



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 244 000
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HOLSETKVARTALET BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

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: Monica Solvang
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2023

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, 13.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 425 741	2 899 508
Sum inntekter		2 425 741	2 899 508
Kostnader			
Lønnskostnad		91 565	91 565
Annen driftskostnad		1 199 455	1 526 753
Sum kostnader		1 291 020	1 618 318
Driftsresultat		1 134 721	1 281 190
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 406	3 046
Sum finansinntekter		9 406	3 046
Annen finanskostnad		461 959	306 403
Sum finanskostnader		461 959	306 403
Netto finans		-452 553	-303 357
Ordinært resultat før skattekostnad		682 168	977 834
Ordinært resultat etter skattekostnad		682 168	977 834
Årsresultat		682 168	977 834
Totalresultat		682 168	977 834
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		682 168	977 834
Sum overføringer og disponeringer		682 168	977 834



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		61 440 154	61 440 154
Sum varige driftsmidler		61 440 154	61 440 154
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		61 440 154	61 440 154
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		63 974	54 202
Sum fordringer		63 974	54 202
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 393 587	1 255 755
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 393 587	1 255 755
Sum omløpsmidler		1 457 560	1 309 957
SUM EIENDELER		62 897 714	62 750 111

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		105 000	105 000
Sum innskutt egenkapital		105 000	105 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		21 275 973	20 593 805
Sum opptjent egenkapital		21 275 973	20 593 805
Sum egenkapital		21 380 973	20 698 805
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 152 906	16 669 408
Øvrig langsiktig gjeld		25 295 204	25 295 204
Sum annen langsiktig gjeld		41 448 110	41 964 612
Sum langsiktig gjeld		41 448 110	41 964 612
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 673	1 735
Leverandørgjeld		50 853	8 931
Skyldige offentlige avgifter		11 855	11 855
Annen kortsiktig gjeld		2 250	64 173
Sum kortsiktig gjeld		68 631	86 695
Sum gjeld		41 516 741	42 051 307
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		62 897 714	62 750 111



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 435973

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 244 000
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HOLSETKVARTALET BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

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: Monica Solvang
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2023

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, 07.06.2023



Organisasjonsnr: 994 244 000
HOLSETKVARTALET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 425 741	2 899 508
Sum inntekter		2 425 741	2 899 508
Kostnader			
Lønnskostnad		91 565	91 565
Annen driftskostnad		1 199 455	1 526 753
Sum kostnader		1 291 020	1 618 318
Driftsresultat		1 134 721	1 281 190
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 406	3 046
Sum finansinntekter		9 406	3 046
Annen finanskostnad		461 959	306 403
Sum finanskostnader		461 959	306 403
Netto finans		-452 553	-303 357
Ordinært resultat før skattekostnad			
		682 168	977 834
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		682 168	977 834
Årsresultat		682 168	977 834
Totalresultat		682 168	977 834
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		682 168	977 834
Sum overføringer og disponeringer		682 168	977 834



Organisasjonsnr: 994 244 000
HOLSETKVARTALET BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		61 440 154	61 440 154
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		61 440 154	61 440 154
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		63 974	54 202
Sum fordringer		63 974	54 202
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 393 587	1 255 755
Sum omløpsmidler		1 457 560	1 309 957
SUM EIENDELER		62 897 714	62 750 111
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		105 000	105 000
Sum innskutt egenkapital		105 000	105 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		21 275 973	20 593 805



Sum opptjent egenkapital	21 275 973	20 593 805
Sum egenkapital	21 380 973	20 698 805
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	16 152 906	16 669 408
Øvrig langsiktig gjeld	25 295 204	25 295 204
Sum annen langsiktig gjeld	41 448 110	41 964 612
Sum langsiktig gjeld	41 448 110	41 964 612
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 673	1 735
Leverandørgjeld	50 853	8 931
Skyldige offentlige avgifter	11 855	11 855
Annen kortsiktig gjeld	2 250	64 173
Sum kortsiktig gjeld	68 631	86 695
Sum gjeld	41 516 741	42 051 307
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	62 897 714	62 750 111



Organisasjonsnr: 994 244 000
HOLSETKVARTALET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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



Generalforsamling 2023

4892 Holsetkvartalet Borettslag





Til andelseierne i Holsetkvartalet Borettslag

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 23. mai 2023 kl. 18:00 i Bykjelleren Stallgården.

