



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tine Gjengaar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 04.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		568 812	552 036
Sum inntekter		568 812	552 036
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	44 040
Annen driftskostnad		432 869	309 962
Sum kostnader		478 509	354 002
Driftsresultat		90 303	198 034
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 129	2 561
Sum finansinntekter		1 129	2 561
Annen finanskostnad		50 913	62 743
Sum finanskostnader		50 913	62 743
Netto finans		-49 784	-60 182
Ordinært resultat før skattekostnad		40 519	137 852
Ordinært resultat etter skattekostnad		40 519	137 852
Årsresultat		40 519	137 852
Totalresultat		40 519	137 852
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		40 519	137 852
Sum overføringer og disponeringer		40 519	137 852



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		631 220	631 220
Sum varige driftsmidler		631 220	631 220
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		631 220	631 220
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		693 850	754 258
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		693 850	754 258
Sum omløpsmidler		693 850	754 258
SUM EIENDELER		1 325 070	1 385 478

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 100	1 100
Sum innskutt egenkapital		1 100	1 100
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 311 606	1 352 125
Sum opptjent egenkapital		-1 311 606	-1 352 125
Sum egenkapital		-1 310 506	-1 351 025
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 495 585	2 590 945
Øvrig langsiktig gjeld		129 900	129 900
Sum annen langsiktig gjeld		2 625 485	2 720 845
Sum langsiktig gjeld		2 625 485	2 720 845
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			12 057
Annen kortsiktig gjeld		10 091	3 600
Sum kortsiktig gjeld		10 091	15 657
Sum gjeld		2 635 576	2 736 502
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 325 070	1 385 478



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 251613

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tine Gjengaar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 21.05.2022



Organisasjonsnr: 953 003 309
HEIMTUN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		568 812	552 036
Sum inntekter		568 812	552 036
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	44 040
Annen driftskostnad		432 869	309 962
Sum kostnader		478 509	354 002
Driftsresultat		90 303	198 034
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 129	2 561
Sum finansinntekter		1 129	2 561
Annen finanskostnad		50 913	62 743
Sum finanskostnader		50 913	62 743
Netto finans		-49 784	-60 182
Ordinært resultat før skattekostnad		40 519	137 852
Ordinært resultat etter skattekostnad		40 519	137 852
Årsresultat		40 519	137 852
Totalresultat		40 519	137 852
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		40 519	137 852
Sum overføringer og disponeringer		40 519	137 852



Organisasjonsnr: 953 003 309
HEIMTUN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler		
Immaterielle eiendeler		
Sum immaterielle eiendeler	0	0
Varige driftsmidler		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	631 220	631 220
Sum varige driftsmidler	631 220	631 220
Finansielle anleggsmidler		
Sum finansielle anleggsmidler	0	0
Sum anleggsmidler	631 220	631 220
Omløpsmidler		
Varer		
Sum varer	0	0
Fordringer		
Sum fordringer	0	0
Investeringer		
Sum investeringer	0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	693 850	754 258
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	693 850	754 258
Sum omløpsmidler	693 850	754 258
SUM EIENDELER	1 325 070	1 385 478

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	1 311 606	1 352 125
Sum opptjent egenkapital	-1 311 606	-1 352 125



Sum egenkapital	-1 310 506	-1 351 025
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 495 585	2 590 945
Øvrig langsiktig gjeld	129 900	129 900
Sum annen langsiktig gjeld	2 625 485	2 720 845
Sum langsiktig gjeld	2 625 485	2 720 845
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld		12 057
Annen kortsiktig gjeld	10 091	3 600
Sum kortsiktig gjeld	10 091	15 657
Sum gjeld	2 635 576	2 736 502
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 325 070	1 385 478



Organisasjonsnr: 953 003 309
HEIMTUN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Generalforsamling 2022

3110 Heimtun Borettslag

Tid: Torsdag 28.04.2022, kl 17.00.
Sted: OBOS, Storgaten 20, Tønsberg



BESKYTTET



Til andelseierne i Heimtun Borettslag

Velkommen til generalforsamling!

Tid: Torsdag 28.04.2022, kl 17.00.

Sted: OBOS, Storgaten 20, Tønsberg.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021.

Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Heimtun 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.
Registreringsblankett/fullmaktsskjema vedlagt bakerst.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Heimtun Borettslag
avholdes torsdag 28.04.2022, kl 17.00
hos OBOS, Storgaten 20, Tønsberg.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra styret: Vedtektsendring, valg av delegert til OBOS generalforsamling.
- B) Forslag fra andelseier Liss Gjelsest: Søknad om å bytte farge på ytterdør.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av 2 medlemmer av valgkomité for 1 år

Tønsberg, 20.04.2022
Styret i Heimtun Borettslag

Isabell Bjørnløv Thorberg

Linda Martiniussen

Marcus Fjellberg

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Isabell Bjørløw Thorberg	Solvangveien 10 B, Andebu
Nestleder	Linda Martiniussen	Severin Kjærs Vei 13 A
Styremedlem	Marcus Fjellberg	Severin Kjærs Vei 13 A
Varamedlem	Ole-Fredrik Gjølstad	Severin Kjærs Vei 13 A
Varamedlem	Brita Steine	Severin Kjærs Vei 13 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Isabell Bjørløw Thorberg Solvangveien 10 B

Varadelegert

Linda Martiniussen Severin Kjærs Vei 13 A

Valgkomiteen

Turid Selen Severin Kjærs Vei 13 B
Henriette Tho Severin Kjærs Vei 13 B

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Heimtun Borettslag

Borettslaget består av 11 andelsleiligheter.

Heimtun Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953003309, og ligger i TØNSBERG kommune med følgende adresse:

Severin Kjærsvei 13

Gårds- og bruksnummer:

1010 232

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.

Heimtun Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.

BESKYTTET



Styrets arbeid

Antall styremøter i 2021: 4 styremøter

Styrets arbeid, oppgaver og viktigste saker i 2021

- Innhentet tilbud og planlagt rør- og våtromsprosjektet.
- Møter med OBOS Prosjekt og beboermøte i denne forbindelse.
- Behandlet to perioderegnskap og årsregnskap.
- Avholdt ordinær og ekstraordinær generalforsamling.
- Behandlet budsjett for 2022.
- Hatt to dugnader.

Styrets planer for 2022

- Ta opp lån i forbindelse med rør- og våtromsprosjektet.
- Sette i gang og fullføre rør- og våtromsprosjektet.
- Bytte belegg i oppgangene.
- Avholde to dugnader.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 568.812. Dette er kr 188 lavere enn budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 478.509.

Dette er kr 37.219 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere konsulenthonorar.

Resultat

Årets resultat på kr 40.519 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 683.759 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

BESKYTTET



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 4.700.000 til større vedlikehold som omfatter rehabilitering av rør og våtrom.

Kommunale avgifter i TØNSBERG kommune

Kommunale avgifter er budsjettert med 4% prisvekst i 2022.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med litt høyere energikostnader enn budsjett for 2021, litt lavere enn faktisk kostnad i 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 2.092 til kr 28.281. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Heimtun Borettslag.

Lån

Heimtun Borettslag har lån i Eika gjennom OBOS-Banken:

Betegnelse	Lånevr.	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånetype	Rente	Eff.
EIKA	<u>152062201</u>	2 479 821,00	30.03.22	249 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	2,4% flytende rente	Ukjent

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2022 har økt med kr 1.575 til kr 64.625.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 25 % fra 01.01.2022.

I tillegg vil styret ta opp lån for å dekke de planlagte drifts- og vedlikeholdsoppgavene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Heimtun Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Heimtun Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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



BDO

for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Jan Erik Marthinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: WY800-0BSUZ-KDWG6-XKFEE-OT637-0WZAC



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."

Jan Erik Marthinsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-1965530

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-08 05:43:32 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: WY800-0BSUZ-KDWG6-XKFEE-OT637-0WZAC

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/validate>



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	738 600	689 739	738 600	683 759
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	40 519	137 852	77 110	-4 629 090
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-95 360	-88 991	-95 000	-196 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-54 841	48 861	-17 890	-4 825 090
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	683 759	738 601	720 710	-4 141 331
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	693 850	754 258		
Kortsiktig gjeld	-10 091	-15 657		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	683 759	738 601		

