



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 235 450
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HESSELBERGSGATE 1 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2022

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, 29.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 618 026	3 510 013
Sum inntekter		2 618 026	3 510 013
Kostnader			
Lønnskostnad		22 818	28 525
Annen driftskostnad		859 058	768 288
Sum kostnader		881 875	796 813
Driftsresultat		1 736 151	2 713 201
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 614	27 632
Sum finansinntekter		23 614	27 632
Annen finanskostnad		166 326	255 181
Sum finanskostnader		166 326	255 181
Netto finans		-142 712	-227 550
Ordinært resultat før skattekostnad		1 593 439	2 485 651
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 593 439	2 485 651
Årsresultat		1 593 439	2 485 651
Totalresultat		1 593 439	2 485 651
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 593 439	2 485 651
Sum overføringer og disponeringer		1 593 439	2 485 651



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		28 054 781	27 950 000
Sum varige driftsmidler		28 054 781	27 950 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		28 054 781	27 950 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		3 788	4 719
Sum fordringer		3 788	4 719
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		289 107	377 982
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		289 107	377 982
Sum omløpsmidler		292 895	382 701
SUM EIENDELER		28 347 676	28 332 701

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 300	2 300
Sum innskutt egenkapital		2 300	2 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 667 088	3 073 649
Sum opptjent egenkapital		4 667 088	3 073 649
Sum egenkapital		4 669 388	3 075 949
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 201 723	8 616 802
Øvrig langsiktig gjeld		16 448 200	16 541 406
Sum annen langsiktig gjeld		23 649 923	25 158 208
Sum langsiktig gjeld		23 649 923	25 158 208
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		848	56 896
Leverandørgjeld		55	4 558
Annen kortsiktig gjeld		27 462	37 090
Sum kortsiktig gjeld		28 365	98 544
Sum gjeld		23 678 288	25 256 752
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 347 676	28 332 701



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 636931

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 235 450
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HESSELBERGSGATE 1 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2022

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, 13.07.2022



Organisasjonsnr: 986 235 450
HESELBERGSGATE 1 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 618 026	3 510 013
Sum inntekter		2 618 026	3 510 013
Kostnader			
Lønnskostnad		22 818	28 525
Annen driftskostnad		859 058	768 288
Sum kostnader		881 875	796 813
Driftsresultat		1 736 151	2 713 201
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 614	27 632
Sum finansinntekter		23 614	27 632
Annen finanskostnad		166 326	255 181
Sum finanskostnader		166 326	255 181
Netto finans		-142 712	-227 550
Ordinært resultat før skattekostnad		1 593 439	2 485 651
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 593 439	2 485 651
Årsresultat		1 593 439	2 485 651
Totalresultat		1 593 439	2 485 651
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 593 439	2 485 651
Sum overføringer og disponeringer		1 593 439	2 485 651



Organisasjonsnr: 986 235 450
HESSELBERGSGATE 1 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		28 054 781	27 950 000
Sum varige driftsmidler		28 054 781	27 950 000

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		28 054 781	27 950 000
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		3 788	4 719
Sum fordringer		3 788	4 719

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		289 107	377 982
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		289 107	377 982

Sum omløpsmidler		292 895	382 701
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		28 347 676	28 332 701
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 300	2 300
Sum innskutt egenkapital		2 300	2 300

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 667 088	3 073 649



Sum opptjent egenkapital	4 667 088	3 073 649
Sum egenkapital	4 669 388	3 075 949
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	7 201 723	8 616 802
Øvrig langsiktig gjeld	16 448 200	16 541 406
Sum annen langsiktig gjeld	23 649 923	25 158 208
Sum langsiktig gjeld	23 649 923	25 158 208
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	848	56 896
Leverandørgjeld	55	4 558
Annen kortsiktig gjeld	27 462	37 090
Sum kortsiktig gjeld	28 365	98 544
Sum gjeld	23 678 288	25 256 752
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	28 347 676	28 332 701



Organisasjonsnr: 986 235 450
HESSELBERGSGATE 1 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2022

7700 Hesselbergsgate 1 Borettslag





Til andelseierne i Hesselbergsgate 1 Borettslag

Velkommen til generalforsamling, avholdes 13. 06. 2022 kl. 18.30 i bakgården

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 Hesselbergsgate 1 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 Hesselbergsgate 1 Borettslag
avholdes 13. 06. 2022 kl. 18.30 i bakgården.

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

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) IN-ordning innføres i tillegg for lån nr. 1
- B) Styret tak imot forslag. De bearbeides og ettersendes.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 18.05.2022
Styret i Hesselbergsgate 1 Borettslag

Maren Bangen Solheim Victoria Egeli Hanne Myren

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Maren Bangen Solheim	Hesselbergs Gate 1 B
Styremedlem	Victoria Egeli	Hesselbergs Gate 1 B
Styremedlem	Hanne Myren	Hesselbergs Gate 1 D
Varamedlem	Ingelin Bjerknes	Hesselbergs Gate 1 D
Varamedlem	Thor Christian Maast	Hesselbergs Gate 1 D

Styrets medlemmer består i dag av ingen menn og 3 kvinner.