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 Holsetkvartalet 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 Holsetkvartalet Borettslag
avholdes tirsdag 23. mai 2023 kl. 18:00 i Bykjelleren Stallgården.

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. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år

Hamar, 18.04.2023
Styret i Holsetkvartalet Borettslag

Viggo Sundmoen Svein Erik Sormbroen Thomas Veflingstad

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Viggo Sundmoen	Holsetgata 11
Styremedlem	Svein Erik Sornbroen	Holsetgata 11
Styremedlem	Thomas Veflingstad	Holsetgata 11

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 Holsetkvartalet Borettslag

Borettslaget består av 21 andelsleiligheter.

Holsetkvartalet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 994244000, og ligger i HAMAR kommune

Gårds- og bruksnummer:

1 2705

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

Styret har i fra generalforsamling 2022 bestått av styreleder Viggo Sundmoen, nestleder Svein Erik Sormbroen og styremedlem Thomas Veflingstad. Styret har hatt 5 styremøter i 2022. Sormbroen og Sundmoen ble valgt inn som nye styremedlemmer i 2020.

Styret har satt seg inn i «Styrets ansvar i borettslag», og «drift og vedlikehold av borettslag». Styret dokumenterer i digital plattform for styrearbeid (Styrerommet), samt ny digital plattform for styret og beboere (Vibbo). Styret har dannet seg et godt bilde av borettslagets tilstand med tanke på drift og vedlikehold, økonomi, og HMS.

Vedlikehold/oppgradering: Styret har løpende behandlet vedlikeholdsoppgaver, og prioritert de oppgaver som ble vedtatt gjennomført i styret. I året har det vært tilsyn fra Norsk Brannvern, her ble røykvarslere i leiligheter kontrollert, batterier ble skiftet ut med nye.

I 2021 ble det investert og montert nytt brannvarslingsanlegg med trådløs varsling fra hver boenhet til brannvesenet. Styret har derfor sagt opp avtalen med Norsk Brannvern fra 2023 og tegnet ny avtale Honeywell som leverandør av det nye anlegget. Avtalen betyr at de foretar årlig kontroll av det nye brannvarslingsanlegget inkludert de trådløse varslere i hver leilighet.

Det ble i 2022 også fortatt en kartlegging av flisproblematikk på terrasser. Kartleggingen viste at det ikke er bygningsmessige skader knyttet til terrassene, konklusjonen fra dette arbeidet er at løsninger på terrasser baserer på fortsatt bruk av fliser.

Styret ser behov utvendig fasadevask av bygningen, siden dette ikke har vært gjort tidligere. Det er innhentet pris på dette, det legges opp til at dette blir gjennomført våren 2023.

Drift: Styret har satt seg inn i og behandlet løpende driftsoppgaver i egen regi, henvendelser fra beboere, og nødvendig oppfølging av teknisk utstyr. Typiske driftsoppgaver er: Gjennomføring av lovpålagte serviceavtaler på tekniske installasjoner, innhente tilbud på manglende serviceavtaler. Dette er nå gjennomført og fra 1.1.2022 er det reforhandlet nødvendige serviceavtaler og disse er arkivert i egen mappe i styrerommet.no.

Det er ellers utført løpende oppfølging av renhold i fellesarealer, vinterskjøtsel, sommerskjøtsel, sykkelparkering i garasjeanlegg, anskaffelse av lyskilder og lyskildeskift, anskaffelse av og utskifting av avtrekksvifter til ventilasjon. Listen er ikke uttømmende. Når det gjelder lyskilder blir det i løpet av 2023 innført forbud mot produksjon av kompaktlysrør, lysrør og halogenpærer. Dette betyr at det i løpet av kort tid vil bli problematisk å få tak i disse lyskildene. I vårt borettslag er det skiftet til LED i parkeringskjeller, men det gjenstår å skifte ut eldre lysarmatur i de andre fellesarealene. Styret er derfor i gang med en kartlegging av dette tiltaket, og tar sikte på at dette gjennomføres i 2023. Det positive med utskifting til LED er at denne investeringskostnaden vil medføre en energibesparelse. Tiltak i den enkelte leilighet er den enkelte andelseiers ansvar.