BESKYTTET



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	568 812	552 036	569 000	702 000
SUM DRIFTSINNEKTER		568 812	552 036	569 000	702 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 640	-4 040	-5 640	-5 640
Styrehonorar	4	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	5	-4 269	-4 145	-4 200	-4 500
Forretningsførerhonorar		-63 050	-61 510	-62 700	-64 700
Konsulenthonorar	6	-93 128	-3 780	-2 500	-2 500
Kontingenter		-2 200	-2 200	-2 200	-2 200
Drift og vedlikehold	7	-32 521	-38 752	-104 000	-4 799 100
Forsikringer		-26 189	-25 027	-26 100	-27 300
Festeavgift		-14 850	-14 850	-14 850	-14 850
Kommunale avgifter	8	-76 528	-60 373	-64 900	-79 600
Energi/fyring		-37 306	-21 148	-30 000	-32 000
TV-anlegg/bredbånd		-67 090	-64 767	-65 700	-69 800
Andre driftskostnader	9	-15 739	-13 410	-18 500	-21 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-478 509	-354 002	-441 290	-5 163 990
DRIFTSRESULTAT		90 303	198 034	127 710	-4 461 990
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 129	2 561	1 000	500
Finanskostnader	11	-50 913	-62 743	-51 600	-167 600
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-49 784	-60 182	-50 600	-167 100
ÅRSRESULTAT		40 519	137 852	77 110	-4 629 090
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		40 519	137 852		

BESKYTTET



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	631 220	631 220
SUM ANLEGGSMIDLER		631 220	631 220
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		171 952	233 488
Sparekonto OBOS-banken		521 898	520 769
SUM OMLØPSMIDLER		693 850	754 258
SUM EIENDELER		1 325 070	1 385 478
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 11 * 100		1 100	1 100
Udekket tap	13	-1 311 606	-1 352 125
SUM EGENKAPITAL		-1 310 506	-1 351 025
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 495 585	2 590 945
Borettsinnskudd	15	129 900	129 900
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 625 485	2 720 845
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		0	12 057
Annen kortsiktig gjeld	16	10 091	3 600
SUM KORTSIKTIG GJELD		10 091	15 657
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 325 070	1 385 478
Pantstillelse	17	3 326 697	3 326 697
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 05.04.2022
Styret i Heimtun Borettslag

Isabell Bjørløw Thorberg /s/

Marcus Fjellberg /s/

Linda Martiniussen /s/

NOTE: 1

BESKYTTET

**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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnad	533 412
Tilleggg varmt vann	28 800
Dugnad	6 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	568 812

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 40 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 269.

NOTE: 6

BESKYTTET

**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-87 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 628
SUM KONSULENTHONORAR	-93 128

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 718
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-23 641
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 962
Kostnader dugnader	-4 200
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-32 521

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-76 528
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-76 528

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding	-11 398
Andre fremmede tjenester	-163
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-950
Andre kontorkostnader	-229
Porto	-107
Bank- og kortgebyr	-2 060
Velferdskostnader	-830
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-15 739

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 129
SUM FINANSINTEKTER	1 129

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-50 913
SUM FINANSKOSTNADER	-50 913

**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**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Eika Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2012	-3 196 797
Nedbetalt tidligere	605 852
Nedbetalt i år	95 360
	-2 495 585
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 495 585

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1963	-129 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-129 900

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregning dugnad	-4 200
Påløpte kostnader - leverandørfakturerer	-5 891
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-10 091



NOTE: 17

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	129 900
Pantelån	2 495 585
TOTALT	2 625 485

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

Bygninger	631 220
TOTALT	631 220

BESKYTTET



4. INNKOMNE FORSLAG

A) Forslag fra styret: Vedtektsendring, valg av delegert til OBOS generalforsamling.

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

Styrets forslag til vedtak:

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse §9-4 om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling».

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer for positivt vedtak.

B) Forslag fra andelseier Liss Gjelseth: Søknad om å bytte farge på ytterdør.

Andelseier Liss Gjelseth, andelsnr. 10, Severin Kjærs vei 13 D, ønsker og endre fargen på sin ytterdør til «knall gul».

Det er en sak som styret kunne vedtatt. Derfor krever det kun 50 % flertall av de avgitte stemmer.

BESKYTTET



Annem informasjon om borettslaget

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Parkering

Borettslaget har ingen garasjeplasser. De har 6 p-plasser ute. Det betales ikke leie for p-plass. P-plassene skal først og fremst benyttes av beboerne i borettslaget.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING med polisenummer 561579. 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

**Garantert betaling av felleskostnader**

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

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.

Energimerking

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

Kabel-TV

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.



3110 Heimtun 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

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

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

BESKYTTET