



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 819 693 102
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HENCKELTUNET BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: kjersten Aasbø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 07.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 468 076	1 438 776
Sum inntekter		1 468 076	1 438 776
Kostnader			
Lønnskostnad		46 781	45 640
Annen driftskostnad		731 112	452 081
Sum kostnader		777 893	497 721
Driftsresultat		690 183	941 055
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 154	1 746
Sum finansinntekter		1 154	1 746
Annen finanskostnad		564 948	680 506
Sum finanskostnader		564 948	680 506
Netto finans		-563 794	-678 760
Ordinært resultat før skattekostnad		126 389	262 295
Ordinært resultat etter skattekostnad		126 389	262 295
Årsresultat		126 389	262 295
Totalresultat		126 389	262 295
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		126 389	262 295
Sum overføringer og disponeringer		126 389	262 295



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		47 064 000	47 064 000
Sum varige driftsmidler		47 064 000	47 064 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		47 064 000	47 064 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		902 212	773 094
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		902 212	773 094
Sum omløpsmidler		902 212	773 094
SUM EIENDELER		47 966 212	47 837 094

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		90 000	90 000
Sum innskutt egenkapital		90 000	90 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		801 952	675 563
Sum opptjent egenkapital		801 952	675 563
Sum egenkapital		891 952	765 563
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		32 944 800	32 944 800
Øvrig langsiktig gjeld		14 119 200	14 119 200
Sum annen langsiktig gjeld		47 064 000	47 064 000
Sum langsiktig gjeld		47 064 000	47 064 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 429	3 061
Leverandørgjeld		2 758	4 470
Annen kortsiktig gjeld		4 073	
Sum kortsiktig gjeld		10 260	7 531
Sum gjeld		47 074 260	47 071 531
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		47 966 212	47 837 094



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 434931

Enheten

Organisasjonsnummer: 819 693 102
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HENCKELTUNET BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: kjersten Aasbø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 15.06.2022



Organisasjonsnr: 819 693 102
HENCKELTUNET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 468 076	1 438 776
Sum inntekter		1 468 076	1 438 776
Kostnader			
Lønnskostnad		46 781	45 640
Annen driftskostnad		731 112	452 081
Sum kostnader		777 893	497 721
Driftsresultat		690 183	941 055
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 154	1 746
Sum finansinntekter		1 154	1 746
Annen finanskostnad		564 948	680 506
Sum finanskostnader		564 948	680 506
Netto finans		-563 794	-678 760
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		126 389	262 295
Årsresultat		126 389	262 295
Totalresultat		126 389	262 295
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		126 389	262 295
Sum overføringer og disponeringer		126 389	262 295



Organisasjonsnr: 819 693 102
HENCKELTUNET BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		47 064 000	47 064 000
Sum varige driftsmidler		47 064 000	47 064 000

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		47 064 000	47 064 000
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Sum fordringer		0	0

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		902 212	773 094
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		902 212	773 094

Sum omløpsmidler		902 212	773 094
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		47 966 212	47 837 094
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		90 000	90 000
Sum innskutt egenkapital		90 000	90 000

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		801 952	675 563
Sum opptjent egenkapital		801 952	675 563



Sum egenkapital	891 952	765 563
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	32 944 800	32 944 800
Øvrig langsiktig gjeld	14 119 200	14 119 200
Sum annen langsiktig gjeld	47 064 000	47 064 000
Sum langsiktig gjeld	47 064 000	47 064 000
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 429	3 061
Leverandørgjeld	2 758	4 470
Annen kortsiktig gjeld	4 073	
Sum kortsiktig gjeld	10 260	7 531
Sum gjeld	47 074 260	47 071 531
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	47 966 212	47 837 094



Organisasjonsnr: 819 693 102
HENCKELTUNET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Generalforsamling 2022

Innkalling / Årsrapport / Årsregnskap / Forslag / Valg

3387 Henckeltunet Borettslag

Tid: Torsdag 19.05.2022, kl. 17.00

Sted: Kafé Tråkka (Kirkens bymisjon), Stiksrudgata 1 A, Kongsberg



BESKYTTET



Til andelseierne i Henckeltunet Borettslag

Velkommen til generalforsamling!

