



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: Helen Peistorpet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

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, 23.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 299 547	2 552 773
Sum inntekter		3 299 547	2 552 773
Kostnader			
Lønnskostnad		142 625	142 625
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		22 249	37 028
Annen driftskostnad		2 369 773	2 238 907
Sum kostnader		2 534 647	2 418 560
Driftsresultat		764 900	134 213
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 010	2 548
Sum finansinntekter		9 010	2 548
Annen finanskostnad		252 866	154 107
Sum finanskostnader		252 866	154 107
Netto finans		-243 856	-151 559
Resultat før skattekostnad		521 044	-17 346
Årsresultat		521 044	-17 346
Totalresultat		521 044	-17 346
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		521 044	-17 346
Sum overføringer og disponeringer		521 044	-17 346



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		13 246 140	13 246 140
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 369 471	1 391 720
Sum varige driftsmidler		14 615 611	14 637 860
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		58 477	40 942
Sum finansielle anleggsmidler		58 477	40 942
Sum anleggsmidler		14 674 088	14 678 802
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		200 202	175 819
Sum fordringer		200 202	175 819
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 343 513	1 201 713
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 343 513	1 201 713
Sum omløpsmidler		1 543 715	1 377 532
SUM EIENDELER		16 217 804	16 056 334



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 800	3 800
Sum innskutt egenkapital		3 800	3 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		9 757 058	9 236 014
Sum opptjent egenkapital		9 757 058	9 236 014
Sum egenkapital		9 760 858	9 239 814
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 751 749	5 298 571
Øvrig langsiktig gjeld		1 517 035	1 500 739
Sum annen langsiktig gjeld		6 268 784	6 799 310
Sum langsiktig gjeld		6 268 784	6 799 310
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		70 057	1 190
Leverandørgjeld		118 104	9 642
Annen kortsiktig gjeld			6 378
Sum kortsiktig gjeld		188 161	17 210
Sum gjeld		6 456 945	6 816 520
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 217 804	16 056 334



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 482794

Enheten

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

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: Helen Peistorpet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

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, 17.06.2024



Organisasjonsnr: 950 119 381
HVITVEISEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 299 547	2 552 773
Sum inntekter		3 299 547	2 552 773
Kostnader			
Lønnskostnad		142 625	142 625
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		22 249	37 028
Annen driftskostnad		2 369 773	2 238 907
Sum kostnader		2 534 647	2 418 560
Driftsresultat		764 900	134 213
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 010	2 548
Sum finansinntekter		9 010	2 548
Annen finanskostnad		252 866	154 107
Sum finanskostnader		252 866	154 107
Netto finans		-243 856	-151 559
Resultat før skattekostnad		521 044	-17 346
Årsresultat		521 044	-17 346
Totalresultat		521 044	-17 346
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		521 044	-17 346
Sum overføringer og disponeringer		521 044	-17 346



Organisasjonsnr: 950 119 381
HVITVEISEN 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

13 246 140

13 246 140

Driftsløsøre, inventar,

verktøy, kontormaskiner

og lignende

1 369 471

1 391 720

Sum varige driftsmidler

14 615 611

14 637 860

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

58 477

40 942

Sum finansielle

anleggsmidler

58 477

40 942

Sum anleggsmidler

14 674 088

14 678 802

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0

0

Fordringer

Andre fordringer

200 202

175 819

Sum fordringer

200 202

175 819

Investeringer

Sum investeringer

0

0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

1 343 513

1 201 713

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

1 343 513

1 201 713

Sum omløpsmidler

1 543 715

1 377 532

SUM EIENDELER

16 217 804

16 056 334

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

3 800

3 800



Sum innskutt egenkapital	3 800	3 800
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	9 757 058	9 236 014
Sum opptjent egenkapital	9 757 058	9 236 014
Sum egenkapital	9 760 858	9 239 814
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 751 749	5 298 571
Øvrig langsiktig gjeld	1 517 035	1 500 739
Sum annen langsiktig gjeld	6 268 784	6 799 310
Sum langsiktig gjeld	6 268 784	6 799 310
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	70 057	1 190
Leverandørgjeld	118 104	9 642
Annen kortsiktig gjeld		6 378
Sum kortsiktig gjeld	188 161	17 210
Sum gjeld	6 456 945	6 816 520
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	16 217 804	16 056 334



Organisasjonsnr: 950 119 381
HVITVEISEN 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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4741

Hvitveisen Borettslag



Velkommen til årsmøte i Hvitveisen 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:

23. mai 2024 kl. 18:00, La Perla.

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.

Beboermøte.