Generelle opplysninger om Hesselbergsgate 1 Borettslag

Borettslaget består av 23 andelsleiligheter.

Hesselbergsgate 1 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986235450, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Hesselbergs Gate 1 B-D

Gårds- og bruksnummer:

228 465

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.

Hesselbergsgate 1 Borettslag har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

- Styret har innført IN-ordning og ordning for garantert betaling av fellesutgifter i borettslaget.
- Styret har for 2021 etablert urbant landbruk i bakgården etter søknad om tilskudd.
- Styret har jobbet med rehabilitering av pipeløp, herunder kartlegging, innhenting av tilbud og befaringer.
- Styret har hatt løpende styremøter ved behov.
- Styret har foretatt mindre til moderate løpende vedlikeholdsoppgaver.

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 1 664 097.

Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak opprettelse av IN-ordning.

Andre inntekter består i hovedsak av inntekter fra offentlige tilskudd.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 881 875.

Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det ikke ble utført maling av oppgaver.

Resultat

Årets resultat på kr 1 593 439 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 953 929 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 264 530 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.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 8988 til vedlikehold som omfatter mindre til moderate løpende vedlikeholdsbehov.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader



som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 0. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hesselbergsgate 1 Borettslag.

Lån

Hesselbergsgate 1 Borettslag har lån i Obos banken.

Obos-banken har følgende lånebetingelser: flytende rente på 2,65 % per 18.05.2022, 26 år gjenstående løpetid for lån 1 og 7 år på individuelt lån.

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

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.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Hesselbergsgate 1 Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Hesselbergsgate 1 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: UO3EL-2WYAW-XGCKN-CW7DD-E4YHF-KNSNO



HELSELBERGSGATE 1 BORETTSLAG ORG.NR. 986 235 450, KUNDENR. 7700

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.	284 157	148 967	284 157	264 530
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 593 439	2 485 651	497 291	516 376
Tillegg for nye langsiktige lån	14 8 309 580	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14 -8 770 731	-2 333 139	-511 000	-414 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	13 -953 929	0	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg	-197 987	-6 386 947	0	0
Korrigert mot EK		6 369 625	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-19 628	135 190	-13 709	102 376
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	264 530	284 157	270 448	366 906
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	292 895	382 701		
Kortsiktig gjeld	-28 365	-98 544		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	264 530	284 157		



HELSELBERGSGATE 1 BORETTSLAG ORG.NR. 986 235 450, KUNDENR. 7700

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		50 203	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	1 607 960	1 664 738	1 699 000	1 577 000
Andre inntekter	3	5 934	1 845 275	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 664 097	3 510 013	1 699 000	1 577 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 820	-3 525	-5 100	-5 100
Styrehonorar	5	-19 998	-25 000	-25 000	-25 000
Revisjonshonorar	6	-8 608	-7 274	-8 000	-8 040
Forretningsførerhonorar		-59 459	-75 205	-77 500	-64 380
Konsulenthonorar	7	-34 091	-74	-1 000	-400
Drift og vedlikehold	8	-3 055	-6 287	-9 000	-8 988
Forsikringer		-10 000	0	0	0
Kostnader sameie	18	-686 182	-631 188	-848 409	-739 008
TV-anlegg/bredbånd		-53 544	-42 757	-54 000	-54 000
Andre driftskostnader	9	-4 119	-5 502	-3 700	-3 708
SUM DRIFTSKOSTNADER		-881 875	-796 813	-1 031 709	-908 624
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		782 222	2 713 201	667 291	668 376
Innbetalt andel fellesgjeld		953 929	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 736 151	2 713 201	667 291	668 376
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	23 614	27 632	0	0
Finanskostnader	11	-166 326	-255 181	-170 000	-152 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-142 712	-227 550	-170 000	-152 000
ÅRSRESULTAT		1 593 439	2 485 651	497 291	516 376
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	2 485 651		
Til annen egenkapital		1 593 439	0		



HESSELBERGSGATE 1 BORETTSLAG ORG.NR. 986 235 450, KUNDENR. 7700

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	23 757 500	23 757 500
Tomt		4 192 500	4 192 500
Andel egenkapital i fellesanlegg	18	104 781	0
SUM ANLEGGSMIDLER		28 054 781	27 950 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	257
Forskuddsbetalte kostnader		0	4 462
Andre kortsiktige fordringer		3 788	0
Driftskonto OBOS-banken		283 164	377 982
Sparekonto OBOS-banken		5 943	0
SUM OMLØPSMIDLER		292 895	382 701
SUM EIENDELER		28 347 676	28 332 701
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 23 * 100		2 300	2 300
Annen egenkapital	13	4 667 088	3 073 649
SUM EGENKAPITAL		4 669 388	3 075 949
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	7 201 723	8 616 802
Borettsinnskudd	15	16 448 200	16 448 200
Andel langsiktig gjeld i fellesanlegg		0	93 206
SUM LANGSIKTIG GJELD		23 649 923	25 158 208
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	37 090
Leverandørgjeld		55	4 558
Påløpte renter		848	14 595
Påløpte avdrag		0	42 302
Annen kortsiktig gjeld	16	27 462	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		28 365	98 544



SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 347 676	28 332 701
Pantstillelse	17	35 648 200	44 648 200
Garantiansvar	18	28 870	1 765 514

Oslo, __.__.2022

Styret i Hesselbergsgate 1 Borettslag

Maren Bangen Solheim

Victoria Egeli

Hanne Myren

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.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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.

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 andelseiernes 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.

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte

sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

PRINSIPPENDRING

Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	903 300
Lån indiv.	397 460
Lånekostnad 1	206 780
TV/bredbånd	59 064
Lån	41 356
Kapitalkostnader på IN-lån	56 726
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-6 523
Overført til kapitalkostnader	-50 203
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 607 960

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Tilskudd kjøkkenhage	5 934
SUM ANDRE INNTEKTER	5 934

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 820
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 820

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 19 998.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 608.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-34 091
SUM KONSULENTHONORAR	-34 091

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 055
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 055

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

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre kontorkostnader	-1 220
Porto	-312
Bank- og kortgebyr	-2 587
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-4 119

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	9
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-5
Andre renteinntekter	23 610
SUM FINANSINTEKTER	23 614

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-52 220
------------------------------	---------



Renter og gebyr på lån i DNB	-64 317
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-29 982
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-19 752
Renter på leverandørgjeld	-55
SUM FINANSKOSTNADER	-166 326

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2003	23 757 500
SUM BYGNINGER	23 757 500

Tomten ble kjøpt.

Gnr.228/bnr.465

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

NOTE: 13**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	3 752 203
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2021	953 929
Reduksjon EK fra IN	-39 044
SUM ANNEN EGENKAPITAL	4 667 088

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****DNB**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,99 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2008	-11 499 950	
Nedbetalt tidligere	7 607 676	
Nedbetalt i år	3 892 275	
		0

DNB

Opprinnelig 2018	-6 850 000	
Nedbetalt tidligere	2 125 472	
Nedbetalt i år	4 724 528	
		0

OBOS Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2021	-4 669 490	
------------------	------------	--



16

Hesselbergsgate 1 Borettslag

Nedbetalt i år	43 985	-4 625 505
OBOS Banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 9 år.		
Opprinnelig 2021	-3 640 090	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	109 943	
Nedbetalt tidligere, IN	0	
Nedbetalt i år, IN	953 929	
		-2 576 218
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-7 201 723

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-16 448 200
SUM BORETTSINNSKUDD	-16 448 200

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto IN	-690
Avsetning Lynet internett	-26 772
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-27 462

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	16 448 200
Pantelån	7 201 723
Påløpte avdrag	0
Beregnete IN-forpliktelser	914 885
TOTALT	24 564 808

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

Bygninger	23 757 500
Tomt	4 192 500
TOTALT	27 950 000

NOTE: 18**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG****Fordelingsregnskap med egenkapital med prorataansvar**

Selskapet eier 1815/2300 deler av Sameiet Hesselbergsgate 1.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i

Sameiet Hesselbergsgate 1 som utgjør kr 28 870



Selskapets andel i Sameiet Hesselbergsgate 1 vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene i Sameiet Hesselbergsgate 1 er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Maren Solheim

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Thor Christian Maast

NN

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. NN



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret kan nås på e-post maren_bangensolheim@hotmail.com.

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.

Vaktmester

Vaktmester har vaktmestertjenester til og med juli 2022.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende regler.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles via styreleder. Det er viktig at nøkkel til felles inngang kun bestilles via styreleder.

Skilt til ringeklokke bestilles hos Victoria Egeli.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 76577855. 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.

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.

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 vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 1. november og 1. mai 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.

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..

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2016 - 2016	Oppussing portrom, bakgårdshus og bakgår	
2015 - 2015	Pusset opp fasader m.m.	Båndteking av nytt tak i sink. Etterisolering av tak og nytt beslag rundt takvinduer. Rehabilitering av alle piper og gesims. Nye takrenner og avløpsrør. Utskifting av metallbeslag på sokkel. Maling av alle oppganger.
2014 - 2014	Utbedret el-anlegg	
2014 - 2014	Nytt brannvarslingsanlegg	
2009 - 2009	Montert sprinkleranlegg i kjeller	
2009 - 2009	Pusset opp inngangsparti og oppganger	
2009 - 2009	Montert brannsikre dører	



7700 Hesselbergsgate 1 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.