



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### 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: Marit Olsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2023

### 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
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		660 000	648 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>660 000</b>	<b>648 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		33 579	30 025
Annen driftskostnad		1 571 838	309 102
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 605 417</b>	<b>339 127</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-945 417</b>	<b>308 873</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 368	856
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 368</b>	<b>856</b>
Annen finanskostnad		165 967	104 523
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>165 967</b>	<b>104 523</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-161 599</b>	<b>-103 667</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 107 016</b>	<b>205 206</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 107 016</b>	<b>205 206</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 107 016</b>	<b>205 206</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 107 016</b>	<b>205 206</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 107 016	205 206
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 107 016</b>	<b>205 206</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 959 716	3 959 716
Sum varige driftsmidler		3 959 716	3 959 716
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		10 774	
Sum finansielle anleggsmidler		10 774	0
Sum anleggsmidler		3 970 490	3 959 716
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		20 100	19 200
Sum fordringer		20 100	19 200
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		690 211	899 003
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		690 211	899 003
Sum omløpsmidler		710 311	918 203
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 680 801</b>	<b>4 877 919</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 000	1 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 000</b>	<b>1 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		3 114 125	2 007 109
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 114 125</b>	<b>-2 007 109</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-3 113 125</b>	<b>-2 006 109</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 191 544	5 352 927
Øvrig langsiktig gjeld		1 516 721	1 506 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 708 265</b>	<b>6 858 927</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 708 265</b>	<b>6 858 927</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		30 272	22 220
Leverandørgjeld		48 097	
Skyldige offentlige avgifter		5 862	185
Annen kortsiktig gjeld		1 430	2 696
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>85 661</b>	<b>25 101</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 793 926</b>	<b>6 884 028</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 680 801</b>	<b>4 877 919</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 408004

**Enheten**

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

**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: Marit Olsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2023

**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, 27.05.2023



Organisasjonsnr: 953 495 104  
HVÅLSÅSEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		660 000	648 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>660 000</b>	<b>648 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		33 579	30 025
Annen driftskostnad		1 571 838	309 102
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 605 417</b>	<b>339 127</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-945 417</b>	<b>308 873</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 368	856
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 368</b>	<b>856</b>
Annen finanskostnad		165 967	104 523
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>165 967</b>	<b>104 523</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-161 599</b>	<b>-103 667</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 107 016</b>	<b>205 206</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 107 016</b>	<b>205 206</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 107 016</b>	<b>205 206</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 107 016</b>	<b>205 206</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 107 016	205 206
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 107 016</b>	<b>205 206</b>



Organisasjonsnr: 953 495 104  
HVÅLSÅSEN BORETTSLAG

## 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 3 959 716 3 959 716  
Sum varige driftsmidler 3 959 716 3 959 716

**Finansielle anleggsmidler**  
Andre fordringer 10 774  
Sum finansielle  
anleggsmidler 10 774 0

Sum anleggsmidler 3 970 490 3 959 716

**Omløpsmidler**  
**Varer**  
Sum varer 0 0

**Fordringer**  
Andre fordringer 20 100 19 200  
Sum fordringer 20 100 19 200

**Investeringer**  
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter  
og lignende**  
Bankinnskudd, kontanter  
og lignende 690 211 899 003  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 690 211 899 003

Sum omløpsmidler 710 311 918 203

**SUM EIENDELER** 4 680 801 4 877 919

### 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	3 114 125	2 007 109
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-3 114 125</b>	<b>-2 007 109</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-3 113 125</b>	<b>-2 006 109</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	6 191 544	5 352 927
Øvrig langsiktig gjeld	1 516 721	1 506 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>7 708 265</b>	<b>6 858 927</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>7 708 265</b>	<b>6 858 927</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	30 272	22 220
Leverandørgjeld	48 097	
Skyldige offentlige avgifter	5 862	185
Annen kortsiktig gjeld	1 430	2 696
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>85 661</b>	<b>25 101</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>7 793 926</b>	<b>6 884 028</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>4 680 801</b>	<b>4 877 919</b>



