



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 003 309
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HEIMTUN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 27.04.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 953003309

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		887 556	825 120
Sum inntekter		887 556	825 120
Kostnader			
Lønnskostnad		51 345	51 345
Annen driftskostnad		476 485	431 608
Sum kostnader		527 830	482 953
Driftsresultat		359 726	342 167
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		26 993	24 534
Sum finansinntekter		26 993	24 534
Annen finanskostnad		398 589	329 095
Sum finanskostnader		398 589	329 095
Netto finans		-371 596	-304 561
Resultat før skattekostnad		-11 870	37 606
Årsresultat		-11 870	37 606
Totalresultat		-11 870	37 606
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-11 870	37 606
Sum overføringer og disponeringer		-11 870	37 606



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		631 220	631 220
Sum varige driftsmidler		631 220	631 220
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		19 913	16 928
Sum finansielle anleggsmidler		19 913	16 928
Sum anleggsmidler		651 133	648 148
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		91 687	90 829
Sum fordringer		91 687	90 829
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		763 969	875 497
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		763 969	875 497
Sum omløpsmidler		855 656	966 326
SUM EIENDELER		1 506 789	1 614 474

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 100	1 100
Sum innskutt egenkapital		1 100	1 100
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 374 150	5 362 280
Sum opptjent egenkapital		-5 374 150	-5 362 280
Sum egenkapital		-5 373 050	-5 361 180
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 719 985	6 818 731
Øvrig langsiktig gjeld		148 755	146 411
Sum annen langsiktig gjeld		6 868 740	6 965 142
Sum langsiktig gjeld		6 868 740	6 965 142
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 166	2 111
Leverandørgjeld		6 533	4 801
Annen kortsiktig gjeld		2 400	3 600
Sum kortsiktig gjeld		11 099	10 512
Sum gjeld		6 879 839	6 975 654
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 506 789	1 614 474



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 371760

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 003 309
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HEIMTUN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 26.04.2025



Organisasjonsnr: 953 003 309
HEIMTUN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		887 556	825 120
Sum inntekter		887 556	825 120
Kostnader			
Lønnskostnad		51 345	51 345
Annen driftskostnad		476 485	431 608
Sum kostnader		527 830	482 953
Driftsresultat		359 726	342 167
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		26 993	24 534
Sum finansinntekter		26 993	24 534
Annen finanskostnad		398 589	329 095
Sum finanskostnader		398 589	329 095
Netto finans		-371 596	-304 561
Resultat før skattekostnad		-11 870	37 606
Årsresultat		-11 870	37 606
Totalresultat		-11 870	37 606
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-11 870	37 606
Sum overføringer og disponeringer		-11 870	37 606



Organisasjonsnr: 953 003 309
HEIMTUN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		631 220	631 220
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		19 913	16 928
Sum anleggsmidler		651 133	648 148
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		91 687	90 829
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		763 969	875 497
Sum omløpsmidler		855 656	966 326
SUM EIENDELER		1 506 789	1 614 474
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 100	1 100
Sum innskutt egenkapital		1 100	1 100
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	5 374 150	5 362 280
Sum opptjent egenkapital	-5 374 150	-5 362 280
Sum egenkapital	-5 373 050	-5 361 180
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 719 985	6 818 731
Øvrig langsiktig gjeld	148 755	146 411
Sum annen langsiktig gjeld	6 868 740	6 965 142
Sum langsiktig gjeld	6 868 740	6 965 142
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 166	2 111
Leverandørgjeld	6 533	4 801
Annen kortsiktig gjeld	2 400	3 600
Sum kortsiktig gjeld	11 099	10 512
Sum gjeld	6 879 839	6 975 654
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 506 789	1 614 474



Organisasjonsnr: 953 003 309
HEIMTUN 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



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 2025

Innkalling

S.nr. 3110
HEIMTUN BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i HEIMTUN 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:

7. april 2025 kl. 17:00, på Teams.

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 to eiere som protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i HEIMTUN 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Jørn Steihaug, OBOS, velges som møteleder.

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 navneopprop og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og to eiere som protokollvitner

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

Som fører av protokollen ble Jørn Steihaug foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



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 mot egenkapital.

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

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 45.000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 45.000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet



Valg av 1 styremedlem 2 Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 valgkomiteemedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet



Styrets årsrapport

Årsrapport 2024 for Heimtun Borettslag

Innledning

Styret har i 2024 jobbet med forvaltning av borettslagets økonomi, vedlikehold og trivselstiltak for beboerne. Denne rapporten gir en oppsummering av årets arbeid og økonomiske situasjon.