Borettslaget har installert Easee ladere til elbiler. I Sverige har svenske myndigheter gitt slagsforbud på disse ladere pga. mangler v jordfeilvern. Easee er sterkt uenig i



beslutningen, og hevder laderne er trygge. Det er ikke konkludert på denne saken i Norge, styret følger opp dette. Hvis det blir påkrevet er det mulig for vår løsning å etter montere jordvern.

HMS: Styret følger opp løpende HMS arbeid i henhold til oppgaver nedfelt etter HMS mal i styrerommet.no. Styret vurderer status HMS arbeidet i borettslaget som god.

Det er sendt ut informasjon om plikter og ansvar til beboerne. Kjøp og salg: Det har blitt lagt ut 1 leiligheter for salg i 2022, leiligheten er solgt.

Utvikling: Styret er av den oppfatning at Holsetkvartalet Borettslag er i en god forfatning, og at vi makter å holde tritt med løpende vedlikeholdsoppgaver.

Styret takker Odd Egil Søberg for god innsats som drift engasjert. Styret understreker at borettslagets økonomi er god. Men borettslagets historikk viser at vi har vedlikeholds utfordringer knyttet til terrasser, både med fliser som løsner pga. fukt og frost, og lekkasjer gjennom utett membran. Det må også i 2023/2024 regnes med bruk av oppsparte vedlikeholdsmidler til utbedring av terrasser.

Hamar, 18. april 2023.

Viggo Sundmoen

Styreleder

Svein Erik Sormbroen

Nestleder

Thomas Veflingstad

Styremedlem

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 ikke det foretatt innbetalinger på IN-ordningen.

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.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 200 000,- til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i HAMAR kommune er budsjettert med kr 387 000,-.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Holsetkvartalet Borettslag.

Lån

Holsetkvartalet Borettslag har lån i OBOS-Banken.

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

Forretningsførerhonorar

Det er lagt inn 5% prisøkning på forretningsførsel.



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 2 % økning av felleskostnadene fra 1.1.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Holsetkvartalet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Holsetkvartalet 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 regnskapsskikk 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 ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

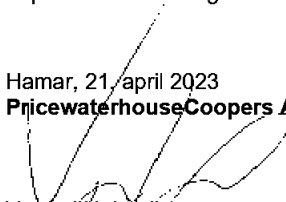


Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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>.

Hamar, 21. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS


Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor



HOLSETKVARTALET BORETTSLAG ORG.NR. 994 244 000, KUNDENR. 4892

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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 223 263	1 423 602	1 223 263	1 388 929
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	682 168	977 834	633 500	486 750
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-516 502	-578 173	-563 000	-453 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 14	0	-600 000	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	165 666	-200 340	70 500	33 750
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 388 929	1 223 262	1 293 763	1 422 679
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 457 560	1 309 957		
Kortsiktig gjeld	-68 631	-86 695		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 388 929	1 223 262		



HOLSETKVARTALET BORETTSLAG ORG.NR. 994 244 000, KUNDENR. 4892

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		978 461	884 576	848 808	1 075 992
Innkrevde felleskostnader	2	1 443 228	1 414 932	1 443 192	1 472 008
Ladeinntekter EL-bil		4 052	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 425 741	2 299 508	2 292 000	2 548 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-31 565	-31 565	-9 000	-32 250
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-5 400	-5 000	-5 500	-6 000
Forretningsførerhonorar		-73 380	-71 240	-73 000	-77 000
Konsulenthonorar		0	-7 349	-20 000	-5 000
Drift og vedlikehold	6	-216 762	-448 030	-247 000	-200 000
Forsikringer		-89 383	-85 343	-90 000	-95 000
Kommunale avgifter	7	-345 960	-364 576	-383 000	-387 000
Energi/fyring	8	-334 981	-329 789	-270 000	-335 000
TV-anlegg/bredbånd		-42 767	-123 435	-130 000	-130 000
Andre driftskostnader	9	-90 822	-91 991	-90 000	-111 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 291 020	-1 618 318	-1 377 500	-1 438 250
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 134 721	681 191	914 500	1 109 750
Innbetalt andel fellesgjeld		0	600 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 134 721	1 281 191	914 500	1 109 750
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	9 406	3 046	0	0
Finanskostnader	11	-461 959	-306 403	-281 000	-623 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-452 553	-303 357	-281 000	-623 000
ÅRSRESULTAT		682 168	977 834	633 500	486 750
Overføringer:					
Til annen egenkapital		682 168	977 834		



