



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	819 693 102
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	HENCKELTUNET 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:	kjersten Aasbø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	07.06.2023

### 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, 23.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 526 256	1 468 076
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 526 256</b>	<b>1 468 076</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		69 624	46 781
Annen driftskostnad		429 353	731 112
<b>Sum kostnader</b>		<b>498 977</b>	<b>777 893</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 027 279</b>	<b>690 183</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 883	1 154
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 883</b>	<b>1 154</b>
Annen finanskostnad		911 917	564 948
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>911 917</b>	<b>564 948</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-905 034</b>	<b>-563 794</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>122 245</b>	<b>126 389</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>122 245</b>	<b>126 389</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>122 245</b>	<b>126 389</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>122 245</b>	<b>126 389</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		122 245	126 389
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>122 245</b>	<b>126 389</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		47 064 000	47 064 000
Sum varige driftsmidler		47 064 000	47 064 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		19 393	
Sum finansielle anleggsmidler		19 393	0
Sum anleggsmidler		47 083 393	47 064 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 042 853	902 212
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 042 853	902 212
Sum omløpsmidler		1 042 853	902 212
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>48 126 247</b>	<b>47 966 212</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		90 000	90 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>90 000</b>	<b>90 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		924 197	801 952
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>924 197</b>	<b>801 952</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 014 197</b>	<b>891 952</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		32 944 800	32 944 800
Øvrig langsiktig gjeld		14 138 497	14 119 200
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>47 083 297</b>	<b>47 064 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>47 083 297</b>	<b>47 064 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 185	3 429
Leverandørgjeld		15 593	2 758
Skyldige offentlige avgifter		4 954	
Annen kortsiktig gjeld		1 020	4 073
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>28 752</b>	<b>10 260</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>47 112 050</b>	<b>47 074 260</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>48 126 247</b>	<b>47 966 212</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 551081

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 819 693 102  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: HENCKELTUNET 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: kjersten Aasbø  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2023

**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, 05.07.2023



Organisasjonsnr: 819 693 102  
HENCKELTUNET BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 526 256	1 468 076
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 526 256</b>	<b>1 468 076</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		69 624	46 781
Annen driftskostnad		429 353	731 112
<b>Sum kostnader</b>		<b>498 977</b>	<b>777 893</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 027 279</b>	<b>690 183</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 883	1 154
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 883</b>	<b>1 154</b>
Annen finanskostnad		911 917	564 948
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>911 917</b>	<b>564 948</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-905 034</b>	<b>-563 794</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>122 245</b>	<b>126 389</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>122 245</b>	<b>126 389</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>122 245</b>	<b>126 389</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>122 245</b>	<b>126 389</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		122 245	126 389
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>122 245</b>	<b>126 389</b>



Organisasjonsnr: 819 693 102  
HENCKELTUNET BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<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			
Sum varige driftsmidler		47 064 000	47 064 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		19 393	0
Sum anleggsmidler		47 083 393	47 064 000
<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 042 853	902 212
Sum omløpsmidler		1 042 853	902 212
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>48 126 247</b>	<b>47 966 212</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		90 000	90 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			
		924 197	801 952



Sum opptjent egenkapital	924 197	801 952
Sum egenkapital	1 014 197	891 952
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	32 944 800	32 944 800
Øvrig langsiktig gjeld	14 138 497	14 119 200
Sum annen langsiktig gjeld	47 083 297	47 064 000
Sum langsiktig gjeld	47 083 297	47 064 000
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	7 185	3 429
Leverandørgjeld	15 593	2 758
Skyldige offentlige avgifter	4 954	
Annen kortsiktig gjeld	1 020	4 073
Sum kortsiktig gjeld	28 752	10 260
Sum gjeld	47 112 050	47 074 260
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>48 126 247</b>	<b>47 966 212</b>



Organisasjonsnr: 819 693 102  
HENCKELTUNET 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**



# Generalforsamling 2023

3387 Henckeltunet Borettslag

Tid: Onsdag 07.06.2023, kl. 17.30

Sted: Kafé Tråkka (Kirkens bymisjon), Stiksrudgata 1 A, Kongsberg



BESKYTTET



## Til andelseierne i Henckeltunet Borettslag

**Velkommen til generalforsamling!**

**Tid: Onsdag 07.06.2023, kl. 17.30**

**Sted: Kafé Tråkka (Kirkens bymisjon), Stiksrudgata 1 A, Kongsberg.**

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 Henckeltunet Borettslag det kommende året.

### Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Henckeltunet Borettslag  
avholdes onsdag 07.06.2023 kl. 17.30  
Kafé Tråkka (Kirkens bymisjon), Stiksrudgata 1 A, Kongsberg.**

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og to andelseiere som protokollvitner
- 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) Forslag fra andelseier Jon Stormoen: Rutiner for vintervedlikehold.

Innkommet forslag er tatt inn som eget vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Tønsberg, 30.05.2023  
Styret i Henckeltunet Borettslag

Rune Flaathen

Jan Inge Sameien

Gerd Monsen

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	Rune Flaathen	Henckelmyra 5 D
Nestleder	Jan Inge Sameien	Henckelmyra 5 B
Styremedlem	Gerd Monsen	Henckelmyra 5 A
Varamedlem	Anne Katrine Korneliussen	Søndre Ringåsen 34, Hønesfoss
Varamedlem	Jon Stormoen	Henckelmyra 3 A

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

##### Delegert

Rune Flaathen Henckelmyra 5 D

##### Varadelegert

Jan Inge Sameien Henckelmyra 5 B

#### Valgkomiteen

Anita Wollner Hagen Henckelmyra 5 C  
David Tverbak Henckelmyra 1 D

#### Kontaktinformasjon

##### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [henckeltunet@styrommet.no](mailto:henckeltunet@styrommet.no).

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

#### Generelle opplysninger om Henckeltunet Borettslag

Borettslaget består av 18 andelsleiligheter.

Henckeltunet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 819693102, og ligger i KONGSBERG kommune.

Gårds- og bruksnummer:

8395 8

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.

Henckeltunet Borettslag har ingen ansatte.

#### 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

Antall styremøter i 2022: 7 styremøter + konstituerende styremøte

## Styrets arbeid, oppgaver og viktigste saker i 2022

- Laget plattning til fellesskapet.
- Oppgradering av uteområde med diverse planting.
- Undersøkt muligheter for reklamasjon på inngangspartiene.
- Satt inn dør i boden.
- Hengt opp kodelås til bod.
- Avholdt dugnad.
- Godkjenning av to nye andelseiere.
- Avholdt generalforsamling.
- Vedtatt budsjett.

## Styrets planer for 2023

- Innkjøpt robotgressklipper og vanlig gressklipper.
- Bytte sand under husker.
- Male lekestue.
- Dugnad med grilling.
- Sjekke takrenner og nedløpsrør.
- Vurdere IN-ordning.

## 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.

## Vesentlig avvik

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte rentekostnader.

## Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet 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) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i KONGSBERG kommune

Kommunale avgifter for 2023 har økt.

### 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 at energikostnadene vil ligge på omtrent samme nivå 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 Henckeltunet Borettslag.

### Lån

Henckeltunet Borettslag har lån i OBOS-Banken:

Betegnelse	Lånear:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånetype	Rente	Eff.	IN
OBOS01	98207654574	32 944 800,00	30.04.23	432 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	4,15% flytende rente	4,49%	Nei

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar for 2023 har økt med kr 1.930 til kr 50.270.

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.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

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 Henckeltunet Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Henckeltunet 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.