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  
0.75

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**

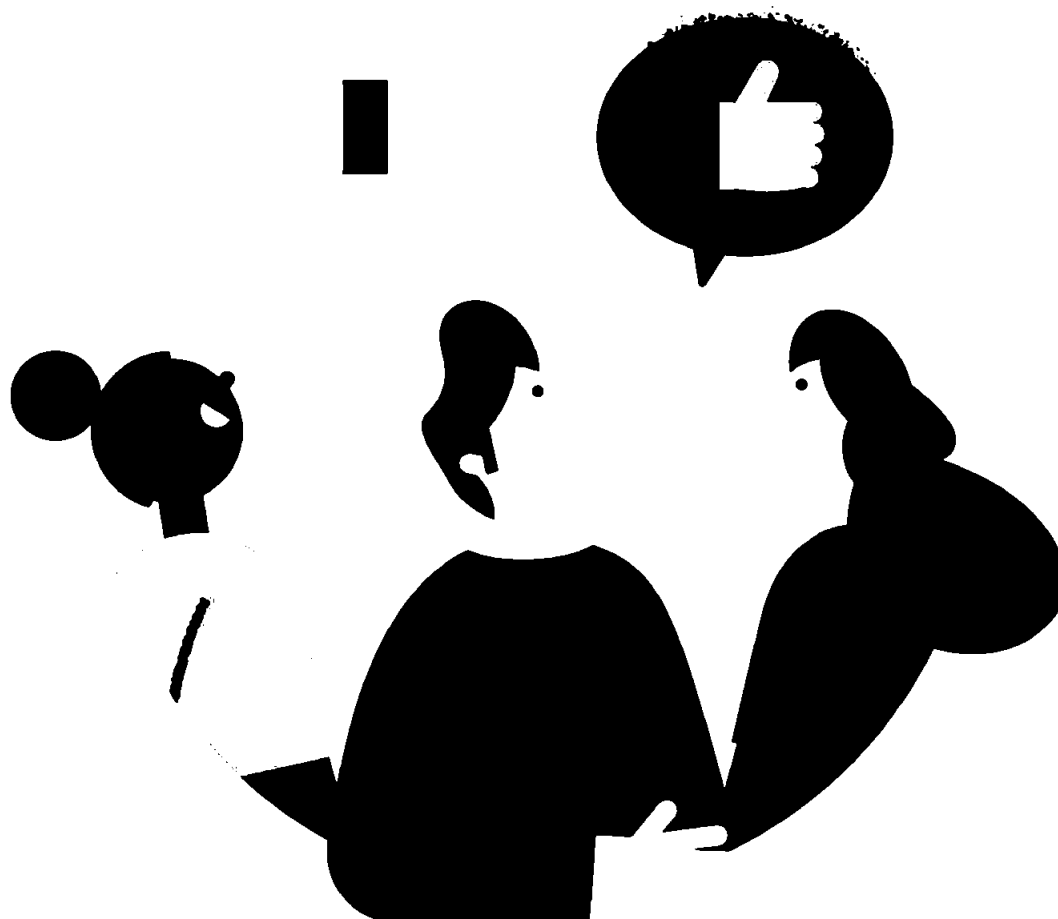
**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Årsmøte 2023

S.nr: 3163 Hvalsåsen Borettslag

Avholdes 06.05.2023 kl 18:00 i Domsbruveien 13.



BESKYTTET



## Til andelseierne i Hvålsåsen Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, 06.05.2023 kl 18:00 i Domsbruveien 13.**

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 Hvålsåsen 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.**

BESKYTTET



## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Hvålsåsen Borettslag  
Avholdes 06.05.2023 kl 18:00 i Domsbruveien 13.

---

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. INNKOMNE FORSLAG

- A) Utlån, utleie garasje, fra styret

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år

Tønsberg, 18.04.2023  
Styret i Hvålsåsen Borettslag

Torleif Lunga      Glenn Henriksen      Grethe Sørensen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)

BESKYTTET



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Torleif Lunga	Domsbruveien 17
Styremedlem	Glenn Henriksen	Domsbruveien 11
Styremedlem	Grethe Sørensen	Domsbruveien 13
Varamedlem	Hesho Karim	Domsbruveien 5
Varamedlem	Sebastian Nielsen	Domsbruveien 15
Varamedlem	Mækele Fissehaye Redae	Frydenbergsletta 7 C

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Varadelegert

### 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 Hvålsåsen Borettslag

Borettslaget består av 10 andelsleiligheter.

Hvålsåsen 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 (borett), 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 BDO AS.

BESKYTTET



### Styrets arbeid 2022

- Kjøpt ny sitteklipper.
- Bygd om garasjeanlegget med en ny garasje i tilknytning, slik at det tilfredsstiller dagens standard. Det er montert nytt strøminntak.
- I alle garasjene er det klargjort for installasjon av elbil ladere.
- Det er også bygget ny felles bod for sitteklipper.
- Vedtatt budsjett for 2023.

### Planer for 2023:

- Male garasjebygg.
- El arbeid gangvei.
- Ute vann ved ny felles bod.
- Gjerde ved ny bod.
- Dugnad.

