



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 119 381
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HVITVEISEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

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: Helen Peistorpet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2022

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, 17.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 301 797	2 299 827
Sum inntekter		2 301 797	2 299 827
Kostnader			
Lønnskostnad		104 744	100 459
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		25 908	18 441
Annen driftskostnad		2 018 941	1 916 292
Sum kostnader		2 149 593	2 035 192
Driftsresultat		152 204	264 636
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		431	2 838
Sum finansinntekter		431	2 838
Annen finanskostnad		96 503	121 388
Sum finanskostnader		96 503	121 388
Netto finans		-96 072	-118 550
Ordinært resultat før skattekostnad		56 132	146 086
Ordinært resultat etter skattekostnad		56 132	146 086
Årsresultat		56 132	146 086
Totalresultat		56 132	146 086
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		56 132	146 086
Sum overføringer og disponeringer		56 132	146 086



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		13 246 140	13 246 140
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 406 797	1 387 907
Sum varige driftsmidler		14 652 937	14 634 047
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		14 652 937	14 634 047
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		160 900	150 027
Sum fordringer		160 900	150 027
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		150 048	534 788
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		150 048	534 788
Sum omløpsmidler		310 948	684 815
SUM EIENDELER		14 963 885	15 318 862

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 800	3 800
Sum innskutt egenkapital		3 800	3 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		9 253 360	9 197 228
Sum opptjent egenkapital		9 253 360	9 197 228
Sum egenkapital		9 257 160	9 201 028
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 222 707	4 656 515
Øvrig langsiktig gjeld		1 460 000	1 460 000
Sum annen langsiktig gjeld		5 682 707	6 116 515
Sum langsiktig gjeld		5 682 707	6 116 515
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		543	534
Leverandørgjeld		16 342	786
Annen kortsiktig gjeld		7 133	
Sum kortsiktig gjeld		24 018	1 320
Sum gjeld		5 706 725	6 117 835
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 963 885	15 318 862



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 287481

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 119 381
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HVITVEISEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

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: Helen Peistorpet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2022

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, 30.05.2022



Organisasjonsnr: 950 119 381
HVITVEISEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 301 797	2 299 827
Sum inntekter		2 301 797	2 299 827
Kostnader			
Lønnskostnad		104 744	100 459
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		25 908	18 441
Annen driftskostnad		2 018 941	1 916 292
Sum kostnader		2 149 593	2 035 192
Driftsresultat		152 204	264 636
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		431	2 838
Sum finansinntekter		431	2 838
Annen finanskostnad		96 503	121 388
Sum finanskostnader		96 503	121 388
Netto finans		-96 072	-118 550
Ordinært resultat før skattekostnad		56 132	146 086
Ordinært resultat etter skattekostnad		56 132	146 086
Årsresultat		56 132	146 086
Totalresultat		56 132	146 086
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		56 132	146 086
Sum overføringer og disponeringer		56 132	146 086



Organisasjonsnr: 950 119 381
HVITVEISEN 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		13 246 140	13 246 140
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 406 797	1 387 907
Sum varige driftsmidler		14 652 937	14 634 047
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		14 652 937	14 634 047
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		160 900	150 027
Sum fordringer		160 900	150 027
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		150 048	534 788
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		150 048	534 788
Sum omløpsmidler		310 948	684 815
SUM EIENDELER		14 963 885	15 318 862
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 800	3 800
Sum innskutt egenkapital		3 800	3 800



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	9 253 360	9 197 228
Sum opptjent egenkapital	9 253 360	9 197 228
Sum egenkapital	9 257 160	9 201 028
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 222 707	4 656 515
Øvrig langsiktig gjeld	1 460 000	1 460 000
Sum annen langsiktig gjeld	5 682 707	6 116 515
Sum langsiktig gjeld	5 682 707	6 116 515
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	543	534
Leverandørgjeld	16 342	786
Annen kortsiktig gjeld	7 133	
Sum kortsiktig gjeld	24 018	1 320
Sum gjeld	5 706 725	6 117 835
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	14 963 885	15 318 862



Organisasjonsnr: 950 119 381
HVITVEISEN 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

4741 Hvitveisen Borettslag





Til andelseierne i Hvitveisen Borettslag

Velkommen til generalforsamling, mandag 9. mai 2022 kl. 18:00 i Klubbhuset på Prestrud.

