



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 003 120
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HEIMDAL I BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kjersten Aasbø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2022

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, 28.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 116 384	1 083 000
Sum inntekter		1 116 384	1 083 000
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		666 241	822 993
Sum kostnader		734 701	891 453
Driftsresultat		381 683	191 547
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		339	900
Sum finansinntekter		339	900
Annen finanskostnad		82 610	106 999
Sum finanskostnader		82 610	106 999
Netto finans		-82 271	-106 099
Ordinært resultat før skattekostnad		299 412	85 448
Ordinært resultat etter skattekostnad		299 412	85 448
Årsresultat		299 412	85 448
Totalresultat		299 412	85 448
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		299 412	85 448
Sum overføringer og disponeringer		299 412	85 448



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 301 500	1 301 500
Sum varige driftsmidler		1 301 500	1 301 500
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 301 500	1 301 500
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		473 671	338 245
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		473 671	338 245
Sum omløpsmidler		473 671	338 245
SUM EIENDELER		1 775 171	1 639 745

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 300	2 300
Sum innskutt egenkapital		2 300	2 300
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 727 979	3 027 391
Sum opptjent egenkapital		-2 727 979	-3 027 391
Sum egenkapital		-2 725 679	-3 025 091
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 396 849	4 573 999
Øvrig langsiktig gjeld		69 600	69 600
Sum annen langsiktig gjeld		4 466 449	4 643 599
Sum langsiktig gjeld		4 466 449	4 643 599
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		494	450
Leverandørgjeld		31 725	20 787
Annen kortsiktig gjeld		2 181	
Sum kortsiktig gjeld		34 400	21 237
Sum gjeld		4 500 849	4 664 836
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 775 171	1 639 745



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 489764

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 003 120
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HEIMDAL I BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kjersten Aasbø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2022

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, 22.06.2022



Organisasjonsnr: 953 003 120
HEIMDAL I BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 116 384	1 083 000
Sum inntekter		1 116 384	1 083 000
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		666 241	822 993
Sum kostnader		734 701	891 453
Driftsresultat		381 683	191 547
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		339	900
Sum finansinntekter		339	900
Annen finanskostnad		82 610	106 999
Sum finanskostnader		82 610	106 999
Netto finans		-82 271	-106 099
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		299 412	85 448
Årsresultat		299 412	85 448
Totalresultat		299 412	85 448
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		299 412	85 448
Sum overføringer og disponeringer		299 412	85 448



Organisasjonsnr: 953 003 120
HEIMDAL I BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 1 301 500 1 301 500
Sum varige driftsmidler 1 301 500 1 301 500

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 1 301 500 1 301 500

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Sum fordringer 0 0

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 473 671 338 245
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 473 671 338 245

Sum omløpsmidler 473 671 338 245

SUM EIENDELER 1 775 171 1 639 745

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 2 300 2 300
Sum innskutt egenkapital 2 300 2 300

Opptjent egenkapital
Udekket tap 2 727 979 3 027 391
Sum opptjent egenkapital -2 727 979 -3 027 391



Sum egenkapital	-2 725 679	-3 025 091
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 396 849	4 573 999
Øvrig langsiktig gjeld	69 600	69 600
Sum annen langsiktig gjeld	4 466 449	4 643 599
Sum langsiktig gjeld	4 466 449	4 643 599
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	494	450
Leverandørgjeld	31 725	20 787
Annen kortsiktig gjeld	2 181	
Sum kortsiktig gjeld	34 400	21 237
Sum gjeld	4 500 849	4 664 836
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 775 171	1 639 745



Organisasjonsnr: 953 003 120
HEIMDAL I 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:



Generalforsamling 2022

Innkalling / Sakliste / Årsrapport / Årsregnskap

3117 Heimdal | Borettslag

Tid: Tirsdag 19.04.2022 kl. 17.00

Sted: Hos Camilla Kristiansen, 2. etg, Gyldenløves gate 27a



BESKYTTET



Til andelseierne i Heimdal I Borettslag

Velkommen til generalforsamling!

Tid: Tirsdag 19.04.2022 kl. 17.00

Sted: Hos Camilla Kristiansen, 2. etg, Gyldenløves gate 27a, Tønsberg.

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 Heimdal I 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.

