



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 229 833
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HØVLERIET BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Trude Ruud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 21.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		33 963 749	10 719
Sum inntekter		33 963 749	10 719
Kostnader			
Annen driftskostnad		261 375	9 678
Sum kostnader		261 375	9 678
Driftsresultat		33 702 374	1 041
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 263	2 251
Sum finansinntekter		7 263	2 251
Annen finanskostnad		870 364	
Sum finanskostnader		870 364	0
Netto finans		-863 101	2 251
Ordinært resultat før skattekostnad		32 839 273	3 292
Skattekostnad på ordinært resultat			724
Ordinært resultat etter skattekostnad		32 839 273	2 568
Årsresultat		32 839 273	2 568
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		32 839 273	2 568
Sum overføringer og disponeringer		32 839 273	2 568



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		618 895 411	132 227 794
Sum varige driftsmidler		618 895 411	132 227 794
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		618 895 411	132 227 794
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		199 211	75 501
Sum fordringer		199 211	75 501
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 996 989	1 045 448
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 996 989	1 045 448
Sum omløpsmidler		2 196 200	1 120 949
SUM EIENDELER		621 091 611	133 348 743

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 030 000	1 040 000
Sum innskutt egenkapital		1 030 000	1 040 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		32 919 403	80 130
Sum opptjent egenkapital		32 919 403	80 130
Sum egenkapital		33 949 403	1 120 130
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		309 412 512	
Øvrig langsiktig gjeld		276 782 899	132 227 794
Sum annen langsiktig gjeld		586 195 411	132 227 794
Sum langsiktig gjeld		586 195 411	132 227 794
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		870 364	
Leverandørgjeld		27 300	95
Betalbar skatt			724
Annen kortsiktig gjeld		49 133	
Sum kortsiktig gjeld		946 797	819
Sum gjeld		587 142 208	132 228 613
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		621 091 611	133 348 743



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 378289

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 229 833
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HØVLERIET BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Trude Ruud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 13.05.2023



Organisasjonsnr: 923 229 833
HØVLERIET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		33 963 749	10 719
Sum inntekter		33 963 749	10 719
Kostnader			
Annen driftskostnad		261 375	9 678
Sum kostnader		261 375	9 678
Driftsresultat		33 702 374	1 041
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 263	2 251
Sum finansinntekter		7 263	2 251
Annen finanskostnad		870 364	
Sum finanskostnader		870 364	0
Netto finans		-863 101	2 251
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat		32 839 273	3 292
Ordinært resultat etter skattekostnad		32 839 273	2 568
Årsresultat		32 839 273	2 568
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		32 839 273	2 568
Sum overføringer og disponeringer		32 839 273	2 568



Sum opptjent egenkapital	32 919 403	80 130
Sum egenkapital	33 949 403	1 120 130
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	309 412 512	
Øvrig langsiktig gjeld	276 782 899	132 227 794
Sum annen langsiktig gjeld	586 195 411	132 227 794
Sum langsiktig gjeld	586 195 411	132 227 794
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	870 364	
Leverandørgjeld	27 300	95
Betalbar skatt		724
Annen kortsiktig gjeld	49 133	
Sum kortsiktig gjeld	946 797	819
Sum gjeld	587 142 208	132 228 613
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	621 091 611	133 348 743



Organisasjonsnr: 923 229 833
HØVLERIET 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 2023

0743 Høvleriet Borettslag





Til andelseierne i Høvleriet Borettslag

Velkommen til generalforsamling, onsdag 19. april 2023 kl. 18.00 i Nova Spektrum.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. 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 Høvleriet Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Høvleriet Borettslag
Avholdes onsdag 19. april 2023 kl. 18.00 i Nova Spektrum.**

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 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. INNKOMNE FORSLAG

- A) Uteområde for første etasje
 - B) Avtale vedrørende containere
 - C) Planting av klatreplanter
 - D) Maling på bakken i garasjen
 - E) Økning av felleskostnader
 - F) Støyskjerm og frosting av glassrekkverk
 - G) Vedtektsendring – styrets sammensetning
 - H) Vedtektsendring - funksjonstiden for styrets representanter
 - I) Informasjon til beboere
 - J) Kameraovervåkningssystem ved avfallsanlegg
 - K) Styrets sammensetning
- Innkome forslag er tatt inn som egne vedlegg.

4. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2-6 styremedlemmer for 1-2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 29.03.2023
Styret i Høvleriet Borettslag

Anne Elisabeth Geitle Monica Bodin-Wilhelmsen Ole Andreas Olaisen Fredheim

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anne Elisabeth Geitle
Styremedlem	Monica Bodin-Wilhelmsen
Styremedlem	Ole Andreas Olaisen Fredheim

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på epost hovleriet@styrerrommet.no eller på Vibbo.

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 Høvleriet Borettslag

Borettslaget består av 206 andelsleiligheter.

Høvleriet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 923229833, og ligger i LILLESTRØM kommune

Gårds- og bruksnummer:

81 2693

Første innflytting skjedde i 2022. Tomten ble kjøpt i 2019.

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.

Høvleriet Borettslag har ingen ansatte.

Boligtyper

- 23 stk. 2-roms leiligheter fra ca. 27 kvm til ca. 34 kvm
- 77 stk. 2-roms leiligheter fra ca. 40 kvm til ca. 65 kvm
- 55 stk. 3-roms leiligheter fra ca. 69 kvm til ca. 88 kvm
- 51 stk. 4-roms leiligheter fra ca. 79 kvm til ca. 160 kvm



Finansiering av borettslaget

Borettslaget har inngått kontrakt med Nesgata 19 Utvikling AS om kjøp av tomt og bygninger til fastpris, kr 934 800 000.