Styrets arbeid i 2024

I løpet av 2024 har styret fokusert på en rekke oppgaver og gjennomført flere tiltak for å forbedre driften og bomiljøet:

- **Generelt styrearbeid:** Styret har avholdt styremøter gjennom året for å behandle saker og fatte nødvendige vedtak. Det er lagt vekt på god kommunikasjon mellom styret og beboerne, oppfølging av henvendelser, samt tett samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning i forbindelse med regnskapsføring og forretningsførsel.
- **Installasjon av elbil-ladere:** Et viktig prosjekt i 2024 var installasjon av ladestasjoner for elbil. Styret innhentet tilbud fra leverandører og fikk etablert et moderne ladeanlegg på borettslagets parkeringsplasser. Resultatet er at beboere med elbil nå har tilgang til sikker lading, noe som øker verdien av boligselskapet og tilfredsstiller en voksende behov hos andelseierne.
- **Juridisk oppfølging av skadesak (brøyting):** Vinteren 2023/2024 oppsto en skadesak der vår leverandør for snørydding forårsaket skade på borettslagets eiendom under brøyting. Styret jobber med forsikring og juridisk oppfølging av denne saken. Denne prosessen krever mye arbeid fra styret, men vi anser det som viktig å ivareta borettslagets rettigheter og økonomiske interesser. Det er foreløpig usikkert hvordan denne tvisten ender.
- **Innhenting av tilbud på ny snømåningsleverandør:** Som følge av erfaringene med tidligere brøyteavtale valgte styret å undersøke markedet for alternativer. Foreløpig er det ikke byttet leverandør.
- **Forbedring av søppelhåndtering:** Styret har informert beboerne via Vibbo om viktigheten av korrekt avfallshåndtering. Ved behov tas det kontakt med leverandør for hyppigere tømning. Styret vurderer også å gå til innkjøp av større søppelkasser.
- **Befaring skadedyrkontroll:** Etter anbefaling fra Obos ble det gjort en befaring med Anticimex. Foreløpig har styret ikke bestilt tjenesten.
- **Vedlikehold av ny hekk:** Borettslaget plantet en ny hekk langs grensen av eiendommen i fjor, og i 2024 har styret fulgt opp vedlikeholdet av denne. Vi har organisert vanning i tørre perioder.
- **Oppgradering av elektrisk anlegg:** Nye led-lysarmaturer installert på vaskerom, samt panelovn og lampe i oppgang B.
- **Regnskapsmøte:** I tråd med OBOS' retningslinjer avholdt styret et regnskapsmøte vinteren 2025 før utarbeidelse av årsrapporten. På dette møtet gjennomgikk styret sammen med OBOS' rådgiver det fullstendige årsregnskapet for 2024. Regnskapet og årsrapporten ble gjennomgått post for post, og styret signerte deretter for godkjenning av regnskapet.
- **Bruksoverlating:** Styret har i løpet av året behandlet søknader om bruksoverlating (utleie av andelsleiligheter). I henhold til borettslagsloven og borettslagets vedtekter må slike søknader godkjennes av styret.
- **Kontroll av fellesarealer:** Styret har gjennomført periodiske kontroller av fellesarealene.

Styret mener at de gjennomførte tiltakene i 2024 har gitt positive resultater for borettslaget. Vi har adressert både praktiske utfordringer i hverdagen og lagt til rette for langsiktige forbedringer. Arbeidet som er nedlagt, gjenspeiler styrets engasjement for å ivareta beboernes velferd og borettslagets verdier.



Økonomisk oversikt

Oppsummering av økonomisk situasjon: Borettslagets økonomi ved utgangen av 2024 anses som tilfredsstillende, men strammere enn året før. Årsregnskapet for 2024 viser et lite underskudd, hovedsakelig grunnet høye renteutgifter og noen kostnadsøkninger. Driftsresultatet (før finansposter) var positivt, noe som betyr at de løpende felleskostnadene fra beboerne i stor grad dekket driftsutgiftene. Likevel gikk borettslaget med et underskudd på kr 11 870 for året etter at renteutgifter er betalt. Til sammenligning hadde vi et lite overskudd året før (kr 37 606 i 2023). Underskuddet for 2024 vil bli dekket med kapital fra borettslagets sparekonto, og det påvirker ikke borettslagets evne til å møte sine forpliktelser på kort sikt. Styret følger med på økonomien for å sikre balanse over tid.