Registreringsblankett/fullmaktsskjema er vedlagt bakerst.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Heimdal I Borettslag
avholdes tirsdag 19.04.2022 kl. 17.00
hos Camilla Kristiansen, 2. etg, Gyldenløves gt 27a, Tønsberg.**

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

Det er ikke kommet inn forslag innen fristen.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Tønsberg, 11.04.2022
Styret i Heimdal I Borettslag

Hilde Tufte Stavrum

May Britt Kiil

Camilla Kristiansen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hilde Tufte Stavrum	Gyldenløves Gate 23 A
Nestleder	May Britt Kiil	Gyldenløves Gate 27 A
Styremedlem	Camilla Kristiansen	Gyldenløves Gate 27 A
Varamedlem	Siri Egenes	Gyldenløves Gate 23 A
Varamedlem	Lisbeth Nilsen	Almeveien 36, Tønsberg

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Hilde Tufte Stavrum Gyldenløves Gate 23 A

Varadelegert
May Britt Kiil Gyldenløves Gate 27 A

Valgkomiteen

Eivind Faret Gjelsås Gyldenløves Gate 27 A
Tom Hansen Gyldenløves Gate 23 A

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

Generelle opplysninger om Heimdal I Borettslag

Borettslaget består av 23 andelsleiligheter.

Heimdal I Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953003120, og ligger i TØNSBERG kommune med følgende adresser:

Gyldenløvesgate 21 A, 23 A, 25 A og 27 A

Gårds- og bruksnummer:

1010 167 192

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.

Heimdal I Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapsjef i OBOS.

Borettslagets revisor er BDO AS.

**Styrets arbeid**

Antall styremøter i 2021: 6 styremøter

Styrets arbeid, oppgaver og viktigste saker i 2021

- Behandlet to perioderegnskap og årsregnskap for 2020.
- Behandlet budsjett for 2022.
- Arrangert digital generalforsamling.
- Behandlet diverse saker.
- Utbedret vannlekkasjer i G21A og G25A.
- Byttet vindu i G27A.

Styrets planer for 2022

- Reparasjon av vindu i G23A og garasjeport i G21A
- Innhentet priser for håndtering av overvann.
- Bytte brannslukningsapparater til leilighetene.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1.116.384. Dette er kr 384 høyere enn budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 734.701. Dette er kr 93.828 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 299.412 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 439.271 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

BESKYTTET



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Kommunale avgifter i TØNSBERG kommune

Det er budsjettert med en økning på ca 7 %.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med høyere energikostnader enn beregnet for 2021. Vi har budsjettert med ca 17 % økning.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 8.972 til kr 55.561. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Heimdal I Borettslag.

Lån

Heimdal I Borettslag har lån i Handelsbanken:

Betegnelse	Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånetype	Rente	Eff.
HABA01	<u>94817197803</u>	4 402 214,00	30.03.22	87 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	2,3% flytende rente	Ukjent

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar for 2022 har økt med kr 2.605 til kr 106.895.

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 2 % fra 01.01.2022.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Heimdal I Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Heimdal I Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig



for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Jan Erik Marthinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: STAYT-CXONH-07DF2-3K2PD-BJ5HE-DEYZE



PENNEO

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

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

Jan Erik Marthinsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-1965530

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-28 07:20:20 UTC



Penneo Dokumentmøkket: STAYT-CXONH-07DF2-3K2PD-BJ5HE-DEYZE

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 originalen?

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/validate>



HEIMDAL I BORETTSLAG ORG.NR. 953 003 120, KUNDENR. 3117

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.	317 008	416 857	317 008	439 270
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	299 412	85 448	198 841	214 811
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-177 150	-185 297	-178 000	-167 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	122 262	-99 849	20 841	47 811
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	439 271	317 008	337 849	487 081
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	473 671	338 245		
Kortsiktig gjeld	-34 400	-21 237		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	439 271	317 008		

BESKYTTET



HEIMDAL I BORETTSLAG
ORG.NR. 953 003 120, KUNDENR. 3117

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 116 384	1 083 000	1 116 000	1 137 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 116 384	1 083 000	1 116 000	1 137 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 460	-8 460	-8 460	-8 460
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-4 891	-4 750	-4 800	-5 000
Forretningsførerhonorar		-104 290	-101 745	-103 800	-106 900
Konsulenthonorar	6	-4 260	-3 465	-3 000	-3 000
Kontingenter		-4 600	-4 600	-4 600	-4 600
Drift og vedlikehold	7	-77 269	-259 849	-160 000	-150 000
Forsikringer		-46 589	-43 852	-45 600	-48 500
Festeavgift		-31 869	-31 869	-31 869	-31 869
Kommunale avgifter	8	-205 969	-198 805	-215 000	-220 800
Energi/fyring		-34 306	-29 773	-36 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-126 681	-118 860	-120 700	-131 000
Andre driftskostnader	9	-25 516	-25 425	-34 700	-33 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-734 701	-891 453	-828 529	-843 329
DRIFTSRESULTAT		381 683	191 547	287 471	293 671
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	339	900	1 000	500
Finanskostnader	11	-82 610	-106 999	-89 630	-79 360
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-82 271	-106 099	-88 630	-78 860
ÅRSRESULTAT		299 412	85 448	198 841	214 811
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		299 412	85 448		