Avtalt kjøpesum for bygning og tomt kr 934 800 000

Finansieringsbehov kr 934 800 000

Borettslaget finansierer kjøpet av eiendommen og bygningen slik:

Opptak av lån, 60 % av kjøpesum kr 560 880 000

Innskudd fra andelseierne kr 373 920 000

Totalt kr 934 800 000

Bygge- og finansieringsplan Høvleriet borettslag

Andel	Leil.nr.	Kjøpesum	Innskudd	Fellesgjeld	Felleskostnader	Kapitalkostnader
1	1001	5 700 000	2 280 000	3 420 000	2 816	4 275
2	1002	5 700 000	2 280 000	3 420 000	2 882	4 275
3	1003	3 100 000	1 240 000	1 860 000	2 075	2 325
4	1004	3 600 000	1 440 000	2 160 000	2 426	2 700
5	1005	1 950 000	780 000	1 170 000	1 723	1 463
6	1006	4 750 000	1 900 000	2 850 000	2 597	3 563
7	1007	2 950 000	1 180 000	1 770 000	1 980	2 213
8	1008	3 100 000	1 240 000	1 860 000	2 075	2 325
9	1009	3 600 000	1 440 000	2 160 000	2 426	2 700
10	1010	5 950 000	2 380 000	3 570 000	2 977	4 463
11	1011	2 100 000	840 000	1 260 000	1 780	1 575
12	1012	3 100 000	1 240 000	1 860 000	2 075	2 325
13	1013	5 600 000	2 240 000	3 360 000	2 787	4 200
14	1014	5 750 000	2 300 000	3 450 000	2 873	4 313
15	1015	4 600 000	1 840 000	2 760 000	2 626	3 450
16	1016	2 800 000	1 120 000	1 680 000	1 970	2 100
17	1017	1 850 000	740 000	1 110 000	1 723	1 388
18	1018	5 500 000	2 200 000	3 300 000	2 892	4 125
19	1019	5 500 000	2 200 000	3 300 000	2 958	4 125
20	1020	1 800 000	720 000	1 080 000	1 723	1 350
21	1021	2 700 000	1 080 000	1 620 000	1 970	2 025
22	1022	4 600 000	1 840 000	2 760 000	2 626	3 450
23	1023	6 200 000	2 480 000	3 720 000	2 996	4 650
24	1024	4 800 000	1 920 000	2 880 000	2 616	3 600
25	1025	2 000 000	800 000	1 200 000	1 742	1 500
26	1026	3 000 000	1 200 000	1 800 000	2 018	2 250
27	1027	5 300 000	2 120 000	3 180 000	2 711	3 975
28	1028	3 400 000	1 360 000	2 040 000	2 151	2 550
29	1029	3 000 000	1 200 000	1 800 000	2 037	2 250
30	1030	3 600 000	1 440 000	2 160 000	2 417	2 700
31	1031	3 600 000	1 440 000	2 160 000	2 417	2 700
32	1032	3 000 000	1 200 000	1 800 000	2 037	2 250



33	1033	3 000 000	1 200 000	1 800 000	2 027	2 250
34	1034	5 300 000	2 120 000	3 180 000	2 759	3 975
35	2001	6 100 000	2 440 000	3 660 000	2 987	4 575
36	2002	5 900 000	2 360 000	3 540 000	2 882	4 425
37	2003	3 200 000	1 280 000	1 920 000	2 075	2 400
38	2004	5 000 000	2 000 000	3 000 000	2 654	3 750
39	2005	2 300 000	920 000	1 380 000	1 837	1 725
40	2006	4 900 000	1 960 000	2 940 000	2 597	3 675
41	2007	3 100 000	1 240 000	1 860 000	1 980	2 325
42	2008	3 200 000	1 280 000	1 920 000	2 075	2 400
43	2009	5 000 000	2 000 000	3 000 000	2 654	3 750
44	2010	2 200 000	880 000	1 320 000	1 742	1 650
45	2011	4 900 000	1 960 000	2 940 000	2 597	3 675
46	2012	2 200 000	880 000	1 320 000	1 780	1 650
47	2013	3 200 000	1 280 000	1 920 000	2 075	2 400
48	2014	5 800 000	2 320 000	3 480 000	2 787	4 350
49	2015	6 200 000	2 480 000	3 720 000	2 977	4 650
50	2016	4 800 000	1 920 000	2 880 000	2 626	3 600
51	2017	2 950 000	1 180 000	1 770 000	1 970	2 213
52	2018	3 000 000	1 200 000	1 800 000	1 989	2 250
53	2019	6 400 000	2 560 000	3 840 000	3 072	4 800
54	2020	6 300 000	2 520 000	3 780 000	3 082	4 725
55	2021	2 700 000	1 080 000	1 620 000	1 989	2 025
56	2022	2 850 000	1 140 000	1 710 000	1 970	2 138
57	2023	4 800 000	1 920 000	2 880 000	2 626	3 600
58	2024	2 300 000	920 000	1 380 000	1 818	1 725
59	2025	4 900 000	1 960 000	2 940 000	2 607	3 675
60	2026	5 000 000	2 000 000	3 000 000	2 607	3 750
61	2027	3 150 000	1 260 000	1 890 000	2 037	2 363
62	2028	3 100 000	1 240 000	1 860 000	2 018	2 325
63	2029	5 500 000	2 200 000	3 300 000	2 711	4 125
64	2030	5 500 000	2 200 000	3 300 000	2 759	4 125
65	2031	3 100 000	1 240 000	1 860 000	2 027	2 325
66	2032	3 100 000	1 240 000	1 860 000	2 037	2 325
67	2033	4 800 000	1 920 000	2 880 000	2 578	3 600
68	2034	4 800 000	1 920 000	2 880 000	2 578	3 600
69	2035	3 100 000	1 240 000	1 860 000	2 037	2 325
70	2036	3 100 000	1 240 000	1 860 000	2 027	2 325
71	2037	5 500 000	2 200 000	3 300 000	2 759	4 125
72	3001	6 300 000	2 520 000	3 780 000	2 987	4 725
73	3002	6 100 000	2 440 000	3 660 000	2 882	4 575
74	3003	3 300 000	1 320 000	1 980 000	2 075	2 475
75	3004	5 200 000	2 080 000	3 120 000	2 654	3 900
76	3005	2 400 000	960 000	1 440 000	1 837	1 800
77	3006	5 100 000	2 040 000	3 060 000	2 597	3 825



