



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 495 104
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HVÅLSÅSEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marit Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 11.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		861 240	660 000
Sum inntekter		861 240	660 000
Kostnader			
Lønnskostnad		20 538	33 579
Annen driftskostnad		380 467	1 571 838
Sum kostnader		401 006	1 605 417
Driftsresultat		460 234	-945 417
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 351	4 368
Sum finansinntekter		12 351	4 368
Annen finanskostnad		318 062	165 967
Sum finanskostnader		318 062	165 967
Netto finans		-305 711	-161 599
Resultat før skattekostnad		154 523	-1 107 016
Årsresultat		154 523	-1 107 016
Totalresultat		154 523	-1 107 016
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		154 523	-1 107 016
Sum overføringer og disponeringer		154 523	-1 107 016



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 959 716	3 959 716
Sum varige driftsmidler		3 959 716	3 959 716
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		15 388	10 774
Sum finansielle anleggsmidler		15 388	10 774
Sum anleggsmidler		3 975 104	3 970 490
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		21 748	20 100
Sum fordringer		21 748	20 100
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		680 840	690 211
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		680 840	690 211
Sum omløpsmidler		702 587	710 311
SUM EIENDELER		4 677 691	4 680 801

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 000	1 000
Sum innskutt egenkapital		1 000	1 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 959 601	3 114 125
Sum opptjent egenkapital		-2 959 601	-3 114 125
Sum egenkapital		-2 958 601	-3 113 125
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 054 278	6 191 544
Øvrig langsiktig gjeld		1 521 009	1 516 721
Sum annen langsiktig gjeld		7 575 287	7 708 265
Sum langsiktig gjeld		7 575 287	7 708 265
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		41 645	30 272
Leverandørgjeld		19 361	48 097
Skyldige offentlige avgifter			5 862
Annen kortsiktig gjeld			1 430
Sum kortsiktig gjeld		61 006	85 661
Sum gjeld		7 636 293	7 793 926
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 677 691	4 680 801



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 446367

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 495 104
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HVÅLSÅSEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marit Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 953 495 104
HVÅLSÅSEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		861 240	660 000
Sum inntekter		861 240	660 000
Kostnader			
Lønnskostnad		20 538	33 579
Annen driftskostnad		380 467	1 571 838
Sum kostnader		401 006	1 605 417
Driftsresultat		460 234	-945 417
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 351	4 368
Sum finansinntekter		12 351	4 368
Annen finanskostnad		318 062	165 967
Sum finanskostnader		318 062	165 967
Netto finans		-305 711	-161 599
Resultat før skattekostnad		154 523	-1 107 016
Årsresultat		154 523	-1 107 016
Totalresultat		154 523	-1 107 016
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		154 523	-1 107 016
Sum overføringer og disponeringer		154 523	-1 107 016



Organisasjonsnr: 953 495 104
HVÅLSÅSEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

3 959 716	3 959 716
-----------	-----------

Sum varige driftsmidler

3 959 716	3 959 716
-----------	-----------

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

15 388	10 774
--------	--------

Sum finansielle

anleggsmidler

15 388	10 774
--------	--------

Sum anleggsmidler

3 975 104	3 970 490
-----------	-----------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0	0
---	---

Fordringer

Andre fordringer

21 748	20 100
--------	--------

Sum fordringer

21 748	20 100
--------	--------

Investeringer

Sum investeringer

0	0
---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

680 840	690 211
---------	---------

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

680 840	690 211
---------	---------

Sum omløpsmidler

702 587	710 311
---------	---------

SUM EIENDELER

4 677 691	4 680 801
-----------	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

1 000	1 000
-------	-------

Sum innskutt egenkapital

1 000	1 000
-------	-------

Opptjent egenkapital



Udekket tap	2 959 601	3 114 125
Sum opptjent egenkapital	-2 959 601	-3 114 125
Sum egenkapital	-2 958 601	-3 113 125
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 054 278	6 191 544
Øvrig langsiktig gjeld	1 521 009	1 516 721
Sum annen langsiktig gjeld	7 575 287	7 708 265
Sum langsiktig gjeld	7 575 287	7 708 265
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	41 645	30 272
Leverandørgjeld	19 361	48 097
Skyldige offentlige avgifter		5 862
Annen kortsiktig gjeld		1 430
Sum kortsiktig gjeld	61 006	85 661
Sum gjeld	7 636 293	7 793 926
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 677 691	4 680 801



Organisasjonsnr: 953 495 104
HVÅLSÅSEN 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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3163

Hvålsåsen Borettslag



Velkommen til årsmøte i Hvålsåsen Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

27. april 2024 kl. 12:00, Domsbruveien 9..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Hvålsåsen Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Velges på generalforsamlingen.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Velges på generalforsamlingen.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport - Innkallingen.pdf
- 2. 4.6 Revisjonsberetning 2023 s 3163.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 18 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 18 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Velges på generalforsamlingen.
- Velges på generalforsamlingen..