Etter årsmøtet vil det bli servert pizza før man skal ha et lite beboermøte

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
9. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Hvitveisen 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
Velges i årsmøtet

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 Ulf Arnesen foreslått. Protokollvitne velges i årsmøtet



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 for regnskapsåret 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 105.000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 105.000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Fredrik Benkø
- Tanja Sveen

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Espen Brenneng
- Oskar Dalsbakken

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

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 9

Valgkomitè

Roller og kandidater

Valg av 2 personer til valgkomite Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kjell Odd Bredin	Solhellinga 29 D
Styremedlem	Vivi L. Vardeberg Hansen	Solhellinga 23 D
Styremedlem	Vegard Henjum	Solhellinga 23 A
Styremedlem	Kjell-Trygve Moe	Solhellinga 29 F
Styremedlem	Marianne Nilsen	Norsengs Gate 8
Varamedlem	Nathalie Renee Lund	Solhellinga 29 C

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Kjell Odd Bredin Solhellinga 29 C

Varadelegert

Marianne Nilsen Norsengs Gate 8

Valgkomiteen

Hans Erik Andreassen Solhellinga 23 F
Fredrik Benkø Strand Solhellinga 23 G

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 Hvitveisen Borettslag

Borettslaget består av 38 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

1 4353

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.

Hvitveisen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

Årsmelding fra styret i 4741 Hvitveisen borettslag, 2023-2024

Styret har avholdt 5 av 7 møter i løpet av 2023-2024.

Sammendrag fra årets oppgaver:

1. Konstituere nytt styre, styret har bestått av:
Kjell Odd Bredin (leder), Kjell Trygve Moe, Vegard Henjum, Vivi Vardeberg Hansen og Marianne Nilsen.
2. Status fra forrige styre, ikke ferdigstilte oppgaver:
 - HMS gjennomgang
 - Rør og kamerainspeksjon av kloakknett
3. Fremdriftsplan for vedlikehold.
 - Lage en plan for vedlikehold i henhold til Generalforsamlingens ønsker.
 - Gått igjennom alle egenmeldinger fra beboerne ang. skader på utvendig panel, vinduer, dører og tak.
 - Styret laget en prioriteringsliste ut i fra disse innmeldinger, disse ble så omgjort til en arbeidsordre som snekkeren skulle utbedre.
4. 50 årsjubileum for Hvitveisen Borettslag.
 - Det ble invitert til fellessamling på plenen for å markere 50 års dagen.
5. HMS.
 - Har gjort HMS kontroller i følge myndighetenes lister, lukket avvik.
6. Vedlikehold høsten 2023.
 - Snekker ble kontaktet og arbeidskontrakt med arbeidsordre ble signert.
 - Styret satte ett max tak på reparasjoner til 200.000.-kr
 - Utført reparasjoner, utskifting av råttan panel
 - Rehabiliterer takoverbygg ved innganger, lage tetning mellom vegg og tak.
7. Høstdugnad.
 - Alle ble innkalt til dugnad, der det var stor arbeidsglede og mye ble gjort.
8. Budsjettbehandling for 2024.
 - Styret gikk igjennom planlagte vedlikeholdsoppgaver, og mente da at ett låneopptak på 1,5 million kunne dekke dette.
9. Oppfølging av vedlikehold.
 - Det ble gravd opp på rekke 27, der vi fant store avvik på kloakknett. Kloakkrør fra huskropp og ut i gatenettet ble erstattet med nye glatte plastrør. Det som lå der hadde skapt store problemer for beboerne på denne rekka, da de lå med bakfall til gatenettet. Dette resulterte i kloakkoppkomme i kjellere.
10. Juletefest.
 - Det ble installert juletre og griller på øvre fellesareal og alle fikk invitasjon til tenning av juletree, gløgg og godteposer.
11. Vedtak om nytt låneopptak for rehabilitering av tørkeplasser og ballkonger.
 - Styret hadde en gjennomgang av de neste vedlikeholdsoppgaver som står på tur. De store oppgavene blir rehabilitering av alle tøyeballkonger og ballkongkasser. Borettslaget må også fullmales i løpet av 2025-2026.
 - Styret fattet vedtak om ett låneopptak på 3.0 million kroner til disse arbeider.



12. Vedtak om egenandeler.

- Styret vedtok at ingen skal betale egenandeler i forbindelse med råteskadereparasjoner av takoverbygg, grunnet uklare ansvarforhold til eierskapet av disse.
- Styret vil utarbeide en ny vedtekt som favner dette i Borettslagsvedtektene.

13. Radonmålinger.

- Det er igangsatt måling i utvalgte leiligheter.