78	3007	3 200 000	1 280 000	1 920 000	1 980	2 400
79	3008	3 300 000	1 320 000	1 980 000	2 075	2 475
80	3009	5 200 000	2 080 000	3 120 000	2 654	3 900
81	3010	2 300 000	920 000	1 380 000	1 742	1 725
82	3011	5 100 000	2 040 000	3 060 000	2 597	3 825
83	3012	2 300 000	920 000	1 380 000	1 780	1 725
84	3013	3 300 000	1 320 000	1 980 000	2 075	2 475
85	3014	6 000 000	2 400 000	3 600 000	2 787	4 500
86	3015	6 400 000	2 560 000	3 840 000	2 968	4 800
87	3016	5 050 000	2 020 000	3 030 000	2 626	3 788
88	3017	3 150 000	1 260 000	1 890 000	1 970	2 363
89	3018	3 200 000	1 280 000	1 920 000	1 989	2 400
90	3019	6 600 000	2 640 000	3 960 000	3 072	4 950
91	3020	6 500 000	2 600 000	3 900 000	3 082	4 875
92	3021	3 050 000	1 220 000	1 830 000	1 989	2 288
93	3022	3 000 000	1 200 000	1 800 000	1 970	2 250
94	3023	5 050 000	2 020 000	3 030 000	2 626	3 788
95	3024	2 400 000	960 000	1 440 000	1 818	1 800
96	3025	5 100 000	2 040 000	3 060 000	2 607	3 825
97	3026	5 200 000	2 080 000	3 120 000	2 607	3 900
98	3027	3 250 000	1 300 000	1 950 000	2 037	2 438
99	3028	3 200 000	1 280 000	1 920 000	2 018	2 400
100	3029	5 900 000	2 360 000	3 540 000	2 711	4 425
101	3030	5 700 000	2 280 000	3 420 000	2 759	4 275
102	3031	3 200 000	1 280 000	1 920 000	2 027	2 400
103	3032	3 200 000	1 280 000	1 920 000	2 037	2 400
104	3033	5 000 000	2 000 000	3 000 000	2 578	3 750
105	3034	5 000 000	2 000 000	3 000 000	2 578	3 750
106	3035	3 200 000	1 280 000	1 920 000	2 037	2 400
107	3036	3 200 000	1 280 000	1 920 000	2 027	2 400
108	3037	5 700 000	2 280 000	3 420 000	2 759	4 275
109	4001	6 500 000	2 600 000	3 900 000	2 987	4 875
110	4002	6 300 000	2 520 000	3 780 000	2 882	4 725
111	4003	3 400 000	1 360 000	2 040 000	2 075	2 550
112	4004	5 400 000	2 160 000	3 240 000	2 654	4 050
113	4005	2 500 000	1 000 000	1 500 000	1 837	1 875
114	4006	5 300 000	2 120 000	3 180 000	2 597	3 975
115	4007	3 300 000	1 320 000	1 980 000	1 980	2 475
116	4008	3 400 000	1 360 000	2 040 000	2 075	2 550
117	4009	5 400 000	2 160 000	3 240 000	2 654	4 050
118	4010	2 400 000	960 000	1 440 000	1 742	1 800
119	4011	5 300 000	2 120 000	3 180 000	2 597	3 975
120	4012	2 400 000	960 000	1 440 000	1 780	1 800
121	4013	3 400 000	1 360 000	2 040 000	2 075	2 550
122	4014	6 200 000	2 480 000	3 720 000	2 787	4 650