BESKYTTET



HEIMDAL I BORETTSLAG
ORG.NR. 953 003 120, KUNDENR. 3117

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 301 500	1 301 500
SUM ANLEGGSMIDLER		1 301 500	1 301 500
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		318 537	83 450
Sparekonto OBOS-banken		155 134	254 795
SUM OMLØPSMIDLER		473 671	338 245
SUM EIENDELER		1 775 171	1 639 745
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 24 * 100		2 300	2 300
Udekket tap	13	-2 727 979	-3 027 391
SUM EGENKAPITAL		-2 725 679	-3 025 091
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	4 396 849	4 573 999
Borettsinnskudd	15	69 600	69 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 466 449	4 643 599
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		31 725	20 787
Påløpte renter		494	450
Annen kortsiktig gjeld	16	2 181	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		34 400	21 237
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 775 171	1 639 745

BESKYTTET



13

Heimdal I Borettslag

Pantstillelse	17	6 069 600	6 069 600
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 22.03.2022
Styret i Heimdal I Borettslag

Hilde Tufte Stavrum /s/

Camilla Kristiansen /s/

May Britt Kiil /s/

BESKYTTET

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

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

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnad	996 984
TV/bredbånd	82 800
Garasjeleie	33 600
Strøm el-bil	3 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 116 384

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 60 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 891.

BESKYTTET

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-875
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 385
SUM KONSULENTHONORAR	-4 260

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-50 938
Drift/vedlikehold VVS	-4 850
Drift/vedlikehold elektro	-7 402
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-700
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-3 379
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-77 269

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-205 969
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-205 969

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 560
Snørydding	-14 000
Andre kontorkostnader	-230
Porto	-293
Bank- og kortgebyr	-2 434
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-25 516

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	339
SUM FINANSINNTEKTER	339

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-82 485
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-125
SUM FINANSKOSTNADER	-82 610

BESKYTTET

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1954	1 301 500
SUM BYGNINGER	1 301 500

Tomten er festet

Gnr.1010/bnr.167 M. flere

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

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Handelsbanken**

Opprinnelig 2018	-4 985 000
Nedbetalt tidligere	419 167
Nedbetalt i år	168 984
	-4 396 849

Handelsbanken

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,80 %. Løpetiden er 3 år.

Opprinnelig 2018	-95 000
Nedbetalt tidligere	86 834
Nedbetalt i år	8 166
	0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-4 396 849
------------------------------------	-------------------

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1954	-69 600
SUM BORETTSINNSKUDD	-69 600

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader, leverandørfakturaer	-2 181
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 181

BESKYTTET



NOTE: 17

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	69 600
Pantelån	4 396 849
TOTALT	4 466 449

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

Bygninger	1 301 500
TOTALT	1 301 500

BESKYTTET



**5. VALG AV TILLITSVALGTE
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Eivind Gjelsås Gyldenløves gate 27 A

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

May Britt Kiil Gyldenløves gate 27 A

Camilla Kristiansen Gyldenløves gate 27 A

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Siri Egenes Gyldenløves gate 23 A

2. Lisbeth Nilsen Almeveien 36, Tønsberg

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Eivind Gjelsås Gyldenløves gate 27 A

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

May Britt Kiil Gyldenløves gate 27 A

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Tom Hansen Gyldenløves gate 23 A

[Navn]

Dato:06.04.2022

I valgkomiteen for Heimdal I Borettslag
Eivind Faret Gjelsås
Tom Hansen

BESKYTTET



Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Parkering

Borettslaget har 8 garasjeplasser. Garasjeleie kommer i tillegg til felleskostnader. Andelseier søker styret om garasjeplass. Det er venteliste etter ansiennitet i henhold til søknadstidspunkt. Det er videre 15 p-plasser utendørs. Det betales ingen leie for disse. Alle leiligheter har enten garasje- eller p-plass.

Beboere som ønsker å lade el-bil i garasjen, må melde inn dette til styret. Eier er selv ansvarlig, og må dekke kostnader til egnet og godkjent opplegg for lading. De belastes kr. 300 pr måned for strøm til el-bil.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING med polisenummer 561582. 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

2014 -	Utskifting utgangsdører +	For 2014 er det planlagt utskifting av utgangsdører og kjellervinduer. Arbeidene er utført i 2014.
2014	kjellervinduer	
2013 -	Rørfornyning	Rørfornyning foretatt 2013.
2013		



3117 Heimdal I Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)

BESKYTTET



OBOS Eiendoms-

forvaltning AS

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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

BESKYTTET