### 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.

### 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



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 Dokumentnøkkel: DPSIL-BAQ3Y-QIBEO-QVTET-IH1EF-MSYDN



# 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

Serienummer: 9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-15 14:15:39 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: DPSIL-BAQ3V-QIBEO-QVTET-IH1EF-MSYDN

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>



## HENCKELTUNET BORETTSLAG ORG.NR. 819 693 102, KUNDENR. 3387

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-sikk 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>891 952</b>	<b>765 563</b>	<b>891 952</b>	<b>1 014 101</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	122 245	126 389	188 255	-417 550
Innsk. øremerk. bankkto	-96	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>122 149</b>	<b>126 389</b>	<b>188 255</b>	<b>-417 550</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 014 101</b>	<b>891 952</b>	<b>1 080 207</b>	<b>596 551</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	1 042 853	902 212		
Kortsiktig gjeld	-28 752	-10 260		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 014 101</b>	<b>891 952</b>		

BESKYTTET



## HENCKELTUNET BORETTSLAG ORG.NR. 819 693 102, KUNDENR. 3387

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 526 256	1 467 576	1 526 000	1 755 000
Innbetalinger		0	500	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 526 256</b>	<b>1 468 076</b>	<b>1 526 000</b>	<b>1 755 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-19 624	-5 781	-6 345	-7 050
Styrehonorar	4	-50 000	-41 000	-45 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-5 020	-4 605	-5 000	-5 200
Forretningsførerhonorar		-48 340	-47 160	-48 400	-51 000
Konsulenthonorar	6	-1 640	-1 600	-2 000	-2 000
Kontingenter		-3 600	-3 600	-3 600	-3 600
Drift og vedlikehold	7	-121 057	-230 765	-73 000	-141 000
Forsikringer		-44 945	-42 053	-43 800	-50 000
Kommunale avgifter	8	-65 937	-258 024	-289 000	-237 000
Energi/fyring		-22 865	-22 447	-18 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-99 864	-88 902	-101 000	-107 000
Andre driftskostnader	9	-16 084	-31 956	-76 000	-10 100
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-498 977</b>	<b>-777 893</b>	<b>-711 145</b>	<b>-693 950</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 027 279</b>	<b>690 183</b>	<b>814 855</b>	<b>1 061 050</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	6 883	1 154	1 000	2 000
Finanskostnader	11	-911 917	-564 948	-627 600	-1 480 600
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-905 034</b>	<b>-563 794</b>	<b>-626 600</b>	<b>-1 478 600</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>122 245</b>	<b>126 389</b>	<b>188 255</b>	<b>-417 550</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		122 245	126 389		

BESKYTTET



## HENCKELTUNET BORETTSLAG ORG.NR. 819 693 102, KUNDENR. 3387

### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	46 246 500	46 246 500
Tomt		817 500	817 500
Miljøbankkonto, øremerket		19 393	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>47 083 393</b>	<b>47 064 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Driftskonto OBOS-banken		146 180	215 210
Skattetrekkskonto OBOS-banken		3 400	0
Sparekonto OBOS-banken		893 273	687 002
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 042 853</b>	<b>902 212</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>48 126 247</b>	<b>47 966 212</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 18 * 5 000		90 000	90 000
Opptjent egenkapital		924 197	801 952
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 014 197</b>	<b>891 952</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	32 944 800	32 944 800
Borettsinnskudd	14	14 119 200	14 119 200
Avsetning bomiljøtiltak	15	19 297	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>47 083 297</b>	<b>47 064 000</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		15 593	2 758
Skyldige offentlige avgifter	16	4 954	0
Påløpte renter		7 185	3 429
Annen kortsiktig gjeld	17	1 020	4 073
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>28 752</b>	<b>10 260</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>48 126 247</b>	<b>47 966 212</b>

BESKYTTET



13

Henckeltunet Borettslag

Pantstillelse	18	47 064 000	47 064 000
Garantiansvar		0	0

Kongsberg, 10.05.2023,  
Styret i Henckeltunet Borettslag

Rune Flaathen /s/

Jan Inge Sameien /s/

Gerd Monsen /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.