123	4015	6 600 000	2 640 000	3 960 000	2 968	4 950
124	4016	5 300 000	2 120 000	3 180 000	2 626	3 975
125	4017	3 250 000	1 300 000	1 950 000	1 970	2 438
126	4018	3 300 000	1 320 000	1 980 000	1 989	2 475
127	4019	6 800 000	2 720 000	4 080 000	3 072	5 100
128	4020	6 700 000	2 680 000	4 020 000	3 082	5 025
129	4021	3 200 000	1 280 000	1 920 000	1 989	2 400
130	4022	3 150 000	1 260 000	1 890 000	1 970	2 363
131	4023	5 300 000	2 120 000	3 180 000	2 626	3 975
132	4024	2 500 000	1 000 000	1 500 000	1 818	1 875
133	4025	5 300 000	2 120 000	3 180 000	2 607	3 975
134	4026	5 400 000	2 160 000	3 240 000	2 616	4 050
135	4027	3 350 000	1 340 000	2 010 000	2 037	2 513
136	4028	3 300 000	1 320 000	1 980 000	2 018	2 475
137	4029	5 900 000	2 360 000	3 540 000	2 711	4 425
138	4030	5 900 000	2 360 000	3 540 000	2 759	4 425
139	4031	3 300 000	1 320 000	1 980 000	2 027	2 475
140	4032	3 300 000	1 320 000	1 980 000	2 037	2 475
141	4033	5 200 000	2 080 000	3 120 000	2 578	3 900
142	4034	5 200 000	2 080 000	3 120 000	2 578	3 900
143	4035	3 300 000	1 320 000	1 980 000	2 037	2 475
144	4036	3 300 000	1 320 000	1 980 000	2 027	2 475
145	4037	5 900 000	2 360 000	3 540 000	2 759	4 425
146	5001	6 700 000	2 680 000	4 020 000	2 987	5 025
147	5002	6 500 000	2 600 000	3 900 000	2 882	4 875
148	5003	3 500 000	1 400 000	2 100 000	2 075	2 625
149	5004	5 600 000	2 240 000	3 360 000	2 654	4 200
150	5005	2 650 000	1 060 000	1 590 000	1 837	1 988
151	5006	5 500 000	2 200 000	3 300 000	2 597	4 125
152	5007	3 400 000	1 360 000	2 040 000	1 980	2 550
153	5008	3 500 000	1 400 000	2 100 000	2 075	2 625
154	5009	5 600 000	2 240 000	3 360 000	2 654	4 200
155	5010	2 550 000	1 020 000	1 530 000	1 742	1 913
156	5011	5 500 000	2 200 000	3 300 000	2 597	4 125
157	5012	2 550 000	1 020 000	1 530 000	1 780	1 913
158	5013	3 550 000	1 420 000	2 130 000	2 075	2 663
159	5014	5 600 000	2 240 000	3 360 000	2 521	4 200
160	5015	5 700 000	2 280 000	3 420 000	2 597	4 275
161	5016	7 350 000	2 940 000	4 410 000	3 262	5 513
162	5017	8 950 000	3 580 000	5 370 000	3 766	6 713
163	5018	8 100 000	3 240 000	4 860 000	3 528	6 075
164	5019	6 750 000	2 700 000	4 050 000	3 120	5 063
165	5020	2 600 000	1 040 000	1 560 000	1 818	1 950
166	5021	5 500 000	2 200 000	3 300 000	2 607	4 125
167	5022	5 600 000	2 240 000	3 360 000	2 616	4 200



168	5023	3 450 000	1 380 000	2 070 000	2 037	2 588
169	5024	3 400 000	1 360 000	2 040 000	2 018	2 550
170	5025	6 100 000	2 440 000	3 660 000	2 711	4 575
171	5026	6 100 000	2 440 000	3 660 000	2 759	4 575
172	5027	3 400 000	1 360 000	2 040 000	2 027	2 550
173	5028	3 400 000	1 360 000	2 040 000	2 037	2 550
174	5029	5 400 000	2 160 000	3 240 000	2 578	4 050
175	5030	5 400 000	2 160 000	3 240 000	2 578	4 050
176	5031	3 450 000	1 380 000	2 070 000	2 037	2 588
177	5032	3 450 000	1 380 000	2 070 000	2 027	2 588
178	5033	6 100 000	2 440 000	3 660 000	2 759	4 575
179	6001	6 950 000	2 780 000	4 170 000	2 987	5 213
180	6002	6 750 000	2 700 000	4 050 000	2 882	5 063
181	6003	3 650 000	1 460 000	2 190 000	2 075	2 738
182	6004	5 850 000	2 340 000	3 510 000	2 654	4 388
183	6005	2 800 000	1 120 000	1 680 000	1 837	2 100
184	6006	5 750 000	2 300 000	3 450 000	2 597	4 313
185	6007	3 550 000	1 420 000	2 130 000	1 980	2 663
186	6008	3 650 000	1 460 000	2 190 000	2 075	2 738
187	6009	6 500 000	2 600 000	3 900 000	2 654	4 875
188	6010	2 700 000	1 080 000	1 620 000	1 818	2 025
189	6011	5 750 000	2 300 000	3 450 000	2 607	4 313
190	6012	5 850 000	2 340 000	3 510 000	2 616	4 388
191	6013	3 600 000	1 440 000	2 160 000	2 037	2 700
192	6014	3 550 000	1 420 000	2 130 000	2 018	2 663
193	6015	6 400 000	2 560 000	3 840 000	2 711	4 800
194	6016	6 400 000	2 560 000	3 840 000	2 759	4 800
195	6017	3 500 000	1 400 000	2 100 000	2 027	2 625
196	6018	3 500 000	1 400 000	2 100 000	2 037	2 625
197	6019	5 700 000	2 280 000	3 420 000	2 578	4 275
198	7001	15 000 000	6 000 000	9 000 000	4 231	11 250
199	7002	3 800 000	1 520 000	2 280 000	2 075	2 850
200	7003	6 100 000	2 440 000	3 660 000	2 654	4 575
201	7004	10 900 000	4 360 000	6 540 000	3 709	8 175
202	7005	3 650 000	1 460 000	2 190 000	2 037	2 738
203	7006	5 900 000	2 360 000	3 540 000	2 578	4 425
204	8001	11 400 000	4 560 000	6 840 000	3 709	8 550
205	8002	3 800 000	1 520 000	2 280 000	2 037	2 850
206	8003	6 200 000	2 480 000	3 720 000	2 578	4 650
		934 800 000	373 920 000	560 880 000		



Variabler ved stifting	
Antall leiligheter iht driftsbudsjett	206
Samlet BRA iht driftsbudsjett	13016,5
Andel fellesgjeld	0,6
Rente	1,50 %
Løpetid år	40
Avdragsfrihet	5
Felleskostnad pr. kvm iht driftsbudsjett	38

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

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

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

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

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

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Lån

Høvleriet Borettslag har lån i OBOS.