### Regnskap 2022:

- Godkjent digitalt med signering med bank ID.



## 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.

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2022 var til sammen kr 660 000.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2022 var til sammen kr 1 605 417.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1 107 016, og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2022 kr 624 650, 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 31.12.2022 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## 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 48 050 til vanlig vedlikehold.

### 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 vi 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 Hvålsåsen Borettslag.

### Lån

Hvålsåsen Borettslag har to lån i OBOS Banken.

Betegnelse	Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånetype	Rente	Eff.	IN
OB BK01	<u>98207599700</u>	5 211 099,00	28.02.23	97 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	4,6% flytende rente	4,69%	Nei
OB OS01	<u>98208052225</u>	993 892,00	28.02.23	297 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	4,6% flytende rente	4,79%	Nei

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

### Medlemskontingent

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

### Felleskostnader

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

Driften i 2023 forutsetter en økning av felleskostnadene på 14% fra 01.01.2023.

De økte felleskostnadene i 2023 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET



BDO AS  
Ramdalveien 6  
Postboks 269 Sentrum  
3101 Tønsberg

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Hvålsåsen Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Hvålsåsen Borettslag.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 2022, 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 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.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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

Jarle Haukvik  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnrøkke: A4PQJ-LL7DU-110XV-IFX8C-Y05EK-20CZ5



# 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."

## Ole Jarle Haukvik

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-14 06:18:52 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: A4PQJ-L7DU-T10XV-IFX8C-YQ5EK-20CZS

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>



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

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>893 102</b>	<b>865 837</b>	<b>893 102</b>	<b>624 650</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 107 016	205 206	-151 867	200 987
Tillegg for nye langsiktige lån	14	1 000 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-161 383	-177 941	-163 000	-150 000
Innsk. øremerk. bankkto		-53	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-268 452</b>	<b>27 265</b>	<b>-314 867</b>	<b>50 987</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>624 650</b>	<b>893 102</b>	<b>578 235</b>	<b>675 637</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		710 311	918 203		
Kortsiktig gjeld		-85 661	-25 101		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>624 650</b>	<b>893 102</b>		

BESKYTTET



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	660 000	648 000	648 000	828 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>660 000</b>	<b>648 000</b>	<b>648 000</b>	<b>828 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-15 579	-15 025	-15 025	-13 853
Styrehonorar	4	-18 000	-15 000	-15 000	-18 000
Revisjonshonorar	5	-4 601	-4 221	-4 300	-4 500
Forretningsførerhonorar		-51 355	-50 105	-51 350	-53 900
Konsulenthonorar	6	-19 835	-750	0	0
Kontingenter		-2 000	-2 000	-2 000	-2 000
Drift og vedlikehold	7	-1 221 444	-14 875	-337 750	-48 050
Forsikringer		-36 378	-31 698	-32 965	-39 910
Kommunale avgifter	8	-90 753	-84 500	-87 373	-100 000
Energi/fyring		-9 260	-10 670	-10 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-78 600	-74 999	-77 500	-82 500
Andre driftskostnader	9	-57 612	-35 283	-54 604	-41 300
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 605 417</b>	<b>-339 127</b>	<b>-687 867</b>	<b>-414 013</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-945 417</b>	<b>308 873</b>	<b>-39 867</b>	<b>413 987</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	4 368	856	0	0
Finanskostnader	11	-165 967	-104 523	-112 000	-213 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-161 599</b>	<b>-103 667</b>	<b>-112 000</b>	<b>-213 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-1 107 016</b>	<b>205 206</b>	<b>-151 867</b>	<b>200 987</b>
Udekket tap		-1 107 016	0		
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	205 206		

BESKYTTET



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

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	3 539 716	3 539 716
Tomt		420 000	420 000
Miljøbankkonto, øremerket		10 774	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>3 970 490</b>	<b>3 959 716</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		20 100	19 200
Driftskonto OBOS-banken		286 667	503 026
Skattetrekkskonto OBOS-banken		4 250	0
Sparekonto OBOS-banken		399 294	395 978
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>710 311</b>	<b>918 203</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 680 801</b>	<b>4 877 919</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 10 * 100		1 000	1 000
Udekket tap	13	-3 114 125	-2 007 109
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-3 113 125</b>	<b>-2 006 109</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	6 191 544	5 352 927
Borettsinnskudd	15	1 506 000	1 506 000
Avsetning bomiljøtiltak	16	10 721	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>7 708 265</b>	<b>6 858 927</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		48 097	0
Skyldige offentlige avgifter	17	5 862	185
Påløpte renter		20 092	9 878
Påløpte avdrag		10 180	12 342
Annen kortsiktig gjeld	18	1 430	2 696
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>85 661</b>	<b>25 101</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 680 801</b>	<b>4 877 919</b>
Pantstillelse	19	8 506 000	7 506 000
Garantiansvar		0	0
Sandefjord, 12.04.2023			
Styret i Hvålsåsen Borettslag			
Torleif Lunga /s/	Glenn Henriksen /s/	Grethe	Sørensen /s/