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 Hvitveisen 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 Hvitveisen Borettslag
avholdes mandag 9. mai 2022 kl. 18:00 i klubbhuset på Presterud.**

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)
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Hamar, 31.03.2022
Styret i Hvitveisen Borettslag

Anne Grønскеi

Vivi L. Vardeberg Hansen

Vegard Henjum

Nathalie Renee Lund

Marianne Nilsen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anne Grønskei	Solhellinga 27 D
Styremedlem	Vivi L. Vardeberg Hansen	Solhellinga 23 D
Styremedlem	Vegard Henjum	Solhellinga 23 A
Styremedlem	Nathalie Renee Lund	Solhellinga 29 C
Styremedlem	Marianne Nilsen	Solhellinga 23 C
Varamedlem	Hermann Hagen	Solhellinga 33 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Anne Grønskei		Solhellinga 27 D
Varadelegert		
Marianne Nilsen		Solhellinga 23 C

Valgkomiteen

Erling Bjerke	Solhellinga 25 B
Arild Dragesæt	Solhellinga 31 B

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 4 kvinner.

Generelle opplysninger om Hvitveisen Borettslag

Borettslaget består av 38 andelsleiligheter.

Hvitveisen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950119381, og ligger i HAMAR kommune med følgende adresse:

Gårds- og bruksnummer:

1 4353

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Hvitveisen 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

[Her må FK og styret vurdere om vesentlig forhold må angis til info for årsmøte eller legge dette bak i info om drift]



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 **2 301 797**.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr **2 149 593**.

Resultat

Årets resultat på kr **56 132** 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 **286 930** 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 1 920 000 til vedlikehold.

Lån

Hvitveisen Borettslag har 1 lån i OBOS med flytende rente og månedlige annuiteter. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret er indeksregulert med 3 % for regnskapsåret 2022. 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. I tillegg ser styret at det er nødvendig å ta opp lån for å dekke de planlagte drifts- og vedlikeholdsoppgavene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Hvitveisen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Hvitveisen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene Internasjonal Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og Internasjonal 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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 mangel eller utsåkkede feil.

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

PricewaterhouseCoopers AS, Askaløvtorget 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar
T 02316, org no 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapførerselskap



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 utidskede feil, og å avgis en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utidskede 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 vases det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Hamar, 4. april 2022
PricewaterhouseCoopers AS


Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor



HVITVEISEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 119 381, KUNDENR. 4741

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.	683 495	939 026	683 495	286 930
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	56 132	146 086	536 400	-1 177 600
Fradrag for anleggsmidler	14 -44 798	0	0	0
Tilbakeføring av avskrivning				
Låneopptak	14 25 908	18 441	0	1 564 720
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -433 808	-420 058	-435 000	-579 366
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-396 566	-255 531	101 400	94 684
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	286 930	683 495	784 895	381 614

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	310 948	684 815
Kortsiktig gjeld	-24 018	-1 320
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	286 930	683 495



HVITVEISEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 119 381, KUNDENR. 4741