Lånet er et annuitetslån med 40 års nedbetalingstid, hvorav de fem første årene er avdragsfrie.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

For 2023 vil forretningsførerhonoraret bli omtrent 245 000.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Høvløriet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Høvløriet Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingen ting 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 regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 008 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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>.

Oslo, 21. Mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



HØVLERIET BORETTSLAG UNDER INNFLYTTING ORG.NR. 923 229 833, KUNDENR. 743

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-sikk 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		Budsjett	Budsjett
		2022	2021	2022	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 120 130	1 117 562	1 120 130	1 249 403
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		32 839 273	2 568	0	4 800
Anskaffelse bygg		-486 667 617	0	0	0
Anskaffelse tomt		-132 227 794	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	14	342 112 512	0	0	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	13	-32 700 000	0	0	0
Innbetalt borettsinnskudd		276 782 899	0	0	0
Tilbakebetalt andelskapital		-10 000	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		129 273	2 568	0	4 800
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 249 403	1 120 130	1 120 130	1 254 203

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 196 200	1 120 949
Kortsiktig gjeld	-946 797	-819
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 249 403	1 120 130



HØVLERIET BORETTSLAG UNDER INNFLYTTING
ORG.NR. 923 229 833, KUNDENR. 743

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		870 364	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	391 660	0	0	7 312 000
Andre inntekter	3	1 725	10 719	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 263 749	10 719	0	7 312 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	4	-12 875	-9 625	0	-10 000
Forretningsførerhonorar		-12 765	0	0	-245 000
Konsulenthonorar		0	0	0	-50 000
Kontingenter		0	0	0	-41 200
Drift og vedlikehold	5	-24 351	0	0	-1 157 000
Forsikringer		-1 516	0	0	0
Kommunale avgifter	6	-24 599	0	0	-3 551 000
Kostnader sameie	17	-134 407	0	0	-1 593 000
Energi/fyring		0	0	0	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 243	0	0	-61 800
Andre driftskostnader	7	-49 618	-53	0	-548 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-261 375	-9 678	0	-7 307 200
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 002 374	1 041	0	4 800
Innbetalt andel fellesgjeld		32 700 000	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		33 702 374	1 041	0	4 800
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	7 263	2 251	0	0
Finanskostnader	9	-870 364	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-863 101	2 251	0	0
Skattekostnad		0	-724	0	0
ÅRSRESULTAT		32 839 273	2 568	0	4 800
Overføringer:					
Til annen egenkapital		32 839 273	2 568		



BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	10	486 667 617	0
Tomt		132 227 794	132 227 794
SUM ANLEGGSMIDLER		618 895 411	132 227 794
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	11	199 211	75 501
Driftskonto OBOS-banken		1 463 442	18 430
Sparekonto OBOS-banken		533 547	1 027 018
SUM OMLØPSMIDLER		2 196 200	1 120 949
SUM EIENDELER		621 091 611	133 348 743
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 206 * 5000	12	1 030 000	1 040 000
Annen egenkapital	13	32 919 403	80 130
SUM EGENKAPITAL		33 949 403	1 120 130
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	309 412 512	0
Borettsinnskudd	15	276 782 899	132 227 794
SUM LANGSIKTIG GJELD		586 195 411	132 227 794
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		27 301	95
Betalbar skatt		0	724
Påløpte renter		870 364	0
Påløpte kostnader		49 133	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		946 797	819
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		621 091 611	133 348 743
Pantstillelse	16	1 652 000 000	1 652 000 000
Garantiansvar	17	0	0



Oslo, 16.03.2023

Styret i Høvleriet Borettslag

Anne Elisabeth Geitle/s/

Monica Bodin-Wilhelmsen/s/

Ole A. Olaisen Fredheim/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets



beregnete forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	368 506
Garasje	23 154
Kapitalkostnader på IN-lån	870 364
Overført til kapitalkostnader	-870 364
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	391 660

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Felleskostnader fra utbygger	725
Festeavgift	1 000
SUM ANDRE INNTEKTER	1 725

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 875.

NOTE: 5**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold fellesanlegg	-24 351
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-24 351

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

NOTE: 6**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-8 158
Renovasjonsavgift	-16 441
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-24 599

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-49 133
Andre kontorkostnader	-1
Bank- og kortgebyr	-485
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-49 618

**NOTE: 8****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	734
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 529
SUM FINANSINNTEKTER	7 263

NOTE: 9**FINANSKOSTNADER**

Renter til utbygger	-870 364
SUM FINANSKOSTNADER	-870 364

NOTE: 10**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2022	486 667 617
SUM BYGNINGER	486 667 617

Tomten ble kjøpt i 2022.

