		1 755	3 477
Annen kortsiktig gjeld	19	27 657	2 250
SUM KORTSIKTIG GJELD		46 179	234 274

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		62 909 935	62 768 422
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	20	62 982 000	62 982 000
Garantiansvar		0	0

Hamar, 23.04.2021
Styret i Holsetkvartalet Borettslag

Viggo Sundmoen /s/ Svein Erik Sormbroen /s/ Thomas Veflingstad /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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. 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.

SKATTETREKKS KONTTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto 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	1 343 448
Vedlikeholdsfond	43 704
Kapitalkostnader på IN-lån	1 035 185
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-10 498
Overført til kapitalkostnader	-1 024 687
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 387 152

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn	-18 000
Påløpte feriepenger	-2 250
Arbeidsgiveravgift	-11 315
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	90
SUM PERSONALKOSTNADER	-31 475

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 60 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 800.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 560
SUM KONSULENTHONORAR	-7 560

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-23 176
Drift/vedlikehold heisanlegg	-18 915
Drift/vedlikehold brannsikring	-31 990
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-7 890
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-28 651
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-110 622

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-177 730
Vann- og avløpsavgift	-75 019
Renovasjonsavgift	-49 275
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-302 024

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-42 339
Fjernvarme	-159 333
SUM ENERGI / FYRING	-201 673

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 752
Driftsmateriell	-2 316
Lyspærer og sikringer	-1 333
Renhold ved firmaer	-51 143
Snørydding	-9 869
Trykksaker	-638
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 450
Andre kontorkostnader	-543
Porto	-293
Bank- og kortgebyr	-2 780
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-75 116

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	89
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 542
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 970
SUM FINANSINTEKTER	6 601

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-433 946
SUM FINANSKOSTNADER	-433 946

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2009	53 954 004
Tilgang 2018 - elbillader anlegg	128 750
SUM BYGNINGER	54 082 754

Tomten ble kjøpt i 2009

Gnr.1/bnr.2705

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

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	1 996
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 996

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	2 960 672
Egenkapital fra IN tidligere	13 942 200
Egenkapital fra IN 2020	3 443 612
Reduksjon EK fra IN	-730 513
SUM ANNEN EGENKAPITAL	19 615 971

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. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. 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 GJELDSBREV LÅN**

Obos Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 32 år.

Opprinnelig, 2009	-36 016 200
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	192 066
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	590 741
Nedbetalt tidligere, IN	13 942 200
Nedbetalt i år, IN	3 443 612
	-17 847 581
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	-17 847 581

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

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2009	-25 295 204
SUM BORETTSINNSKUDD	-25 295 204

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-9 000
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 856
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-11 856

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-2 250
Gebyrer	-140
Påløpte kostnader	-25 267
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-27 657

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	25 295 204
Pantelån	17 847 581
Beregnete IN-forpliktelser	16 655 299
TOTALT	59 798 084

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

Bygninger	54 082 754
Tomt	7 357 400
TOTALT	61 440 154



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.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 560716. 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 **30.03 og 30.09** 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

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger 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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Energimerking

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



REGISTRERINGSBLANKETT for generalforsamling/årsmøte

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på generalforsamlingen/årsmøtet kan stille ved fullmektig. Dersom du benytter deg av denne retten, må **både** ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på generalforsamlingen/årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....