



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 003 309
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HEIMTUN BORETTSLAG
Forretningsadresse: 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: Tine Gjengaar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 08.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		702 132	568 812
Sum inntekter		702 132	568 812
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		4 598 779	432 869
Sum kostnader		4 644 419	478 509
Driftsresultat		-3 942 287	90 303
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 905	1 129
Sum finansinntekter		7 905	1 129
Annen finanskostnad		153 898	50 913
Sum finanskostnader		153 898	50 913
Netto finans		-145 993	-49 784
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 088 280	40 519
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 088 280	40 519
Årsresultat		-4 088 280	40 519
Totalresultat		-4 088 280	40 519
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 088 280	40 519
Sum overføringer og disponeringer		-4 088 280	40 519



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		631 220	631 220
Sum varige driftsmidler		631 220	631 220
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		11 852	
Sum finansielle anleggsmidler		11 852	0
Sum anleggsmidler		643 072	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		1 052 136	693 850
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 052 136	693 850
Sum omløpsmidler		1 052 136	693 850
SUM EIENDELER		1 695 207	1 325 070

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 100	1 100
Sum innskutt egenkapital		1 100	1 100
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 399 886	1 311 606
Sum opptjent egenkapital		-5 399 886	-1 311 606
Sum egenkapital		-5 398 786	-1 310 506
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 940 745	2 495 585
Øvrig langsiktig gjeld		141 693	129 900
Sum annen langsiktig gjeld		7 082 438	2 625 485
Sum langsiktig gjeld		7 082 438	2 625 485
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 483	
Leverandørgjeld		6 072	
Annen kortsiktig gjeld		4 000	10 091
Sum kortsiktig gjeld		11 555	10 091
Sum gjeld		7 093 993	2 635 576
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 695 207	1 325 070



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 415045

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 003 309
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HEIMTUN BORETTSLAG
Forretningsadresse: 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: Tine Gjengaar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 01.06.2023



Organisasjonsnr: 953 003 309
HEIMTUN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		702 132	568 812
Sum inntekter		702 132	568 812
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		4 598 779	432 869
Sum kostnader		4 644 419	478 509
Driftsresultat		-3 942 287	90 303
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 905	1 129
Sum finansinntekter		7 905	1 129
Annen finanskostnad		153 898	50 913
Sum finanskostnader		153 898	50 913
Netto finans		-145 993	-49 784
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 088 280	40 519
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 088 280	40 519
Årsresultat		-4 088 280	40 519
Totalresultat		-4 088 280	40 519
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 088 280	40 519
Sum overføringer og disponeringer		-4 088 280	40 519



Sum opptjent egenkapital	-5 399 886	-1 311 606
Sum egenkapital	-5 398 786	-1 310 506
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	6 940 745	2 495 585
Øvrig langsiktig gjeld	141 693	129 900
Sum annen langsiktig gjeld	7 082 438	2 625 485
Sum langsiktig gjeld	7 082 438	2 625 485
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 483	
Leverandørgjeld	6 072	
Annen kortsiktig gjeld	4 000	10 091
Sum kortsiktig gjeld	11 555	10 091
Sum gjeld	7 093 993	2 635 576
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 695 207	1 325 070



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



Generalforsamling 2023

3110 Heimtun Borettslag

Tid: Mandag 15.05.2023 kl 20.00

Sted: Digitalt, på Teams



BESKYTTET



Til andelseierne i Heimtun Borettslag

Velkommen til generalforsamling!

Tid: Mandag 15.05.2023 kl 20.00

Sted: Digitalt, på Teams

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 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.

BESKYTTET



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Heimtun Borettslag
avholdes mandag 15.05.2023 kl 20.00
digitalt, på Teams.**

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 Liss Gjelseth: Ønske om ny rådgiver fra OBOS Prosjekt.
- B) Forslag fra andelseier Liss Gjelseth: Parkeringsplassene blir faste.
- C) Forslag fra andelseier Liss Gjelseth: Etablering av nye parkeringsplasser.
- D) Forslag fra andelseier Liss Gjelseth: Disponering av tomt foran boenhet 1. etg.