Gnr.81/bnr.2693

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

NOTE: 11**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordring mot utbygger	75 501
OBOS Factoring AS	123 710
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	199 211

NOTE: 12**INNSKUTT EGENKAPITAL**

Opprinnelig andelskapital 208 x 5000	1 040 000
Tilbakebetalt iht. vedtatt ny bygge og finansieringsplan	-10 000
SUM INNSKUTT EGENKAPITAL	1 030 000

NOTE: 13**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	219 403
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2022	32 700 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	32 919 403

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

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

Gjeld til utbygger

Løptetid 40 år etter utbetaling

Opprinnelig, 2022

-342 112 512

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

0

Nedbetalt i år, IN

32 700 000

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN**-309 412 512**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimateret forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	Potensiell endring i felleskostnader når avdragene begynner å løpe
1020	1 250
1017	1 300
1005	1 350
1025	1 400
1011	1 450
2010, 2012	1 550
2005, 2024, 3010, 3012	1 600
3024, 4010, 4012	1 650
4005, 4024, 5010, 5012	1 750
1022, 5020	1 800
1018, 5005	1 850
1021, 2021, 6010	1 900
1016, 6005	1 950
2022	2 000
2017	2 050
1026, 1029, 1032, 1033, 2018, 3021	2 100
3022	2 100
1003, 1008, 1012, 2007, 2028, 2031	2 150



2032, 2035, 2036	2 150
2003, 2008, 2013, 2027, 3007, 3017	2 200
3018, 3028, 3031, 3032, 3035, 3036	2 200
3027, 4017	2 250
3003, 3008, 3013, 4007, 4018, 4027	2 300
4028, 4031, 4032, 4035, 4036	2 300
1028, 4003, 4008, 4013, 5007, 5024	2 350
5027, 5028	2 350
5008, 5023, 5031, 5032, 6017, 6018	2 400
5013, 6007, 6014	2 450
1004, 1009, 1030, 1031, 6013	2 500
6003, 6008, 7005	2 550
7002, 8002	2 650
1015	3 200
1006, 1024, 2016, 2033, 2034	3 300
2006, 2011, 2025, 3023, 5016	3 400
2004, 2009, 2026, 3033, 3034	3 450
3006, 3011, 3016, 3025	3 500
3004, 3009, 3026, 4033, 4034	3 600
1027, 1034, 4006, 4011, 4023, 4025	3 650
4004, 4009, 4026, 5029, 5030	3 750
1019, 2029, 2030, 2037, 5006, 5021	3 800
1002, 1013, 5004, 5014, 5022	3 850
1001, 3030, 3037, 5015, 6006, 6011	3 950
6019	3 950
2014	4 000
2002, 3029, 4029, 4030, 4037, 6004	4 050
6012, 7006	4 050
1010	4 100
3014	4 150
2001, 3002, 5025, 5026, 5033, 7003	4 200
1023, 2015, 4014, 8003	4 250
2020, 3001, 4002	4 350
2019, 3015, 6015, 6016	4 400
3020, 4001, 5002, 6009	4 500
3019, 4015	4 550
4020, 5001	4 600
5019, 6002	4 650
4019	4 700
6001	4 800
5018	5 600
5017	6 150
7001	6 950
7004	7 500
8001	7 850

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2019	-132 227 794
Opprinnelig 2022	-144 555 105
SUM BORETTSINNSKUDD	-276 782 899

NOTE: 16**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	276 782 899
Pantelån	309 412 512
Beregnete IN-forpliktelser	32 700 000
TOTALT	618 895 411

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

Bygninger	486 667 617
Tomt	132 227 794
TOTALT	618 895 411

NOTE: 17**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier seksjon 2 som utgjør 13073/15968 deler av Messeveien Kvartal 1 Sameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i sameiet.

Sameiet har ikke avlagt årsregnskap for 2021 og garantiansvaret for 2022 settes derfor til null for 2022.

Selskapets andel av driftskostnadene i sameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Andel egenkapital i sameiet for 2022 vil bli inntatt i regnskapet for 2023.

INNKOMNE FORSLAG**Sak A – D: Fra Trond Sømhovd:**

Sak 1 til generalforsamlingen:

Eget uteområde for folk i første etasje - Hva er tillat å gjøre?

-Plante om busker og blomster?

-Bytte vekk (de stygge) forhåndsplantede buskvekstene?

-Så gress der det ikke er gress?

Forslag til vedtak: Enhver andelseier har total egenrådighet til å gjøre ønskede endringer av planter på eget private område såfremt det ikke fører til sjenanse for naboer ved siden av, over, eller under.

Regler rundt rømningsveier og tilgang ved vedlikehold av fasade og lignende må opprettholdes. Planter som bryter disse reglene må i verste fall fjernes etter forespørsel, eller blir fjernet på egen regning.

Styrets innstilling:

Det antas at forslaget er ment som et forslag til endring av vedtekter. Borettslagets vedtekter vedtektenes 4-1 (3) og (4) angir hvordan uteområdene skal brukes:

«(4) Enkelte andelseiere i første etasje disponerer et avgrenset utomhusareal i tilknytning til boligen. Borettslaget kan foreta justeringer av grensene for hver boligs utomhusareal når det foreligger saklig grunn til det. Andelseierne kan ikke etablere gjerder, tak, skillevegger, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlig samtykke. Eventuell supplering av beplantning er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Borettslaget, ved styret, har rett til uhindret å ferdes over andelseierens utomhusarealer for å kunne utføre nødvendig vedlikehold, tiltak og utbedringer på bygget.