Tid: Torsdag 19.05.2022, kl. 17.00

Sted: Kafé Tråkka (Kirkens bymisjon), Stiksrudgata 1 A, Kongsberg.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021.

Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Henckeltunet Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.
Registreringsblankett/fullmaktsskjema er vedlagt bakerst.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Henckeltunet Borettslag
avholdes torsdag 19.05.2022, kl. 17.00
i Kafé Tråkka (Kirkens bymisjon), Stiksrudgata 1 A, Kongsberg.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra styret: Vedtektsendring, valg av delegert til OBOS generalforsamling.
- B) Forslag fra andelseier Gerd Monsen: Utbedre gulv ved inngangspartiene.
- C) Forslag fra styret: Sette opp bod i søppelskuret.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 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 2 medlemmer av valgkomité for 1 år

Kongsberg, 06.05.2022
Styret i Henckeltunet Borettslag

David Tverbak

Jan Inge Sameien

Anne Irene Ødegård

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	David Tverbak	Henckelmyra 1 D
Nestleder	Jan Inge Sameien	Henckelmyra 5 B
Styremedlem	Anne Irene Ødegård	Henckelmyra 3 C
Varamedlem	Rune Flaathen	Kongsbakken 57
Varamedlem	Anne Katrine Korneliussen	Henckelmyra 3 F

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Anne Irene Ødegård		Henckelmyra 3 C
Varadelegert		
Arne Kristian Åmellem		Dølebakkveien 3 A

Valgkomiteen

Rune Flaathen	Kongsbakken 57
Gerd Monsen	Henckelmyra 5 A

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Henckeltunet Borettslag

Borettslaget består av 18 andelsleiligheter.

Henckeltunet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 819693102, og ligger i KONGSBERG kommune med følgende adresse:

Henckelmyra 1 A-F, 3 A-F og 5 A-F

Gårds- og bruksnummer:
8395 8

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.

Henckeltunet Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.

BESKYTTET



Styrets arbeid

Antall styremøter i 2021: 6 styremøter

Antall behandlede saker: 24 saker er behandlet og dokumentert i styrerommet. I tillegg også behandlet noen saker direkte på telefon/mail med enkelte beboere.

Styrets arbeid, oppgaver og viktigste saker i 2021

- Behandlet budsjett for 2022.
- Arrangert høst og vår dugnad.
- Reklamasjon til Borge ang lys i carport/boder. Elektriker jobbet 1 uke og rettet feil.
- Maling av carporter / mørke deler av hus. Jobben ble utført av et malerfirma.
- Endring av strømleverandør.
- Forhandlet ny avtale for sommer/vintervedlikehold (gressklipping/snømåking). Inngått avtale med Bryn Bydrift AS om helårskontrakt.
- Behandlet klager og henvendelser fra beboere.
- Innkjøp og planting av ny hekk.
- HMS kontroll av fellesarealer.

Styrets planer for 2022

- Arrangere dugnader.
- Følge opp bygningsmassen.
- Planlegge utbedring av betonggulv ved inngangsparti i første etasje.
- Planlegge låsbar bod i søppelrommet.
- Fullføre hekken.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1.468.076. Dette er kr 76 høyere enn budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 777.893. Dette er kr 20.317 lavere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 126.389 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.



Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 891.952 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Kommunale avgifter i KONGSBERG kommune

Kommunale avgifter er budsjettert ca 13 % høyere enn kostnad i 2021. Eiendomsskatt er budsjettert ca 5 % høyere enn kostnad i 2021.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Det er budsjettert ca 20 % lavere enn kostnad i 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 2.892 til kr 44.945. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Henckeltunet Borettslag.