14. Leverandøravtaler.

- kartlegge og legge inn disse i Styrerommet.
- Tve, SPS maskin, Telenor, Ekko maskin, mm

15. Ladestasjoner for EI-biler på fellesanlegget og i garasjer.

- Styret skriver om informasjonen som ligger på Vibbo og Styrerommet, slik at alt dette er oppdatert for beboerne og brukere av ladenettet.

16. Vedlikehold og Bærekrafts modulen på Styrerommet.

- Styret vil etter beste evne legge inn alle de tilgjengelig opplysninger de har om dette.

17. Årsmøte/ Generalforsamling

- Lage årsmelding for 2023-2024
- Lage innkallinger
- Varsle valgkomiteen
- Gjøre avtaler med OBOS, regnskapsmøte og årsmøtedato.
- Gjøre avtale med møteplass for avvikling av Årsmøtet/ Generalforsamling
- Gå igjennom innkommende saker til møtet, forberede disse

Ett sammendrag fra styremøter ligger på Vibbo, Styremøtereferater.

Året som har gått har blitt preget av vann og kloakkarbeider. Spyling av rør, kamerainspeksjoner og

oppgraving og utskifting av rør og slanger. Der rekke 27 krevde en stor innsats.

Det er brukt ca. 325.000.-kr på vann og kloakkarbeider til sammen i borettslaget.

Noe markarbeider må gjøres til sommeren, plen, asfalt, kantsteiner, reparere hekk.

Boligene har også fått reparert en del råteskadd panel, vindskier, gulv og takoverbygg.

Kostnad på ca. 175.000.-kr

Råteskadearbeider vil fortsette i det kommende året. Rehabilitering av tørkeballkonger og ballkonger. Noe panelarbeider og vindskier. Reparere eller skifte noen vinduer om det er nødvendig.

Styret går inn for ett låneopptak på 3.0 million for oppdekking av råteskader og fullmaling av borettslaget. Maling blir det i 2025-26, med innleid maler.

Som dere alle forstår, så er det vedlikehold og rehabilitering av borettslaget som tar mest tid og få gjennomført. Styret etterstreber og få utført dette på en forsvarlig måte for beboerne rent teknisk og økonomisk i tråd med Generalforsamlingens ønsker.

Det er en pågående Radon måling i borettslaget, som vil danne grunnlag for videre tiltak for den enkelte.

Så langt, så føler styret at de har rimelig kontroll på arbeidsoppgavene, selv om de er mange og store.



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.

Resultat

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

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.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 240.000,- til ordinært 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 Hvitveisen Borettslag.

Lån

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettert med en økning på ca 5 % for regnskapsåret 2024. 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 uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Hvitveisen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hvitveisen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskultur i Norge.

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-regulene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Vangsvegen 71, 2317 Hamar, Postboks 102, 2301 Hamar
T: 02316, org. no. 967 009 713 MVA, www.pwc.no
Statautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsåede 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 sees det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Hamar, 16. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Vegard H. Levsten
Statsautorisert revisor



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

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.		1 360 322	286 930	1 360 322	1 355 554
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		521 044	-17 346	801 400	766 400
Tilbakeføring av avskrivning	14	22 249	37 028	0	0
Fradarag for anleggsmidler			-21 951		
Tillegg for nye langsiktige lån	16	0	5 831 053	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-546 822	-4 755 190	-577 000	-566 000
Innsk. øremerk. Bankkto		-1 239	-203	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-4 768	1 073 391	224 400	200 400
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 355 554	1 360 322	1 584 722	1 555 954
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 543 715	1 377 532		
Kortsiktig gjeld		-188 161	-17 210		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 355 554	1 360 322		



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 265 902	2 523 216	3 038 000	3 342 000
Ladeinntekter EL-bil		27 589	26 851	18 000	24 000
Andre inntekter	3	6 056	2 707	0	6 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		3 299 547	2 552 773	3 056 000	3 372 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-17 625	-17 625	-18 000	-18 000
Styreonorar	5	-125 000	-125 000	-125 000	-130 000
Avskrivninger	14	-22 249	-37 028	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 159	-5 900	-6 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-103 835	-99 650	-106 000	-110 000
Konsulenthonorar	7	-78 969	-64 455	-12 000	-12 000
Kontingenter		-7 600	-7 600	-7 600	-7 600
Drift og vedlikehold	8	-558 297	-262 743	-60 000	-240 000
Forsikringer		-158 775	-144 854	-160 000	-175 000
Kommunale avgifter	9	-1 088 236	-1 301 998	-1 316 000	-1 232 000
Ladekostnader EL-bil		-540	0	0	0
Energi/fyring		-49 440	-59 035	-60 000	-48 000
TV-anlegg/bredbånd		-244 524	-223 399	-240 000	-262 000
Andre driftskostnader	10	-71 399	-69 273	-84 000	-100 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 534 647	-2 418 560	-2 194 600	-2 342 600
DRIFTSRESULTAT		764 900	134 213	861 400	1 029 400
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	9 010	2 548	0	0
Finanskostnader	12	-252 866	-154 107	-60 000	-263 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-243 856	-151 559	-60 000	-363 000
ÅRSRESULTAT		521 044	-17 346	801 400	766 400
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		521 044	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-17 346		



BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	13 065 410	13 065 410
Tomt		180 730	180 730
Andre varige driftsmidler	14	1 369 471	1 391 720
Miljøbankkonto, øremerket		58 477	40 942
SUM ANLEGGSMIDLER		14 674 088	14 678 802
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		197 098	171 842
Andre kortsiktige fordringer	15	3 104	3 977
Driftskonto OBOS-banken		1 319 350	1 178 186
Sparekonto OBOS-banken		24 163	23 527
SUM OMLØPSMIDLER		1 543 715	1 377 532
SUM EIENDELER		16 217 804	16 056 334
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 38 * 100		3 800	3 800
Opptjent egenkapital		9 757 059	9 236 014
SUM EGENKAPITAL		9 760 859	9 239 814
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	4 751 749	5 298 571
Borettsinnskudd	17	1 460 000	1 460 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	57 035	40 739
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 268 784	6 799 310
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		118 104	9 642
Påløpte renter		24 589	1 190
Påløpte avdrag		45 468	0
Annen kortsiktig gjeld		0	6 378
SUM KORTSIKTIG GJELD		188 161	17 210
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 217 804	16 056 334
Pantstillelse	19	7 460 000	7 460 000
Garantiansvar		0	0

Hamar, 08.04.2024
Styret i Hvitveisen Borettslag

Kjell Odd Bredin/s/

Vivi L. Vardeberg Hansen/s/

Vegard Henjum/s/

Kjell-trygve Moe/s/

Marianne Nilsen/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.

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.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 218 916
Forsikr.premie påbygg	46 986
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 265 902

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Hengerleie	6 056
SUM ANDRE INNETEKTER	6 056

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-17 625
SUM PERSONALKOSTNADER	-17 625

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 2022/2023, og er på kr 125 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 159.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-72 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 469
SUM KONSULENTHONORAR	-78 969

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-197 298
Drift/vedlikehold VVS	-338 084
Drift/vedlikehold elektro	-2 390
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 488
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-8 036
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-558 297

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-358 490
Vann- og avløpsavgift	-463 394
Feieavgift	-30 780
Renovasjonsavgift	-235 572
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 088 236

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-16 164
Verktøy og redskaper	-1 690
Driftsmateriell	-2 268
Snørydding	-41 945
Andre fremmede tjenester	-579
Andre kontorkostnader	-924
Bank- og kortgebyr	-2 440
Velferdskostnader	-5 389
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-71 399

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 135
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 875
SUM FINANSINNTEKTER	9 010

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-252 866
SUM FINANSKOSTNADER	-252 866

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1973	4 583 685
Tilgang 2002	6 976 677
Tilgang 1990	567 788
Tilgang 1995	937 260
SUM BYGNINGER	13 065 410

Tomten ble kjøpt i 1973.

Gnr.1/bnr.4353

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper		
Tilgang 2021	44 798	
Avskrevet tidligere	-22 399	
Avskrevet i år	-14 932	
		7 467
Asfalt		
Tilgang 2005	1 320 956	
		1 320 956
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2022	21 951	
Avskrevet tidligere	-3 659	
Avskrevet i år	-7 317	
		10 975
Lekeplass		
Tilgang 1988	30 073	
		30 073
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 369 471

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-22 249**

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Elbil desember 2023	3 104
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	3 104

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-BANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,85 %. Løpetiden er 9 år.

Opprinnelig 2022	-4 230 687
Nedbetalt tidligere	-1 067 884
Nedbetalt i år	546 822
	-4 751 749
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-4 751 749

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1973	-1 460 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 460 000

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-57 035
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-57 035

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 460 000
Pantelån	4 751 749
Påløpte avdrag	45 468
TOTALT	6 257 217

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

Bygninger	13 065 410
Tomt	180 730
TOTALT	13 246 140



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6700690. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

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



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 23.05.24

Selskapsnummer: 4741 Selskapsnavn: Hvitveisen 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.