Vedlikehold og investeringer

Gjennomførte tiltak i 2024: I året som gikk gjennomførte borettslaget flere vedlikeholds- og forbedringstiltak. Som tidligere nevnt ble det installert elbil-ladere på borettslagets parkeringsplasser – dette var både en investering i moderne infrastruktur og et miljøtiltak. Prosjektet ble gjennomført innenfor rammer som gjorde at borettslaget slapp større låneopptak; kostnadene ble delvis dekket av Obos sin miljøkonto. Hekken langs tomtegrensen, har krevd jevnlig tilsyn i 2024 – dette er omtalt over. Det ble ikke igangsatt noen store rehabiliteringsprosjekter på bygningsmassen i 2024, utover de nevnte tiltakene, da tidligere år har fokusert på oppgradering av kritisk infrastruktur.

Planlagte prosjekter for 2025: For året 2025 planlegger ikke styret noen større investeringer eller rehabiliteringsprosjekter utover normalt vedlikehold. Prioriteten vil være å konsolidere de forbedringene som allerede er gjort og sørge for at alt fungerer optimalt. Det betyr at vi vil følge opp det nye ladeanlegget for elbil med eventuelle justeringer, og fortsette vedlikehold av grøntanlegg (hekk og felles uteområder). Styret vil i 2025 også arbeide med å oppdatere borettslagets langsiktige vedlikeholdsplan. Kort oppsummert ligger hovedfokuset i 2025 på forebyggende vedlikehold og god drift fremfor store nye prosjekter.

Selv om ingen store enkeltprosjekter står på planen for 2025, utelukker ikke styret å gjennomføre nødvendige tiltak dersom noe akutt skulle oppstå.

Budsjett og fremtidige prioriteringer

Styret har utarbeidet et budsjett for 2025 med mål om å gjenopprette balanse mellom inntekter og utgifter. I budsjettet er det tatt høyde for kjente kostnadsøkninger, spesielt innen renter, kommunale avgifter og forsikring. For å sikre en sunn økonomi og dekke disse økte utgiftene, ble felleskostnadene økt fra 01.01.25.

Budsjettet for 2025 legger opp til et resultat omkring balanse (dvs. verken stort overskudd eller underskudd), da styret ønsker å unngå å tære mer på de disponible midlene. Samtidig er det satt av midler til planlagt vedlikehold og en liten buffer for uforutsette utgifter, slik at borettslaget kan opprettholde en forsvarlig drift gjennom året.

Styret vil informere andelseierne dersom det skulle bli behov for endringer i felleskostnadene eller andre vesentlige budsjettjusteringer.

På bomiljøsiden er en prioritet å opprettholde det gode naboskapet og sikre trivsel for beboerne. Styret vil fortsette med informasjonsarbeid og dialog – primært via digitale plattformer som Vibbo, mail og SMS – for å holde alle oppdatert på hva som skjer i borettslaget. Vi oppfordrer også beboerne til å komme med innspill og delta på dugnader og sosiale tiltak.

Sist men ikke minst kommer styret å fortsette den gode praksisen med regelmessig tilsyn av eiendommen og rask oppfølging av vedlikeholdsbehov.

Avslutning



Året 2024 har vært innholdsrikt for Heimtun Borettslag. Styret har håndtert både utfordringer og gjennomført forbedringer som kommer beboerne til gode. Økonomisk sett er situasjonen strammere enn året før, men under kontroll.

Styret vil takke alle beboere for alle innspill og engasjement i 2024. Vi vil også rette en takk til OBOS Eiendomsforvaltning for god støtte i forretningsførsel og rådgivning gjennom året.

Med et nytt år foran oss ser styret frem til å bygge videre på det arbeidet som er gjort. Vi går inn i 2025 med forsiktig optimisme. Styret har tro på at vi i fellesskap kan møte fremtidige utfordringer og muligheter på en god måte.

Tønsberg, 12. mars 2025

for Styret i Heimtun Borettslag



3110 Heimtun Borettslag - Kommentarer til årsregnskapet 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Det er ingen vesentlige avvik i resultatregnskapet.

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 22 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til HEIMTUN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret 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 og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget 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

Ole Jarle Haukvik

statsautorisert revisor

(elektronisk signert)



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."

