



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 05.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 868 815	2 618 026
Sum inntekter		1 868 815	2 618 026
Kostnader			
Lønnskostnad		22 820	22 818
Annen driftskostnad		1 224 308	859 058
Sum kostnader		1 247 128	881 875
Driftsresultat		621 687	1 736 151
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 664	23 614
Sum finansinntekter		18 664	23 614
Annen finanskostnad		215 955	166 326
Sum finanskostnader		215 955	166 326
Netto finans		-197 291	-142 712
Ordinært resultat før skattekostnad		424 395	1 593 439
Ordinært resultat etter skattekostnad		424 395	1 593 439
Årsresultat		424 395	1 593 439
Totalresultat		424 395	1 593 439
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		424 395	1 593 439
Sum overføringer og disponeringer		424 395	1 593 439



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		28 238 429	28 054 781
Sum varige driftsmidler		28 238 429	28 054 781
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		28 238 429	28 054 781
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		735	3 788
Sum fordringer		735	3 788
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		350 280	289 107
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		350 280	289 107
Sum omløpsmidler		351 015	292 895
SUM EIENDELER		28 589 444	28 347 676

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 300	2 300
Sum innskutt egenkapital		2 300	2 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 091 483	4 667 088
Sum opptjent egenkapital		5 091 483	4 667 088
Sum egenkapital		5 093 783	4 669 388
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 025 412	7 201 723
Øvrig langsiktig gjeld		16 448 200	16 448 200
Sum annen langsiktig gjeld		23 473 612	23 649 923
Sum langsiktig gjeld		23 473 612	23 649 923
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 759	848
Leverandørgjeld		11 502	55
Annen kortsiktig gjeld		3 788	27 462
Sum kortsiktig gjeld		22 049	28 365
Sum gjeld		23 495 661	23 678 288
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 589 444	28 347 676



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 509362

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 27.06.2023



Organisasjonsnr: 986 235 450
HESELBERGSGATE 1 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 868 815	2 618 026
Sum inntekter		1 868 815	2 618 026
Kostnader			
Lønnskostnad		22 820	22 818
Annen driftskostnad		1 224 308	859 058
Sum kostnader		1 247 128	881 875
Driftsresultat		621 687	1 736 151
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 664	23 614
Sum finansinntekter		18 664	23 614
Annen finanskostnad		215 955	166 326
Sum finanskostnader		215 955	166 326
Netto finans		-197 291	-142 712
Ordinært resultat før skattekostnad		424 395	1 593 439
Ordinært resultat etter skattekostnad		424 395	1 593 439
Årsresultat		424 395	1 593 439
Totalresultat		424 395	1 593 439
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		424 395	1 593 439
Sum overføringer og disponeringer		424 395	1 593 439



Organisasjonsnr: 986 235 450
HESSELBERGSGATE 1 BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		28 238 429	28 054 781
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		28 238 429	28 054 781
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		735	3 788
Sum fordringer		735	3 788
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		350 280	289 107
Sum omløpsmidler		351 015	292 895
SUM EIENDELER		28 589 444	28 347 676
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 300	2 300
Sum innskutt egenkapital		2 300	2 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 091 483	4 667 088



Sum opptjent egenkapital	5 091 483	4 667 088
Sum egenkapital	5 093 783	4 669 388
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	7 025 412	7 201 723
Øvrig langsiktig gjeld	16 448 200	16 448 200
Sum annen langsiktig gjeld	23 473 612	23 649 923
Sum langsiktig gjeld	23 473 612	23 649 923
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	6 759	848
Leverandørgjeld	11 502	55
Annen kortsiktig gjeld	3 788	27 462
Sum kortsiktig gjeld	22 049	28 365
Sum gjeld	23 495 661	23 678 288
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	28 589 444	28 347 676



Organisasjonsnr: 986 235 450
HESSELBERGSGATE 1 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Hesselbergsgate 1 Borettslag