HOLSETKVARTALET BORETTSLAG
ORG.NR. 994 244 000, KUNDENR. 4892

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	54 082 754	54 082 754
Tomt		7 357 400	7 357 400
SUM ANLEGGSMIDLER		61 440 154	61 440 154
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		67	13 026
Forskuddsbetalte kostnader		42 197	34 596
Andre kortsiktige fordringer	13	21 710	6 580
Driftskonto OBOS-banken		426 495	300 661
Skattetrekkskonto OBOS-banken		9 000	9 000
Sparekonto OBOS-banken		958 092	946 094
SUM OMLØPSMIDLER		1 457 560	1 309 957
SUM EIENDELER		62 897 714	62 750 111

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 21 * 5 000		105 000	105 000
Annen egenkapital	14	21 275 973	20 593 805
SUM EGENKAPITAL		21 380 973	20 698 805

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	15	16 152 906	16 669 408
Borettsinnskudd	16	25 295 204	25 295 204
SUM LANGSIKTIG GJELD		41 448 110	41 964 612

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		50 853	8 931
Skyldige offentlige avgifter	17	11 855	11 855
Påløpte renter		3 673	1 735
Annen kortsiktig gjeld	18	2 250	64 173
SUM KORTSIKTIG GJELD		68 631	86 695

**SUM EGENKAPITAL OG
GJELD**

		62 897 714	62 750 111
Pantstillelse	19	62 982 000	98 998 200
Garantiansvar		0	0

Hamar, 18.04.2023
Styret i Holsetkvartalet Borettslag

Viggo Sundmoen /s/ Svein Erik Sormbroen /s/ Thomas Veflingstad /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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 443 228
Kapitalkostnader på IN-lån	927 714
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	50 747
Overført til kapitalkostnader	-978 461
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 443 228

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn	-18 000
Påløpte feriepenger	-2 250
Arbeidsgiveravgift	-11 315
SUM PERSONALKOSTNADER	-31 565

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 60 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 400.

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-55 492
Drift/vedlikehold elektro	-53 767
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 178
Drift/vedlikehold heisanlegg	-24 346
Drift/vedlikehold brannsikring	-58 317
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-5 438
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-17 224
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-216 762

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

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-171 360
Vann- og avløpsavgift	-123 885
Renovasjonsavgift	-50 715
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-345 960

**NOTE: 8****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-56 166
Fjernvarme	-278 815
SUM ENERGI / FYRING	-334 981

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 137
Driftsmateriell	-6 808
Renhold ved firmaer	-53 285
Snørydding	-5 784
Andre fremmede tjenester	-7 601
Kontor- og datarekvisita	-799
Andre kontorkostnader	-388
Bank- og kortgebyr	-2 779
Velferdskostnader	-8 241
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-90 822

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	674
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 946
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	786
SUM FINANSINTEKTER	9 406

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-461 959
SUM FINANSKOSTNADER	-461 959

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2009	53 954 004
Tilgang 2018 - elbillader anlegg	128 750
SUM BYGNINGER	54 082 754

Tomten ble kjøpt i 2009

Gnr.1/bnr.2705

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

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	21 710
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	21 710

**NOTE: 14****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	5 163 001
Egenkapital fra IN tidligere	17 985 812
Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	-1 872 840
SUM ANNEN EGENKAPITAL	21 275 973

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. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 32 år.

Opprinnelig, 2009	-36 016 200
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 360 980
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	516 502
Nedbetalt tidligere, IN	17 985 812
Nedbetalt i år, IN	0
	-16 152 906
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-16 152 906

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

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2009	-25 295 204
SUM BORETTSINNSKUDD	-25 295 204

NOTE: 17**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-9 000
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 855
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-11 855

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-2 250
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 250

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	25 295 204
Pantelån	16 152 906
Bregnede IN-forpliktelser	16 112 972
TOTALT	57 561 082

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

Bygninger	54 082 754
Tomt	7 357 400
TOTALT	61 440 154



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 560716. 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 **30.03 og 30.09** 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

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.



4892 Holsetkvartalet 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](mailto: oef@obos.no)

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