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges på generalforsamlingen...
- Velges på generalforsamlingen....
- Velges på generalforsamlingen.....



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Svein Roar Aas	Domsbruveien 9
Styremedlem	Glenn Henriksen	Domsbruveien 11
Styremedlem	Grethe Sørensen	Domsbruveien 13
Varamedlem	Kristin Brandt Hansen	Domsbruveien 7
Varamedlem	Sebastian Nielsen	Domsbruveien 15
Varamedlem	Jan Pettersen	Domsbruveien 3

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 Hvalsåsen Borettslag

Borettslaget består av 10 andelsleiligheter.

Hvalsåsen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953495104, og ligger i SANDEFJORD kommune

Gårds- og bruksnummer:

423 112

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 Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid 2023 - 2024.

Styret har gjort følgende i perioden:

- Laget til Sandkasse.
- Malt fronten på garasje og hele det nye tilbygget på garasjen.
- Satt opp nytt gjære fra ny bod og bort til ganga sti.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat

Årets resultat på 154 523 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler var 31.12.2023 på kr 641 581 (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Vanlig vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 47 800 til vanlig vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hvålsåsen Borettslag.

Lån

Hvålsåsen Borettslag har lån i OBOS Banken.

Bebyggelse	Låne nr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Rest løstid	Lånetype	Rente	Eff.	IN
OB8K01	98207599700	5 062 143,00	30.05.24	92 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	6,1% flytende rente	6,25%	Nei
OBOS01	98208052225	972 107,00	30.03.24	284 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	6,1% flytende rente	6,36%	Nei

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

Medlemskontingent

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnadene på kr 685 per måned fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



HVÅLSÅSEN BORETTSLAG ORG.NR. 953 495 104, KUNDENR. 3163

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	624 650	893 102	624 650	641 581
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	154 523	-1 107 016	200 987	108 090
Tillegg for nye langsiktige lån	14 0	1 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14 -137 266	-161 383	-150 000	-124 000
Innsk. øremerk. bankkto	-326	-53	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	16 931	-268 452	50 987	-15 910
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	641 581	624 650	675 637	625 671
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	702 587	710 311		
Kortsiktig gjeld	-61 006	-85 661		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	641 581	624 650		



HVÅLSÅSEN BORETTSLAG ORG.NR. 953 495 104, KUNDENR. 3163

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	861 240	660 000	828 000	960 000
SUM DRIFTSINTEKTER		861 240	660 000	828 000	960 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 538	-15 579	-13 853	-15 610
Styreonorar	4	-18 000	-18 000	-18 000	-18 000
Revisjonshonorar	5	-5 682	-4 601	-4 500	-4 600
Forretningsførerhonorar		-53 410	-51 355	-53 900	-56 600
Konsulenthonorar	6	-2 490	-19 835	0	-1 800
Kontingenter		-2 000	-2 000	-2 000	-2 000
Drift og vedlikehold	7	-29 647	-1 221 444	-48 050	-47 800
Forsikringer		-39 908	-36 378	-39 910	-43 900
Kommunale avgifter	8	-118 395	-90 753	-100 000	-142 000
Energi/fyring		-10 210	-9 260	-10 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-84 370	-78 600	-82 500	-88 600
Andre driftskostnader	9	-34 357	-57 612	-41 300	-46 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-401 006	-1 605 417	-414 013	-477 410
DRIFTSRESULTAT		460 234	-945 417	413 987	482 590
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	12 351	4 368	0	0
Finanskostnader	11	-318 062	-165 967	-213 000	-374 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-305 711	-161 599	-213 000	-374 500
ÅRSRESULTAT		154 523	-1 107 016	200 987	108 090
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		154 523	0		



HVÅLSÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 953 495 104, KUNDENR. 3163
BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	3 539 716	3 539 716
Tomt		420 000	420 000
Miljøbankkonto, øremerket		15 388	10 774
SUM ANLEGGSMIDLER		3 975 104	3 970 490
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		21 748	20 100
Driftskonto OBOS-banken		270 751	286 667
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	4 250
Sparekonto OBOS-banken		410 089	399 294
SUM OMLØPSMIDLER		702 587	710 311
SUM EIENDELER		4 677 691	4 680 801
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 10 * 100		1 000	1 000
Udekket tap	13	-2 959 601	-3 114 125
SUM EGENKAPITAL		-2 958 601	-3 113 125
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	6 054 278	6 191 544
Borettsinnskudd	15	1 506 000	1 506 000
Avsetning bomiljøtiltak	16	15 009	10 721
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 575 287	7 708 265
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		19 361	48 097
Skyldige offentlige avgifter		0	5 862
Påløpte renter		31 633	20 092
Påløpte avdrag		10 012	10 180
Annen kortsiktig gjeld		0	1 430
SUM KORTSIKTIG GJELD		61 006	85 661
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 677 691	4 680 801
Pantstillelse	17	8 506 000	8 506 000
Garantiansvar		0	0
Sandefjord, 03.04.2024			
Styret i Hvålsåsen Borettslag			

Svein Roar Aas /s/

Grethe Sørensen /s/

Glenn
Henriksen /s/

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	778 680
Kabel-TV	82 560
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	861 240

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 538
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 538

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 2022/2023, og er på kr 18 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 682.

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

OBOS Prosjekt AS	-2 490
SUM KONSULENTHONORAR	-2 490

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-7 400
Drift/vedlikehold VVS	-20 107
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 140
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-29 647

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-118 395
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-118 395

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-2 497
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 264
Driftsmateriell	-4 074
Snørydding	-7 438
Andre fremmede tjenester	-107
Kontor- og datarekvisita	-599
Andre kontorkostnader	-3 014
Drivstoff biler, maskiner osv.	-593
Gaver	-515
Bank- og kortgebyr	-2 072
Velferdskostnader	-1 182
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-34 357

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 230
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 121
SUM FINANSINNTEKTER	12 351

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS	
Boligkreditt	-266 525
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-51 537
SUM FINANSKOSTNADER	-318 062

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

Kostpris/Bokf.verdi 1990.	3 959 716
Utskilt tomt	-420 000
SUM BYGNINGER	3 539 716

Tomten ble kjøpt i 1981.

Gnr.423/bnr.112

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

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017	-6 000 000
Nedbetalt tidligere	804 123
Nedbetalt i år	116 794
	-5 079 083

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2022	-1 000 000
Nedbetalt tidligere	4 333
Nedbetalt i år	20 472
	-975 195
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-6 054 278

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

Opprinnelig 1981.	-1 506 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 506 000

NOTE: 16**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-15 009
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-15 009

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 506 000
Pantelån	6 054 278
Påløpte avdrag	10 012
TOTALT	7 570 290

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

Bygninger	3 539 716
Tomt	420 000
TOTALT	3 959 716



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 587789. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022 - 2022	Rehabilitering / utbedring	Rehabilitering av garasjelegget. Innstallering av infrastruktur til el-bil ladning.
2017	Div. vedlikehold	Utvendig kledning og etterisolering av alle hus + utvendig kledning av garasjer
2015	Div. vedlikehold	Garasjene er beiset. Gjerdet er beiset Takene på bodene er tatt Byttet takrenner på bodene Fiber/Tv Canal Digital tilkoblet alle andeler
2014	Div. vedlikehold	Byttet tak på bod nr. 9. Leid inn hjelp og rettet opp mur og beplantet skråning mot 1,3,5,7,11
2013	Div. vedlikehold	EI-kontroll av alle leiligheter av autorisert installatør Fornytt levegger mellom 1-3-5 Fullført trapp i terrenget opp mot hovedveien
2012	Div. vedlikehold	Ny singel på plassen til felles tørkestativ Montering av elektriske portåpnere i garasjene Nye inngangsdører i alle leilighetene



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i HVÅLSÅSEN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til HVÅLSÅSEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SW6DC-EXWIT-KBS84-HBSVC-6E055-H6AIT



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."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-08 15:58:04 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: SW6DC-EXWIT-KB584-HBSVC-6E055-H6AIT

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/validator>

20 av 22

4.6 Revisjonsberetning 2023 s 3163.pdf



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 27.04.24

Selskapsnummer: 3163 Selskapsnavn: Hvålsåsen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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