Lån

Henckeltunet Borettslag har lån i OBOS-Banken:

Betegnelse	Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånetype	Rente	Eff.
OBOS01	98207654574	32 944 800,00	30.04.22	444 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	2,15% flytende rente	2,43%

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2022 har økt med kr 1.180 til kr 48.340.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 4 % fra 01.01.2022.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Henckeltunet Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Henckeltunet Borettslag.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

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

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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



BDO

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Jan Erik Marthinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: XL3HD-Q4E2S-ZH00U-GQ1GJ-ZE00N-4FCH3



PENNEO

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

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

Jan Erik Marthinsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-1965530

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-30 07:51:07 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: XL3HD-Q4E2S-ZH00U-GQ1G2-ZE00N-4FCH3

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



HENCKELTUNET BORETTSLAG ORG.NR. 819 693 102, KUNDENR. 3387

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	765 563	503 267	765 563	891 952
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	126 389	262 295	109 190	188 255
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	126 389	262 295	109 190	188 255
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	891 952	765 563	874 753	1 080 207
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	902 212	773 094		
Kortsiktig gjeld	-10 260	-7 531		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	891 952	765 563		

BESKYTTET



HENCKELTUNET BORETTSLAG ORG.NR. 819 693 102, KUNDENR. 3387

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 467 576	1 438 776	1 468 000	1 526 000
Innbetalinger		500	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 468 076	1 438 776	1 468 000	1 526 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 781	-5 640	-5 640	-6 345
Styrehonorar	4	-41 000	-40 000	-40 000	-45 000
Revisjonshonorar	5	-4 605	-4 470	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-47 160	-46 010	-47 000	-48 400
Konsulenthonorar	6	-1 600	0	-1 500	-2 000
Kontingenter		-3 600	-3 600	-3 600	-3 600
Drift og vedlikehold	7	-230 765	-156 516	-359 200	-73 000
Forsikringer		-42 053	-40 728	-42 400	-43 800
Kommunale avgifter	8	-258 024	-52 641	-103 750	-289 000
Energi/fyring		-22 447	-10 264	-12 000	-18 000
TV-anlegg/bredbånd		-88 902	-67 919	-110 000	-101 000
Andre driftskostnader	9	-31 956	-69 933	-68 120	-76 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-777 893	-497 721	-798 210	-711 145
DRIFTSRESULTAT		690 183	941 055	669 790	814 855
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 154	1 746	1 000	1 000
Finanskostnader	11	-564 948	-680 506	-561 600	-627 600
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-563 794	-678 760	-560 600	-626 600
ÅRSRESULTAT		126 389	262 295	109 190	188 255
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		126 389	262 295		

BESKYTTET



HENCKELTUNET BORETTSLAG
ORG.NR. 819 693 102, KUNDENR. 3387

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	46 246 500	46 246 500
Tomt		817 500	817 500
SUM ANLEGGSMIDLER		47 064 000	47 064 000
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		215 210	287 246
Sparekonto OBOS-banken		687 002	485 848
SUM OMLØPSMIDLER		902 212	773 094
SUM EIENDELER		47 966 212	47 837 094
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 18 * 5000		90 000	90 000
Opptjent egenkapital		801 952	675 563
SUM EGENKAPITAL		891 952	765 563
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	32 944 800	32 944 800
Borettsinnskudd	14	14 119 200	14 119 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		47 064 000	47 064 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 758	4 470
Påløpte renter		3 429	3 061
Annen kortsiktig gjeld	15	4 073	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		10 260	7 531
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		47 966 212	47 837 094

BESKYTTET



13

Henckeltunet Borettslag

Pantstillelse	16	47 064 000	47 064 000
Garantiansvar		0	0

Kongsberg, 21.04.2022
Styret i Henckeltunet Borettslag

David Tverbak /s/

Anne Irene Ødegård /s/

Jan Inge Sameien /s/

BESKYTTET

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

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

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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 467 576
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 467 576

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 781
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 781

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 41 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 605.

BESKYTTET

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 600
SUM KONSULENTHONORAR	-1 600

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger (Vask og maling)	-172 500
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-50 070
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-6 750
Kostnader dugnader	-1 445
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-230 765

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-37 152
Kommunale avgifter	-220 872
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-258 024

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 275
Snørydding	-26 780
Andre kontorkostnader	-472
Porto	-234
Bank- og kortgebyr	-2 065
Velferdskostnader	-130
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-31 956

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 154
SUM FINANSINNTEKTER	1 154

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-564 948
SUM FINANSKOSTNADER	-564 948

BESKYTTET

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

Bygninger	46 246 500
SUM BYGNINGER	46 246 500

Tomten ble kjøpt i 2018.