7. juni 2023

Selskapsnummer: 7700





Velkommen til årsmøte i Hesselbergsgate 1 Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

7. juni 2023 kl. 18:00, Bakgården.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Innstalling av OBOS-nøkkel

Med vennlig hilsen,

Styret i Hesselbergsgate 1 Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 7700 Årsrapport med regnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

Styrets innstilling

Honoraret bør økes da det har ligget kunstig lavt. Gjennomsnittlig styrehonorar hos borettslag på samme størrelse er høyere enn foreslått sum på 40 000kr.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000

Sak 7

Innstallering av OBOS-nøkkel

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Informasjon fra OBOS:

"Med OBOS-nøkkel kan man altså bruke mobilen som nøkkel - **som supplement til deres eksisterende lås og nøkkel-løsning**. Det betyr at den vanlige nøkkelen vil fungere som før dersom noen fortsatt vil bruke den.

Beboere og styremedlemmer i sameier og borettslag etterspør i økende grad nye teknologiske løsninger som effektiviserer og forenkler hverdagen deres. OBOS er derfor i full sving med å rulle ut OBOS-nøkkelen, og alle OBOS sine nybygg får denne nøkkelløsningen levert som standard. I motsetning til en fysisk nøkkel, kan ikke en digital nøkkel hverken kopieres eller mistes. Nå tilrettelegges det for at dere etablerte også nå kan henge dere på «fremtidens nøkkeltjeneste» ■ **OBOS tilbyr fortiden gratis installasjon på deres oppgang/utgangsdør(er)**. (Forutsetter strømtilførsel. Dvs callinganlegg etc)

Kostnad:

Maskinvare og installasjon: 0,- (Subsidieres av OBOS) Vi sender ut vår låspartner (Oslo Låsservice) som foretar installasjonen ca to uker etter avtaleinngåelse.

Månedspris: 500,- (Minstepris. Ingen bindingstid) En anskaffelse som styret kan gjøre på egenhånd, og som vanligvis inkluderes i drift og vedlikeholdsbudsjettet - på lik linje som trappevask og annet.

Inkluderer:

- Bruk av tjenesten på oppgangsdørene for alle beboere. (Man kan også dele nøkkel digitalt med familie / venner og håndverker – både permanent og tidsbegrenset)
- Drift
- Support
- Service
- Automatiske eierskifter
- Eget kontrollcenter på Styrevernet.no



Det er ikke uvanlig å bestille OBOS-nøkkel også på leilighetsdører at man har gjort seg litt kjent med løsningen på oppgangsdøren. Her gjør beboerne en individuell bestilling dersom de ønsker det, og de vil få bestillingslink av meg etter hvert.

Hører fra deg ift evt spørsmål eller om dere ønsker å teste dette? ▣

PS

Sjekk gjerne også denne videosnutten og denne referansekunden, for litt mer «kjøtt på beinet»."

Styrets innstilling

Styret ønsker å lufte forslaget under årsmøtet.

Forslag til vedtak

Godkjenne OBOS-nøkkel



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Valgkomiteen

Maren Bangen Solheim Hesselbergs Gate 1 B

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Hesselbergsgate 1 Borettslag

Borettslaget består av 23 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

228 465

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

Hesselbergsgate 1 Borettslag har [antall / Ingen] ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Tips til innhold:

Perioden som har vært:

- Antall styremøter – kanskje de største sakene kan nevnes i stikkordsform. (NB! Husk personvern)
- Større vedlikeholdsprosjekter
- Endring i avtaler (vaktmester, renhold, tv/bredbånd)
- Dialog med andre boligselskaper (er det mottatt og behandlet nabovarsler?)
- Spesielle uforutsette hendelser gjennom året
- Endring avtaler/nye avtaler
- Er det avhold sosiale sammenkomster? Avholdt dugnad?

Fremtidige planer:

- Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år)



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Kommenter kun vesentlige/betydningsfulle avvik. Slett det som ikke er nødvendig å kommentere.