(5) Andelseier må søke styret ved ønske om å montere/settes opp utelamper, markiser, utvendige persiener, parabolantener og liknede på boligens fasader. Det er opp til styret å avgjøre i hvilken grad dette skal tillates.»

Styrets innstilling:

Vedtektene holdes uendret.

Sak 2:

Forslag til vedtak: Utvide avtale om containere og tømning av de i et halv år til.

Forhåpentligvis har folk sin forsøpling rundt containerne blitt redusert innen generalforsamlingen. Hvis ikke er dette punktet håpløst.

Styrets innstilling:

Det foreslås at en slik vurdering blir gitt til det påtroppende styret, slik at de kan vurdere kostnad opp mot nytte av å utvide avtale om containere. Erfaringsmessig kommer det vaktmesterkostnader i tillegg til kostnad for containere, ettersom det også blir avfall rundt containerne.



Sak 3:

Forslag til vedtak: Planting av klatreplanter i ytreperimeter vest og sør. Gjerdet mellom borettslaget og messehallen.

Denne saken har en relativt høy kostnad med ca. en plante per meter. Ca. 200kr*185m=37.000,- + timesbetaling for de som planter og eventuelle behov for espalier der det er glassvegg. Den krever også samarbeid med messehallen da det er de som eier størsteparten eller all ytreperimeter-gjerdet.

Det vil ta to-tre år før plantene er store nok til at det er pent, men det kunne blitt skikkelig fint og gitt mer oase-følelse.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at man lar grøntanlegget få en vekstsesong før man gjør nye tiltak.

Sak 4:

Forslag til tiltak: Maling på bakken i garasjen for å henvise til hvor biler som kommer inn eller kjører ut kan møtes. Spesielt i bunnen av bakken fra inngangsporten.

Styrets innstilling:

Styret foreslår at det påtroppende styret kan gjøre en vurdering på om dette er et nødvendig tiltak eller ei.

Sak E: Fra Dag Ivar Fjørtoft:

Forslag som fremmes til Generalforsamlingen 2023:

Da et nyetablert borettslag har begrensede midler til vedlikehold og utbedringer foreslår jeg en økning av Felleskostnader på 5 % utover ordinær justering. Dette vil gi styret et litt større handlingsrom fremover, da det erfaringsmessig påløper større kostnader enn det OBOS legger til grunn ved fastsettelse av Felleskostnader i nye borettslag.

Vedtaket det da skal stemmes over er: "Det foreslås en ekstraordinær økning av Felleskostnader på 5 % for å gi styret større økonomisk handlingsrom".

Styrets innstilling:

Styret har uavhengig av borettslagets vedtak både plikt og anledning til å sette felleskostnader på det nivået som styret finner riktig ut fra løpende driftskostnader og fremtidig forventet vedlikehold. Styrets mener at det vil være opp til det påtroppende styret å sette seg inn i borettslagets økonomi og fortløpende vurdere hva som er rett nivå på felleskostnadene. Forslaget avvises.

Sak F: Fra Ann Karin Rix:

Jeg ønsker at saken skal behandles på generalforsamlingen. Jeg bor på bakkeplan i Messeveien 204. Støyen, eksos, utsyn, innsyn og trafikken er helt forferdelig. Jeg har tungtransport, av og pålossing og parkering ca 3 meter fra plattingen/uteområdet mitt. Det hele er skilt med et glassrekkverk. Jeg mener det er påkrevd med eventuelt:

1. Støyskjerm
2. Frosting av glassrekkverk og høyere beplantning. Disse ekstreme forholdene ble aldri opplyst om, under salgsprosessen. Jeg vil også gjerne få belyst situasjonen rundt messer, tivoli og planlagt utbygging mot hus A og D.

Styrets innstilling:

1. Det fremkommer ikke av saken kostnad, størrelse eller plassering på støyskjerm, eller kostnad til frosting av glassrekkverk og høyere beplantning. Det foreslås av den grunn at forslag avvises.
2. Ang. messer, tivoli og planlagt utbygging mot hus A og D anbefales det at det påtroppende styret benytter Vibbo.no/hovleriet til å orientere beboerne om fremtidig aktivitet. Det ligger også allerede link under temaer på Vibbo til arrangementer hos Nova Spektrum.



Sak G – H: Fra Armin Keyani / beboerrepresentantene:

Sak 1: Styrets sammensetning

Beboerrepresentantene ønsker å foreslå en endring i borettslagets vedtekter for å legge opptil at det kan velges inn flere styrerepresentanter enn det som tillates i dagens vedtekter.

Erfaringsmessig vil et borettslag i denne størrelsesorden kreve mye innsats for dets nye styre, og da spesielt i de første årene etter overtagelse. Med godt over 200 leiligheter vil det være mange henvendelser fra nyinnflyttede andelseiere og beboere sin håndteres. Det vil også alltid være en rekke utfordringer som viser seg tidlig etter overtagelsesperioden samt at det ofte dukker opp ønsker og behov for diverse oppgraderinger som kan resultere i omfattende prosjekter. I tillegg kan det bli mye jobb rundt 1-årsbefaringen til høsten. Kort sagt så mener man at borettslaget har godt av å få inn et solid styre som har tilstrekkelig kapasitet til å håndtere alt som forventes av et styre i tiden fremover, og den foreslåtte vedtektsendringen vil tillate en nødvendig fleksibilitet i styrets sammensetning for å legge opp til nettopp dette.

