



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	948 009 994
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	Hjemseng Borettslag
Forretningsadresse:	c/o OBOS Vestfold Storgaten 20 3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

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:	Ruben Fosshaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	02.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 25.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		589 920	436 992
Sum inntekter		589 920	436 992
Kostnader			
Lønnskostnad		20 538	20 538
Annen driftskostnad		356 844	453 882
Sum kostnader		377 382	474 420
Driftsresultat		212 538	-37 428
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		802	261
Sum finansinntekter		802	261
Annen finanskostnad		142 011	89 652
Sum finanskostnader		142 011	89 652
Netto finans		-141 209	-89 391
Resultat før skattekostnad		71 329	-126 819
Årsresultat		71 329	-126 819
Totalresultat		71 329	-126 819
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		71 329	-126 819
Sum overføringer og disponeringer		71 329	-126 819



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 373 337	1 373 337
Sum varige driftsmidler		1 373 337	1 373 337
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		12 310	8 619
Sum finansielle anleggsmidler		12 310	8 619
Sum anleggsmidler		1 385 647	1 381 956
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		55 680	
Sum fordringer		55 680	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		143 124	299 677
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		143 124	299 677
Sum omløpsmidler		198 804	299 677
SUM EIENDELER		1 584 450	1 681 632

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		800	800
Sum innskutt egenkapital		800	800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 692 487	1 763 816
Sum opptjent egenkapital		-1 692 487	-1 763 816
Sum egenkapital		-1 691 687	-1 763 016
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 935 768	3 000 000
Øvrig langsiktig gjeld		292 007	288 577
Sum annen langsiktig gjeld		3 227 775	3 288 577
Sum langsiktig gjeld		3 227 775	3 288 577
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		39 747	7 689
Leverandørgjeld		8 615	148 383
Sum kortsiktig gjeld		48 362	156 072
Sum gjeld		3 276 137	3 444 648
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 584 450	1 681 632



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 398607

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 009 994
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Hjemseng Borettslag
Forretningsadresse: OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Ruben Fosshaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 30.05.2024



Organisasjonsnr: 948 009 994
Hjemseng Borettslag

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		589 920	436 992
Sum inntekter		589 920	436 992
Kostnader			
Lønnskostnad		20 538	20 538
Annen driftskostnad		356 844	453 882
Sum kostnader		377 382	474 420
Driftsresultat		212 538	-37 428
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		802	261
Sum finansinntekter		802	261
Annen finanskostnad		142 011	89 652
Sum finanskostnader		142 011	89 652
Netto finans		-141 209	-89 391
Resultat før skattekostnad		71 329	-126 819
Årsresultat		71 329	-126 819
Totalresultat		71 329	-126 819
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		71 329	-126 819
Sum overføringer og disponeringer		71 329	-126 819



Organisasjonsnr: 948 009 994
Hjemseng Borettslag

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 373 337	1 373 337
Sum varige driftsmidler		1 373 337	1 373 337
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		12 310	8 619
Sum finansielle anleggsmidler		12 310	8 619
Sum anleggsmidler		1 385 647	1 381 956
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		55 680	
Sum fordringer		55 680	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		143 124	299 677
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		143 124	299 677
Sum omløpsmidler		198 804	299 677
SUM EIENDELER		1 584 450	1 681 632
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		800	800
Sum innskutt egenkapital		800	800
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	1 692 487	1 763 816
Sum opptjent egenkapital	-1 692 487	-1 763 816
Sum egenkapital	-1 691 687	-1 763 016
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 935 768	3 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	292 007	288 577
Sum annen langsiktig gjeld	3 227 775	3 288 577
Sum langsiktig gjeld	3 227 775	3 288 577
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	39 747	7 689
Leverandørgjeld	8 615	148 383
Sum kortsiktig gjeld	48 362	156 072
Sum gjeld	3 276 137	3 444 648
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 584 450	1 681 632



Organisasjonsnr: 948 009 994
Hjemseng 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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3180

Hjemseng Borettslag



Velkommen til årsmøte i Hjemseng 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:

2. mai 2024 kl. 18:00, Plattingen til borettslaget..