Driftsinntektene er høyere lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak [årsaker].

Driftskostnadene er høyere lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak [årsaker].

Finanskostnader er høyere lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak [årsaker].

Resultat

Enten

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

Eller

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Eller ..- ved negative disp. midler

Borettslaget hadde pr. 31.12.2022 negative disponible midler.

Borettslagets styre har iverksatt tiltak for å gi positive disponible i 2023. Tiltakene innebærer låneopptak på kr [beløp] og eller en økning av felleskostnader på [%]%.
Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr [beløp] til større vedlikehold som omfatter [årsak].

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hesselbergsgate 1 Borettslag.

Lån

Hesselbergsgate 1 Borettslag har lån i [lånegiver].
[Angi her eventuelle endringer av lånebetingelser som er lagt til grunn i budsjettet: f. eks renteøkning, avdragsfrihet]
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

Eller

Budsjettet er basert på [prosentssats] % økning reduksjon av felleskostnadene fra [dato].

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Hesselbergsgate 1 Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Hesselbergsgate 1 Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

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 avgjøre revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale BDO-nettverket, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

side 1 av 2

Pennco Dokumentpakket 77HJP-L4KME-gDXAL-lZXT6-X85GY-MWBVM



BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentpakket 77HJP-L4KME-6DXAL-IZXT6-X85GY-MWBVVM

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale BDO-nettverket, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

side 2 av 2



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo" - sikker digital signatur.
De signerende porter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-21 08:27:48 UTC



Penneo Dokumentnrøkket: 77HJIP-L4KME-6DXAL-IZXT6-X85GY-MWBVVM

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



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

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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		264 530	284 157	264 530	328 966
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		424 395	1 593 439	516 376	0
Tillegg for nye langsiktige lån	15	5 037 755	8 309 580	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-4 893 227	-8 770 731	-414 000	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-320 839	-953 929	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		-183 648	-197 987		
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		64 436	-19 628	102 376	0
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		328 966	264 530	366 906	328 966
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		351 015	292 895		
Kortsiktig gjeld		-22 049	-28 365		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		328 966	264 530		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		340 485	50 203	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	1 204 980	1 607 960	1 577 000	0
Andre inntekter	3	2 511	5 934	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 547 976	1 664 097	1 577 000	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 820	-2 820	-5 100	0
Styrehonorar	5	-20 000	-19 998	-25 000	0
Revisjonshonorar	6	-6 418	-8 608	-8 040	0
Forretningsførerhonorar		-55 160	-59 459	-64 380	0
Konsulenthonorar	7	-3 770	-34 091	-400	0
Drift og vedlikehold	8	-514 811	-3 055	-8 988	0
Forsikringer		-9 270	-10 000	0	0
Kostnader sameie	19	-578 038	-686 182	-739 008	0
TV-anlegg/bredbånd		-53 544	-53 544	-54 000	0
Andre driftskostnader	9	-3 297	-4 119	-3 708	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 247 128	-881 875	-908 624	0
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		300 848	782 222	668 376	0
Innbetalt andel fellesgjeld		320 839	953 929	0	0
DRIFTSRESULTAT		621 687	1 736 151	668 376	0
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	18 664	23 614	0	0
Finanskostnader	11	-215 955	-166 326	-152 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-197 291	-142 712	-152 000	0
ÅRSRESULTAT		424 395	1 593 439	516 376	0
Overføringer:					
Til annen egenkapital		424 395	1 593 439		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	23 757 500	23 757 500
Tomt		4 192 500	4 192 500
Andel egenkapital i fellesanlegg	19	288 429	104 781
SUM ANLEGGSMIDLER		28 238 429	28 054 781
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	13	735	3 788
Driftskonto OBOS-banken		350 269	283 164
Sparekonto OBOS-banken		11	5 943
SUM OMLØPSMIDLER		351 015	292 895
SUM EIENDELER		28 589 444	28 347 676
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 23 * 100		2 300	2 300
Annen egenkapital	14	5 091 483	4 667 088
SUM EGENKAPITAL		5 093 783	4 669 388
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	7 025 412	7 201 723
Borettsinnskudd	16	16 448 200	16 448 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		23 473 612	23 649 923
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		11 502	55
Påløpte renter		6 759	848
Annen kortsiktig gjeld	17	3 788	27 462
SUM KORTSIKTIG GJELD		22 049	28 365
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 589 444	28 347 676
Pantstillelse	18	40 748 200	35 648 200
Garantiansvar	19	37 791	28 870