Gnr.8395/bnr.8

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

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Obos-Banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2019	-32 944 800	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-32 944 800
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-32 944 800

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. Estimater forutsetter at avdragsvil 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	Obos-Banken	Første avdrag er 30/04-2029
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/04-2029	
1002, 1005, 1008		3 350
2002, 2005, 2008		3 450
1001, 1003, 1004, 1006, 1007, 1009		3 850
2001, 2004, 2007		3 950
2003, 2006, 2009		4 000

NOTE: 14**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2019	-14 119 200
SUM BORETTSINNSKUDD	-14 119 200

BESKYTTET

**NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader, leverandørfaktura	-4 073
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-4 073

NOTE: 16**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	14 119 200
Pantelån	32 944 800
TOTALT	47 064 000

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

Bygninger	46 246 500
Tomt	817 500
TOTALT	47 064 000

BESKYTTET



4. INNKOMNE FORSLAG

A) Forslag fra styret: Vedtektsendring, valg av delegert til OBOS generalforsamling.

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag.

Styrets forslag til vedtak:

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse §9-4 om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling».

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer for positivt vedtak.

B) Forslag fra andelseier Gerd Monsen: Utbedre gulv ved inngangspartiene.

Gerd Monsen ønsker at gulv ved inngangsparti skal utbedres. Gulv ved inngangspartiene er veldig stygge og ønsker dette som en sak til årsmøte.

Forslag til vedtak:

Styret innhenter tilbud, og utbedrer gulvene ved inngangspartiene.

C) Forslag fra styret: Sette opp bod i søppelskuret.

Styret har fått et tilbud på bod i søppelskuret.

Styret ønsker å ta dette opp med de andre beboerne på generalforsamlingen.

Tilbud er vedlagt på neste side.

Forslag til vedtak formuleres i møtet.

Det kreves 50% av de avgitte stemmer for positivt vedtak.

BESKYTTET



VALS HANDYMAN SERVICE

Side 1 av 1

TILBUD

**Vals Handyman Service Valentinas
Ambrasiejus**
Søndre Vestsidøveg 346
3677 NOTODDEN

Jan Inga Samøien
Hønekalmyra 5B
3612 KONGSBERG

Vår ref: Valentinas Ambrasiejus
Deres ref: Jan Inga Samøien
Lever til: Hønekalmyra 5B, 3612 KONGSBERG

Dato: 25.04.2022 Tilbud nr.: 1166
Gyldig til: 09.05.2022

BESKRIVELSE	PRIS	ANTALL	RABATT	MVA	BELØP
Lage reisverk til 2 vegger av 2x4 lams, (140x230, og 450x 230), med et åpning til dør.	6 000	1	0	25 %	6 000,00
Montering av "90" dørkarm, med dørkarm inkludert, men uten dørblad (kunden bør velge selv dørblad han ønsker).	3 000	1	0	25 %	3 000,00
Eventuelt kle vegger med OSB plater, fra en side.	5 000	1	0	25 %	5 000,00
MVA-sats	Grunnlag	MVA	Nettobeløp		14 000,00
Hey 25 %	14 000,00	3 500,00	Merverdiavgift		3 500,00
			SUM KR.		17 500,00

BESKYTTET



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

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

[Navn]

B. Som styremedlem for 2 år foreslås:

[Navn]

Styremedlem som ikke er på valg:

Jan Inge Sameien Henckelmyra 5 B

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Anne Katrine Korneliussen Henckelmyra 3 F

2. Rune Flaathen Henckelmyra 5 D

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

[Navn]

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Jan Inge Sameien Henckelmyra 5 B

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Anita Hagen Henckelmyra 5 C

[Navn]

Dato: 21.04.2022

I valgkomiteen for Henckeltunet Borettslag
Rune Flaathen /s/
Gerd Monsen

BESKYTTET

Annen informasjon om borettslaget**Vibbo**

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Parkering

Carport følger leiligheten. Det fremkommer av vedtektene hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Leie er inkludert i felleskostnader.

Nøkler

Andelseier kan selv kopiere nøkler.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6608022. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

**Garantert betaling av felleskostnader**

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



3387 Henckeltunet Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)

BESKYTTET



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

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

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

BESKYTTET