**SKATTETREKKS KONTO**

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

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

Felleskostnader	1 526 256
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 526 256</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-10 000
Påløpte feriepenger	-1 020
Arbeidsgiveravgift	-8 604
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-19 624</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 50 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 020.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 640
--	--------

BESKYTTET



---

**SUM KONSULENTHONORAR** **-1 640**

---

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

Drift/vedlikehold bygninger	-13 750
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-98 628
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-7 290
Kostnader dugnader	-1 389

---

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** **-121 057**

---

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

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

Eiendomsskatt	-34 452
Kommunale avgifter	-31 485

---

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER** **-65 937**

---

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-3 522
Andre fremmede tjenester	-601
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 825
Andre kontorkostnader	-864
Bank- og kortgebyr	-2 072
Velferdskostnader	-7 200

---

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** **-16 084**

---

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	516
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 367

---

**SUM FINANSINTEKTER** **6 883**

---

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-911 917
--------------------------------------	----------

---

**SUM FINANSKOSTNADER** **-911 917**

---

BESKYTTET

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

Bygninger	46 246 500
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>46 246 500</b>

Tomten ble kjøpt i 2018.

Gnr.8395/bnr.8

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

**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-Banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,98 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2019	-32 944 800	
Nedbetalt tidligere	0	
		-32 944 800
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-32 944 800</b>

**AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-Banken	Første avdrag er 30/04-2029
	<b>Potensiell endring i felleskostnader fra 01/04-2029</b>	
1002, 1005, 1008		2 200
2002, 2005, 2008		2 250
1001, 1003, 1004, 1006, 1007, 1009		2 550
2001, 2004, 2007		2 600
2003, 2006, 2009		2 650

**NOTE: 14****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2019	-14 119 200
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-14 119 200</b>

BESKYTTET

**NOTE: 15****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-19 297
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-19 297</b>

**NOTE: 16****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-3 400
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 554
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-4 954</b>

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-1 020
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-1 020</b>

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	14 119 200
Pantelån	32 944 800
<b>TOTALT</b>	<b>47 064 000</b>

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

Bygninger	46 246 500
Tomt	817 500
<b>TOTALT</b>	<b>47 064 000</b>

BESKYTTET



#### 4. INNKOMNE FORSLAG

##### A) Forslag fra andelseier Jon Stormoen: Rutiner for vintervedlikehold.

Hei!

En snørik vinter er over og jeg føler at det kanskje kan være på sin plass og å få tatt en gjennomgang av rutinene for snøbrøyting og strøing inkludert etterarbeid. Jeg forstår jo at brøyting etc. kan være en utfordring for de som har kontrakt på jobben med de snømengdene som kom sist vinter, men desto mer er det vel viktig at firmaet tar høyde for at forholdene vi opplevde kan gjenta seg. Så vidt jeg har skjønt så har det vært like mye snø her tidligere et år.

Jeg har også forståelse for at beboere må ta et tak med håndskuffe ved postkasser og mellom søppelbod ved behov, men det er viktig at traktor med skuffe / snøfreser tar unna massene jevnlig slik at veien inn til boden kan holdes bred nok.

Jeg ønsker altså at det fattes et vedtak om rutinegjennomgang av vintervedlikehold med de som skal ha kontrakt på det.

Hilsen  
Jon Stormoen,  
Henckelmyra 3 A,  
3612 Kongsberg.

Tlf 46 91 80 24

##### **Forslag fra styret:**

Generalforsamlingen ber styret utarbeide gode rutiner for vintervedlikehold. Dette gjøres i samarbeid med brøytekontraktør.

BESKYTTET



**5. VALG AV TILLITSVALGTE  
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

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

Jan Inge Sameien      Henckelmyra 5 B

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Rune Flaathen      Henckelmyra 5 D

Gerd Monsen      Henckelmyra 5 A

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

1. [Navn]      Henckelmyra

2. [Navn]      Henckelmyra

**C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

[Navn]      Henckelmyra

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

[Navn]      Henckelmyra

**D. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

[Navn]      Henckelmyra

[Navn]      Henckelmyra

[Navn]      Henckelmyra

Dato: 30.05.2023

I valgkomiteen for Henckeltunet Borettslag

Anita Wollner Hagen

David Tverbak

BESKYTTET



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6608022. 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.



3387 Henckeltunet 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: [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