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 296 320	2 296 320	2 296 000	2 525 000
Andre inntekter	3	5 477	3 507	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		2 301 797	2 299 827	2 296 000	2 525 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 944	-9 259	-13 000	-17 000
Styrehonorar	5	-91 800	-91 200	-93 000	-125 000
Avskrivninger	14	-25 908	-18 441	0	0
Revisjonshonorar	6	-5 500	-5 300	-5 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-96 745	-94 385	-96 000	-98 000
Konsulenthonorar	7	-14 760	-3 306	-6 000	-60 000
Kontingenter		-7 600	-7 600	-7 600	-7 600
Drift og vedlikehold	8	-1 294 425	-145 408	-180 000	-1 920 000
Forsikringer		-134 896	-115 786	-118 000	-140 000
Kommunale avgifter	9	-121 838	-1 287 489	-834 000	-848 000
Energi/fyring		-51 365	-22 748	-24 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-209 717	-196 796	-204 000	-216 000
Andre driftskostnader	10	-82 094	-37 474	-84 000	-96 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 149 593	-2 035 192	-1 664 600	-3 573 600
DRIFTSRESULTAT		152 204	264 636	631 400	-1 048 600
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	431	2 838	0	0
Finanskostnader	12	-96 503	-121 388	-95 000	-129 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-96 072	-118 550	-95 000	-129 000
ÅRSRESULTAT		56 132	146 086	536 400	-1 177 600
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		56 132	146 086		



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	13 065 410	13 065 410
Tomt		180 730	180 730
Andre varige driftsmidler	14	1 406 797	1 387 907
SUM ANLEGGSMIDLER		14 652 937	14 634 047
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		160 900	150 027
Driftskonto OBOS-banken		126 716	311 887
Sparekonto OBOS-banken		23 332	222 901
SUM OMLØPSMIDLER		310 948	684 815
SUM EIENDELER		14 963 885	15 318 862
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 38 * 100		3 800	3 800
Opptjent egenkapital		9 253 360	9 197 228
SUM EGENKAPITAL		9 257 160	9 201 028
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 222 707	4 656 515
Borettsinnskudd	16	1 460 000	1 460 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 682 707	6 116 515
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		16 342	786
Påløpte renter		544	534
Annen kortsiktig gjeld	17	7 133	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		24 018	1 320
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 963 885	15 318 862
Pantstillelse	18	14 423 000	14 423 000
Garantiansvar		0	0

Hamar, 31.03.2022
Styret i Hvitveisen Borettslag

Anne Grønскеi/s/

Vivi L. Vardeberg Hansen/s/

Vegard Henjum/s/

Nathalie Renee Lund/s/

Marianne Nilsen/s

**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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 268 480
Fors/husl tilbygg T2	27 840
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 296 320

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Hengerleie	5 477
SUM ANDRE INNETEKTER	5 477

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 944
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 944

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 91 800.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -14 760

SUM KONSULENTHONORAR -14 760

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse -17 861

Hedmark Byggtjenester AS -1 042 505

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -1 060 366

Drift/vedlikehold bygninger -873

Drift/vedlikehold VVS -10 629

Drift/vedlikehold elektro -143 003

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -66 720

Kostnader dugnader -12 834

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -1 294 425

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt -322 124

Vann- og avløpsavgift 444 039

Feieavgift -27 702

Renovasjonsavgift -216 051

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -121 838

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container -9 312

Driftsmateriell -5 114

Lyspærer og sikringer -21 819

Snørydding -33 800

Andre fremmede tjenester -633

Andre kontorkostnader -1 208

Porto -556

Bank- og kortgebyr -2 434

Velferdskostnader -7 218

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -82 094

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken 431

SUM FINANSINNTEKTER 431

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB -96 503

SUM FINANSKOSTNADER -96 503

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1973 4 583 685

Tilgang 2002 6 976 677

Tilgang 1990 567 788

Tilgang 1995 937 260

SUM BYGNINGER 13 065 410

Tomten ble kjøpt i 1973.