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. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Hjemseng 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

Frøydis Kyllingstad Josefsen 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 rådgiver OBOS, Jens Philip Bratland, foreslått. Som protokollvitner ble Hanne Skjønhaug Bugge og Anette Kjeksrud Isaksen 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. Årsrapport - Innkallingen.pdf
- 2. Revisjonsberetning_s.3180.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 18 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 18 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Roller og kandidater

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anne-Grethe Rostad Horn

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Frøydis Kyllingstad Josefsen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Hanne Skjønhaug Bugge



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Frøydis Kyllingstad Josefsen	Hjemsengveien 117
Styremedlem	Hanne Skjønhaug Bugge	Hjemsengveien 117
Styremedlem	Anette Kjeksrud Isaksen	Hjemsengveien 115
Varamedlem	Anne Britt Olsen	Hjemsengveien 117

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Frøydis Kyllingstad Josefsen Hjemsengveien 117

Varadelegert
Hanne Skjønhaug Bugge Hjemsengveien 117

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 Hjemseng Borettslag

Borettslaget består av 8 andelsleiligheter.

Hjemseng Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948009994, og ligger i FÆRDER kommune

Gårds- og bruksnummer:
29 12

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.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid 2023 – 2024

12.01.23

Forsikring: Vann i kjeller og lekkasje hos Hanne fra 2 etg. Drennering?

01.03.2023

Drenering, Forsikring, Årsregnskap, årsrapport til årsmøte 2022 og elbil lader

11.04.2023

Dugnad, forsikringssaker, merknader fra revisor, innkommende forslag til generalforsamling

13.04.2023

Enstemmig vedtatt årsrapport og kandidater til styret

22.06.2023

Fremmede bruker våre søppelcontainere, vi henger opp skilt, ekstraordinær dugnad og gjeldene vaktmesteroppgaver

03.07.2023

Kontraktsavtale med Alf Harald Lii om tomtearealet han disponerer.

30.08.2023

Godkjenning av nye andelseiere

05.10.2023

Ny Telenoravtale, høstfest, og Obos midler

24.10.2023

Oversikt av neste års prosjekter, og endring leverandøravtale og felleskostnader opp 12 %

26.10.2023

Formulere brev til beboere angående husleieøkning, og kontraktinngåelse med Alf Harald Lii



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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.

Resultat

Årets resultat på kr 71 329 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler var per 31.12.2023 på kr 150 442 (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vanlig vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 43 300 til vanlig drift og vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hjemseng Borettslag.

Lån

Hjemseng Borettslag har lån i DNB.

Betegnelse	Låne nr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Renteperiod	Lånetype	Rente	Eff.	IN
DNB03	16366473436	2 982 151,00	30.12.22	100 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	5,9% flytende rente	Ukjent	Net

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

Medlemskontingent

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 2024.

Budsjettet er basert på 12% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



HJEMSENG BORETTSLAG ORG.NR. 948 009 994, KUNDENR. 3180

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	143 605	173 274	143 605	150 441
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	71 329	-126 819	79 402	70 002
Tillegg for nye langsiktige lån	13 0	3 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	13 -64 232	-2 902 808	-82 000	-60 000
Innsk. øremerk. bankkto	-261	-42	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	6 836	-29 669	-2 598	10 002
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	150 442	143 605	141 007	160 443

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	198 804	299 677
Kortsiktig gjeld	-48 362	-156 072
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	150 442	143 605



HJEMSENG BORETTSLAG
ORG.NR. 948 009 994, KUNDENR. 3180

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	589 920	436 992	590 000	661 000
SUM DRIFTSINNEKTER		589 920	436 992	590 000	661 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 538	-2 538	-2 538	-2 538
Styrehonorar	4	-18 000	-18 000	-18 000	-18 000
Revisjonshonorar	5	-5 548	-4 498	-4 400	-4 600
Forretningsførerhonorar		-45 495	-43 745	-45 900	-48 300
Kontingenter		-1 600	-1 600	-1 600	-1 600
Drift og vedlikehold	6	-19 295	-163 099	-40 700	-43 300
Forsikringer		-37 792	-35 067	-38 000	-42 000
Kommunale avgifter	7	-147 736	-113 232	-153 000	-162 500
Energi/fyring		-24 075	-20 509	-20 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-53 365	-54 152	-57 000	-56 000
Andre driftskostnader	8	-21 937	-17 981	-20 460	-21 660
SUM DRIFTSKOSTNADER		-377 382	-474 420	-401 598	-420 498
DRIFTSRESULTAT		212 538	-37 428	188 402	240 502
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	802	261	0	0
Finanskostnader	10	-142 011	-89 652	-109 000	-170 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-141 209	-89 391	-109 000	-170 500
ÅRSRESULTAT		71 329	-126 819	79 402	70 002
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		71 329	0		