Haukvik, Ole Jarle

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-26 17:44:39 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 4JXG-7KETH-FLZF-VEMJK-IBULB-MMOZLN

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



HEIMTUN BORETTSLAG ORG.NR. 953 003 309, KUNDENR. 3110

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. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		955 814	1 040 580
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-11 870	37 606
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-98 746	-122 014
Innsk. øremerk. bankkto		-641	-358
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-111 257	-84 766
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		844 557	955 814

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		855 656	966 326
Kortsiktig gjeld		-11 099	-10 512
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		844 557	955 814



HEIMTUN BORETTSLAG
ORG.NR. 953 003 309, KUNDENR. 3110

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	887 556	825 120	888 000	1 073 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		887 556	825 120	888 000	1 073 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-6 345	-6 345	-6 345	-6 345
Styrehonorar	4	-45 000	-45 000	-45 000	-45 000
Revisjonshonorar	5	-4 969	-5 749	-5 200	-6 300
Forretningsførerhonorar		-70 775	-67 210	-71 000	-74 000
Konsulenthonorar	6	-8 546	-2 317	-4 000	-4 000
Kontingenter		-2 200	-2 200	-2 200	-2 200
Drift og vedlikehold	7	-48 855	-69 819	-71 200	-116 000
Forsikringer		-44 807	-31 014	-34 200	-41 000
Festeavgift		-14 850	-14 850	-14 850	-14 850
Kommunale avgifter	8	-122 096	-94 287	-108 000	-114 000
Energi/fyring		-51 932	-48 562	-46 000	-46 000
TV-anlegg/bredbånd		-90 829	-85 246	-90 000	-94 000
Andre driftskostnader	9	-16 624	-10 354	-20 100	-31 680
SUM DRIFTSKOSTNADER		-527 830	-482 953	-518 095	-595 375
DRIFTSRESULTAT		359 726	342 167	369 905	477 625
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	26 993	24 534	10 000	20 000
Finanskostnader	11	-398 589	-329 095	-416 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-371 596	-304 561	-406 000	20 000
ÅRSRESULTAT		-11 870	37 606	-36 095	497 625
Overføringer:					
Udekket tap		-11 870	0		
Reduksjon udekket tap		0	37 606		



HEIMTUN BORETTSLAG ORG.NR. 953 003 309, KUNDENR. 3110

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	631 220	631 220
Miljøbankkonto, øremerket		19 913	16 928
SUM ANLEGGSMIDLER		651 133	648 148
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		91 687	90 829
Driftskonto OBOS-banken		86 212	23 167
Sparekonto OBOS-banken		677 757	852 329
SUM OMLØPSMIDLER		855 656	966 326
SUM EIENDELER		1 506 789	1 614 474
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 11 * 100		1 100	1 100
Udekket tap	13	-5 374 150	-5 362 280
SUM EGENKAPITAL		-5 373 050	-5 361 180
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	6 719 985	6 818 731
Borettsinnskudd	15	129 900	129 900
Avsetning bomiljøtiltak	16	18 855	16 511
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 868 740	6 965 142
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		6 533	4 801
Påløpte renter		2 166	2 111
Annen kortsiktig gjeld	17	2 400	3 600
SUM KORTSIKTIG GJELD		11 099	10 512
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 506 789	1 614 474
Pantstillelse	18	7 629 900	7 629 900
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 12.03.2025
Styret i Heimtun Borettslag



Marcus Fjellberg /s/

Amalie Andersen Kalseth /s/

Silvano Scurti /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	842 556
Tillegg varmt vann	38 400
Dugnad	6 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	887 556

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-6 345
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 345

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 2023/2024, og er på kr 45 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 969.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 546
SUM KONSULENTHONORAR	-8 546

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold elektro	-10 230
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-28 659
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 068
Kostnader dugnader	-2 898
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-48 855

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-122 096
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-122 096

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding	-14 033
Andre fremmede tjenester	-220
Andre kontorkostnader	-310
Bank- og kortgebyr	-2 062
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-16 624

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	924
Renter av sparekonto i OBOS-banken	26 069
SUM FINANSINNTEKTER	26 993

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Handelsbanken	-398 589
SUM FINANSKOSTNADER	-398 589

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1963	631 220
SUM BYGNINGER	631 220

Tomten er festet.

Gnr.1010/bnr.232

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**Handelsbanken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-7 064 600
Nedbetalt tidligere	245 869
Nedbetalt i år	98 746
	-6 719 985
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-6 719 985

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1963	-129 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-129 900

NOTE: 16**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-18 855
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-18 855

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregning dugnad	-2 400
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 400

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	129 900
Pantelån	6 719 985
TOTALT	6 849 885

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	631 220
TOTALT	631 220



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 7.04.25

Selskapsnummer: 3110 Selskapsnavn: HEIMTUN 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.