Gnr. 1/bnr.4353

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper

Tilgang 2021 44 798

Avskrevet tidligere 0

Avskrevet i år -7 467

37 331

Asfalt

Tilgang 2005 1 320 956

1 320 956

Lekeplass

Tilgang 1988 30 073

30 073

Molokk

Tilgang 2005 184 406

Avskrevet tidligere -147 528

Avskrevet i år -18 441

18 437

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER 1 406 797

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -25 908

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,35 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2005 -9 500 000

Nedbetalt tidligere 4 843 485

Nedbetalt i år 433 808

-4 222 707**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -4 222 707**

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1973 -1 460 000

SUM BORETTSINNSKUDD -1 460 000

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader -7 133

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -7 133

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 1 460 000

Pantelån 4 222 707

TOTALT 5 682 706

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

Bygninger 13 065 410

Tomt 180 730

TOTALT 13 246 140

A) Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

Forslag:

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

B) Endring av vedtekter kapittel 5. Vedlikehold

Årsak til endring:

Vedtektene slik de er i dag, gir rom for synsing og uenigheter i forhold til hvor grensen går mellom hvem som har vedlikeholdsplikt for hva, borettslaget eller andelseier.

For å unngå unødvendige misforståelser og fremtidige konflikter ønsker styret å endre tekst slik at dette kommer tydeligere frem for alle andelseiere og borettslaget.

Slik vedtektene er i dag mangler det å nevne terrasser, plattinger, levegger gjerder osv. Borettslaget har ikke hatt felles retningslinjer på hva og hvilke endringer som kan gjøres eller hvem som har hatt ansvar for vedlikehold osv. Det er mange andelseiere som har leiligheter med andre løsninger enn originalt. Dette er det ikke noe i veien for, vi går ut ifra og mener at alt dette har blitt godkjent av styrer opp igjennom.

Det vi ønsker å klargjøre er hvem som har ansvar for vedlikeholdet av dette. Også for de som overtar ved salg.

Tekst i vedtektene i dag som omhandler andelseiers ansvar:

5-1

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Endring

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Uteområder foran/bak, terrasser inkludert terassegulv rekkverk gjerder levegger og annet på eget uteareal på bakkeplan samt eventuelt trapp til balkong.



C) Tekst i vedtektene i dag som omhandler borettslagets ansvar:

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Endring i punkt (1)

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer samt balkonger og inngangsparti i flukt med yttervegg.



Innstilling 2022

4741 Hvitveisen Borettslag

Valgkomiteen innstiller følgende personer:

A. Styremedlemmer – på valg for 2 år:

Navn: Vegard Henjum	Solhellinga 23 A
Marianne Nilsen	Solhellinga 23 C
Vivi Vardeberg Hansen	Solhellinga 23 D

B. Styremedlem som ikke er på valg:

Navn: Nathalie Renee Lund Adresse: Solhellinga 29 C

Leder – ikke på valg

Navn: Anne Grønseth Adresse: Solhellinga 27 D

C. Som varamedlemmer (1 år) foreslås:

Navn: Hermann Hagen Adresse: Solhellinga 33 B

D. Som delegert til OBOS generalforsamling (1 år) foreslås:

Navn: Anne Grønseth Adresse: Solhellinga 27 D

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling (1 år) foreslås:

Navn: Marianne Nilsen Adresse: Solhellinga 23 C

E. Som valgkomite (1 år) foreslås:

Navn: Hans Erik Andreassen Adresse: Solhellinga 23 H

Navn: Arild Dragesæt Adresse: Solhellinga 31 B

Valgkomiteen innstiller også på at styret foreslår en modell for godtgjørelser som legges fram for generalforsamlingen.

Hamar, 25.02.2022

Valgkomiteen for Hvitveisen borettslag

Arild Dragesæt

Erling Bjerke

I valgkomiteen for Hvitveisen Borettslag

Erling Bjerke
Arild Dragesæt

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 TRYG FORSIKRING med polisenummer 6700690. 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.

**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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2005 - 2005	Diverse rehabilitering	Nye garasjeporter. Ny asfalt. Nye sluk. Molokk
2001 - 2002	Bygninger og garasjer	
1995 - 1996	Nye inngangs- og balkongdører	
1990 - 1990	Utskifting av tak	



4741 Hvitveisen 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)



**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.