HJEMSENG BORETTSLAG ORG.NR. 948 009 994, KUNDENR. 3180

BALANSE			
	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	1 352 871	1 352 871
Tomt		20 466	20 466
Miljøbankkonto, øremerket		12 310	8 619
SUM ANLEGGSMIDLER		1 385 647	1 381 956
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		55 680	0
Driftskonto OBOS-banken		143 124	299 677
SUM OMLØPSMIDLER		198 804	299 677
SUM EIENDELER		1 584 450	1 681 633
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 8 * 100		800	800
Udekket tap	12	-1 692 487	-1 763 816
SUM EGENKAPITAL		-1 691 687	-1 763 016
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	2 935 768	3 000 000
Borettsinnskudd	14	280 000	280 000
Avsetning bomiljøtiltak	15	12 007	8 577
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 227 775	3 288 577
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		8 615	148 383
Påløpte renter		41 844	7 689
Påløpte avdrag		-2 097	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		48 362	156 072
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 584 450	1 681 633
Pantstillelse	16	3 530 000	3 530 000
Garantiansvar		0	0
Færder, 17.04.2024			
Styret i Hjemseeng Borettslag			
Frøydis Kyllingstad Josefsen /s/	Anette Kjeksrud Isaksen /s/	Hanne Skjønhaug Bugge /s/	

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	589 920
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	589 920

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 538
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 538

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 2022/2023, og er på kr 18 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 548.

**NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-5 165
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-500
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 065
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 565
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-19 295

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

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-147 736
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-147 736

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-1 640
Snørydding	-17 000
Andre fremmede tjenester	-88
Andre kontorkostnader	-288
Porto	-160
Bank- og kortgebyr	-2 063
Velferdskostnader	-699
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-21 937

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	541
Renter av sparekonto i OBOS-banken	261
SUM FINANSINNTEKTER	802

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-142 011
SUM FINANSKOSTNADER	-142 011

**NOTE: 11****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2007	1 352 871
SUM BYGNINGER	1 352 871

Tomten ble kjøpt i 1962.

Gnr.29/bnr.12

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

NOTE: 12**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: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,65 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2022	-3 000 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	64 232
	-2 935 768
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 935 768

NOTE: 14**BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd	-280 000
-----------------	----------

SUM BORETTSINNSKUDD	-280 000
----------------------------	-----------------

NOTE: 15**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-12 007
-------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-12 007
-----------------------------------	----------------

**NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	280 000
Pantelån	2 935 768
Påløpte avdrag	-2 097
TOTALT	3 213 671

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 352 871
Tomt	20 466
TOTALT	1 373 337



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 587802. 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.

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.

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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022 - 2022	El bil ladere og infrastruktur.	El bil ladere og infrastruktur installert i borettslagets garasjeanlegg.
2017 - 2017	Maling av boliger og garasje	Malt begge boligene 2 strøk. Utført av Engers malerfirma.
2016 - 2016	Helreovering av bygningsmasse	Malt garasje. Malt grunnmurer. På dugnad. Etterisolert og skiftet kledning i begge hus. Skiftet vinduer, verandadører og utgangsdører. Nye kjellervinduer. Bygget ut verandaen. Fått nye lufteluker i alle rom. Nye takrenner. Ny elektrisk vifte i kjelleren. Malt tak og vegger i trappeoppgang. Arbeidet utført av insider.no Montert nye sikringsskap på yttervegg. Ny innmat i skapene inne.



		Utført av Nøtterøy elektriske. Nye dekodere fra Canal Digital. Levert av Telenor.
2005 - 2005	Nye Garasjer	
2005 - 2005	Etterisolering av loft og bjelkelag	Etterisolering av loft og bjelkelag i 2 stk 4-mannsboliger i Hjemsengveien 115 og 117
2005 - 2005	Utskifting av vinduer	Utskifting av 11 stk vinduer i Hjemsengveien 115 og 117



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i HJEMSENG BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til HJEMSENG BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk 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 regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ABWCO-4J5DU-AYDCM-GW8N-TTQ4L-Z4G6U



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."

Haukvik, Ole Jarle

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-18 09:24:21 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ABWCO-4J5DU-AYDCM-GW8N-TTQAL-Z4G6U

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/validator>

21 av 23

Revisjonsberetning_s.3180.pdf



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 2.05.24

Selskapsnummer: 3180 Selskapsnavn: Hjemseng Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan 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: _____



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.