Opprinnelig vedtekt:

"8-1 Styret (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med eventuelle varamedlemmer."

Forslag til vedtektsendring:

"8-1 Styret (2) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til seks medlemmer i tillegg til eventuelle varamedlemmer."

Styrets innstilling:

Styret har ingen sterke formeninger i saken.

Sak 2: Funksjonstiden for styrets representanter:

Erfaringsmessig er det gunstig for et styre å ha styrerepresentanter med funksjonstid som overlapper hverandre. Dette er for å sikre kontinuitet i styrets rutiner og gjøremål, i tillegg til eventuelle prosjekter, reklamasjonssaker osv. Det foreslås derfor at halvparten av styremedlemmene velges for 2 år, mens den andre halvparten velges for 1 år. Hvis det er oddetall i antall styremedlemmer velges majoriteten av styremedlemmene for 2 år.

Opprinnelig vedtekt:

"8-1 Styret (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges."

Forslag til vedtektsendring:

"8-1 Styret (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. For å sikre kontinuitet i styret, kan imidlertid enkelte styremedlemmer velges for ett år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges."

Styrets innstilling:

Vi tenker at det er rom for å velge styremedlemmer for ett år slik reglene er i dag, men har ingen motforestillinger mot presiseringen.



Sak I – J: Forslag fra Tora Eide Hodneland og Niladri Banerjee

Vi ønsker at følgende saker tas opp på generalforsamling:

Sak 1: Hvordan sørge for at alle beboere får viktig informasjon?

Sak 2: Sjøppelhåndtering

Forslag:

Sak 1: Gjennom den siste tiden har vi merket at kanskje ikke alle beboere åpner/leser informasjon på Vibbo. Da er det kanskje fint om vi kunne ta i bruk epost og/eller infoskjermene i de ulike blokkene. Epost kan hentes fra info OBOS har, som f.eks kundekontakt hos dem. På denne måte kan vi sørge for at alle beboere får med seg viktig info relatert f.eks til brannalarm, avfallshåndtering mm. Språk kan også være en mulig barriere for noen, kanskje man skal kartlegge om noe av den viktigste infoen bør foreligge på engelsk. Det blir bedre bomiljø om informasjonsflyten er god.

Styrets innstilling:

Styret mener at det påtroppende styret må vurdere hva som er den mest hensiktsmessige kommunikasjonsformen med beboerne.

Sak 2: Angående søppel så merker vi at noen bare setter fra seg papp og restavfall ved siden av avfallsanlegg da de har tatt med seg altfor stor pose til restavfall og/eller ikke bryr seg med å brette papp sammen slik at det går inn i avfallsanlegget. Forslag er å få installert noe kameraovervåkningssystem ved avfallsanlegg slik at styret får oversikt over beboere som ikke tar hensyn til reglene rundt bruk av anlegget. Frittflytende søppel er ikke hyggelig for noen, ei heller for oss som bor kun noen meter fra anlegget.

Styrets innstilling:

Styret foreslår at forslaget avvises. Kameraovervåking kan være et inngrep i personvernet. Det er strenge regler for kameraovervåking med tanke på begrunnelse for overvåking, hva som overvåkes, hvordan opptak skal benyttes, krav til informasjon og sletting. Det antas at det påtroppende styret vil se på tiltak for reduksjon av avfall, men kameraovervåking er nok ikke det første tiltaket man bør vurdere.

Sjøppelanlegget ligger også på et område som ikke er borettslagets eiendom, og som i framtiden vil bli benyttet av flere boligselskap.



Sak K - Forslag fra Maria Hellum og Willy Andersen

“Styresammensetning Høvleriet Brl.”

Det foreslås at styret i Høvleriet Brl. skal bestå av representanter fra hver av de fire “blokkene” i borettslaget.

På denne måten vil vi kunne fordele styre oppgavene på en slik måte at beboeres behov for kontakt med styret blir tatt hånd om på en effektiv måte.

Spesifikt foreslås følgende:

- Styreleder
- Nestleder
- Blokk A: Styremedlem og varamedlem
- Blokk B: Styremedlem
- Blokk C: Styremedlem
- Blokk D: Styremedlem og varamedlem

Totalt vil da styret bestå 8 medlemmer ; Styreleder, Nestleder, 4 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

Siden borettslaget er såpass nytt og består av 206 boenheter, vil det være fornuftig med minimum så mange i styret, dette for å kunne ivareta henvendelser fra beboere og OBOS. Informere godt til alle og holde kontakt med leverandører etc.

Styrets innstilling:

Forslaget krever endring i vedtektenes §8-1, og det følger ingen formulering for dette med.

Styret støtter tanken om å tilstrebe best mulig representasjon fra de ulike blokkene uten å vedtektsfeste dette.



KANDIDATER TIL STYRET:

Følgende personer har meldt seg som kandidater til styret:

Styreleder:

Armin Keyani (beboerrepresentant)

Styremedlemmer:

Hans-Petter Thune (beboerrepresentant)
John-Willy Grav (beboerrepresentant)
Paulina Khan (beboerrepresentant)
Monica Janzso (beboerrepresentant)
Hans-Kristian Lundby (beboerrepresentant)
Trond Sømhovd
Dag Ivar Fjørtoft
Willy Andersen

Kandidatene vil presentere seg på generalforsamlingen.

Andre har også mulighet til å melde sitt kandidatur under møtet.



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.04. og 30.10 på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

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.



0743 Høvleriet Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oef@obos.no

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