Oslo, 17.04.2023
Styret i Hesselbergsgate 1 Borettslag

Jon Martin Vik Engh

Victoria Egeli

Herman Hessner Hille

Maren Bangen Solheim

Jeanette Hval Svendsen

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 inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	903 300
Lån	248 136
TV/bredbånd	53 544
Kapitalkostnader på IN-lån	337 907
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	2 578
Overført til kapitalkostnader	-340 485
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 204 980

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Lynet Internett	2 511
SUM ANDRE INNTEKTER	2 511

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-2 820
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 820

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 2021/2022, og er på kr 20 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 418.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Oslo Kommune	-3 770
SUM KONSULENTHONORAR	-3 770

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-514 529
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-163
Kostnader dugnader	-119
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-514 811

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

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-293
Andre kontorkostnader	-584
Bank- og kortgebyr	-2 420
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-3 297

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	571
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11
Andre renteinntekter	18 082
SUM FINANSINNTEKTER	18 664

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-134 913
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-72 763
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-8 279
SUM FINANSKOSTNADER	-215 955

NOTE: 12**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt.

Gnr.228/bnr.465

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

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto-IN	735
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	735

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	4 020 254
Egenkapital fra IN tidligere	953 929
Egenkapital fra IN 2022	320 839
Reduksjon EK fra IN	-203 539
SUM ANNEN EGENKAPITAL	5 091 483

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: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken AS ovf OBOS Boligkreditt 08.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2021	-4 669 490	
Nedbetalt tidligere	43 985	
Nedbetalt i år	4 625 505	
		0

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,55 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2022	-5 037 755	
Nedbetalt i år	0	
		-5 037 755

OBOS Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 9 år.

Opprinnelig 2021	-3 640 090	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	109 943	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	267 722	
Nedbetalt tidligere, IN	953 929	
Nedbetalt i år, IN	320 839	

-1 987 657

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-7 025 412
------------------------------------	-------------------

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-16 448 200
SUM BORETTSINNSKUDD	-16 448 200

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Diverse gjeld, felleskostnader innbetalt til feil selskap	-3 788
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-3 788

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	16 448 200
Pantelån	7 025 412
Beregnete IN-forpliktelser	1 071 229
TOTALT	24 544 841

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

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

NOTE: 19**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Fordelingsregnskap med egenkapital med prorataansvar

Selskapet eier 1815/2300 deler av Sameiet Hesselbergsgate 1.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i

Sameiet Hesselbergsgate 1 som utgjør kr 37 791

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

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

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for

fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) 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.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2016 - 2016 Oppussing portrom, bakgårdshus og bakgår

2015 - 2015 Pusset opp fasader m.m.

Båndteking av nytt tak i sink.
Etterisolering av tak og nytt beslag rundt takvinduer.
Rehabilitering av alle piper og gesims.
Nye takrenner og avløpsrør.
Utskifting av metallbeslag på sokkel.
Maling av alle oppganger.

2014 - 2014 Utbedret el-anlegg

2014 - 2014 Nytt brannvarslingsanlegg

2009 - 2009 Montert sprinkleranlegg i kjeller

2009 - 2009 Pusset opp inngangsparti og oppganger

2009 - 2009 Montert brannsikre dører



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 7.06.23

Selskapsnummer: 7700 **Selskapsnavn:** Hesselbergsgate 1 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.