BESKYTTET

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

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

**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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

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

Felleskostnad	594 000
Canal Digital	66 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>660 000</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-10 000
Påløpte feriepenger	-1 430
Arbeidsgiveravgift	-4 149
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-15 579</b>

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 18 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 601.

BESKYTTET

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

OBOS Prosjekt AS -19 835

**SUM KONSULENTHONORAR -19 835****NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse -4 618

Iglannd Rekkegarasjer AS -981 875

Ødeskaug Elektro AS -172 250

Kjell Arnulf Andersen -29 500

Sandefjord Kommune -6 300

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -1 194 543**

Drift/vedlikehold bygninger -5 706

Drift/vedlikehold elektro -17 891

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -1 164

Drift/vedlikehold brannsikring -2 141

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -1 221 444**

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter -90 753

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -90 753****NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container -4 232

Skadedyrarbeid/soppkontroll -11 824

Verktøy og redskaper -25 044

Snørydding -6 375

Andre fremmede tjenester -647

Kontor- og datarekvisita -700

Andre kontorkostnader -2 826

Drivstoff biler, maskiner osv. -981

Bank- og kortgebyr -2 067

Velferdskostnader -2 916

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -57 612****NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken 999

Renter av sparekonto i OBOS-banken 3 369

**SUM FINANSINNTEKTER 4 368**

BESKYTTET

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-157 766
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-8 201
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-165 967</b>

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

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

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

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. 31.12.22 var 4,35 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017	-6 000 000
Nedbetalt tidligere	647 073
Nedbetalt i år	157 050
	-5 195 877

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,35 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2022	-1 000 000
Nedbetalt i år	4 333
	-995 667

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-6 191 544</b>
------------------------------------	-------------------

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

Opprinnelig 1981.	-1 506 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-1 506 000</b>

BESKYTTET

**NOTE: 16****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-10 721
-------------------------	---------

<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-10 721</b>
-----------------------------------	----------------

**NOTE: 17****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-4 250
----------------	--------

Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 612
----------------------------	--------

<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-5 862</b>
---	---------------

**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-1 430
-------------	--------

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-1 430</b>
-----------------------------------	---------------

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 506 000
-----------------	-----------

Pantelån	6 191 544
----------	-----------

Påløpte avdrag	10 180
----------------	--------

<b>TOTALT</b>	<b>7 707 724</b>
---------------	------------------

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

Bygninger	3 539 716
-----------	-----------

Tomt	420 000
------	---------

<b>TOTALT</b>	<b>3 959 716</b>
---------------	------------------

BESKYTTET



## INNKOMNE FORSLAG

### A. Utlån, utleie garasje, fra styret

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

Ved utlån/utleie kan ikke garasjeeier ha egen bil stående ute på parkeringen. Viser til husordensreglene: Garasjene skal i størst mulig utstrekning benyttes når bilen skal parkeres.

Styrets innstilling:

Ved utlån/utleie kan ikke garasjeeier ha egen bil stående ute på parkeringen.

Forslag til vedtak:

Ved utlån/utleie kan ikke garasjeeier ha egen bil stående ute på parkeringen.

BESKYTTET



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Svein Roar Aas                      Domsbruveien 9

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Glenn Henriksen                      Domsbruveien 11

Grethe Sørensen                      Domsbruveien 13

**B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Jan Pettersen                      Domsbruveien 3

2. Sebastian Nielsen                      Domsbruveien 15

3. Kristin Brandt Hansen                      Domsbruveien 7

BESKYTTET



## 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](mailto: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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Rehabilitering / utbedring	Rehabilitering av garasjelegget. Innstallering av infrastruktur til el-bil lading.
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	El-kontroll av alle leiligheter av autorisert installatør Fornytt levegger mellom 1-3-5 Fullført trapp i terrenget opp mot hovedveien Ny singel på plassen til felles tørkestativ

BESKYTTET



20

Hvålsåsen Borettslag

2012

Div. vedlikehold

Montering av elektriske portåpnere i  
garasjene  
Nye inngangsdører i alle leilighetene

BESKYTTET



3163 Hvålsåsen Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)

BESKYTTET



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

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

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

BESKYTTET