Innkomne forslag er tatt inn som vedlegg bak regnskapet.

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, 05.05.2023
Styret i Heimtun Borettslag

Marcus Fjellberg

Amalie Andersen Kalseth

Brita Steine

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marcus Fjellberg	Knuts Vei 11, Nesoddtangen
Nestleder	Amalie Andersen Kalseth	Severin Kjærs Vei 13 A
Styremedlem	Brita Steine	Severin Kjærs Vei 13 B
Varamedlem	Ole-Fredrik Gjølstad	Severin Kjærs Vei 13 A
Varamedlem	Liss Gjølseth	Severin Kjærs Vei 13 D

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Brita Steine Severin Kjærs Vei 13 B

Varadelegert
Marcus Fjellberg Knuts Vei 11, Nesoddtangen

Valgkomiteen

Ole-Fredrik Gjølstad Severin Kjærs Vei 13 A
Liss Gjølseth Severin Kjærs Vei 13 D

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post heimtun@styrerommet.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 Heimtun Borettslag

Borettslaget består av 11 andelsleiligheter.

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

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 Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.

BESKYTTET



Styrets arbeid

Styret i Heimtun Borettslag har i 2022 hatt syv styremøter. Under finnes en oversikt over noe av det styret har jobbet med i 2022:

- Lånesøknad til rør- og våtromsrehabilitering
- Våtromsprosjekt
- Årsregnskap for 2021
- Planlegging av generalforsamling for 2022
- Valg av bank (lånetilbud i forbindelse med våtromsprosjekt)
- Gjennomgang av helse, miljø og sikkerhet
- Behandling av bruksoverlating
- Tilbakebetaling til beboer (våtromsprosjekt)
- Prosjekter for 2023
- Leverandøravtaler
- Budsjettmøter
- Arrangere dugnad

Dette er noen av sakene som har blitt gjennomgått på forrige års styremøter. Styret hadde 22 behandlede saker i løpet av året.

Styrets fremtidige planer:

- Arrangere vår og høstdugnad
- Rehabilitering ødelagt asfalt etter behov
- Rutinemessig arbeid (Helse, miljø og sikkerhet)
- Avholde generalforsamling
- Regnskapsmøte
- Budsjettmøte

Styret har ikke planlagt noen fremtidige prosjekter per dags dato.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

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



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 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 TØNSBERG kommune

Tønsberg kommune ga beskjed om en økning i kommunale avgifter fra 01.01.2023 på ca 30 %. Første termin for 2023 er betalt. Det er vanskelig å sammenligne, men noe økning har det blitt.

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 Heimtun Borettslag.

Lån

Heimtun Borettslag har lån i Handelsbanken:

Bebyggelse	Låne nr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånetype	Rente	Eff.	IN
HABA01	94817228555	7 022 846,00	30.06.22	120 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	4,15% flytende rente	Ukjent	Nei

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar for 2023 har økt med kr 2.585 til kr 67.210.

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 17 % 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 Heimtun Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Heimtun 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



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 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)

Pemmo Dokumentnøkkel: KX4G0-04QNH-DQHV8-DVA5D-N3FXK-JFFJ



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

2023-04-20 05:51:40 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: KX4G0-040NH-D0HV8-DVA5D-N3FXJ-JFFJ

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>



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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		683 759	738 600	683 759	1 040 580
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-4 088 280	40 519	-4 629 090	11 590
Tillegg for nye langsiktige lån	14	7 064 600	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-2 619 440	-95 360	-196 000	-122 000
Innsk. øremerk. bankkto		-59	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		356 821	-54 841	-4 825 090	-110 410
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 040 581	683 759	-4 141 331	930 170

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 052 136	693 850
Kortsiktig gjeld	-11 555	-10 091
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 040 581	683 759

BESKYTTET



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	702 132	568 812	702 000	818 000
SUM DRIFTSINNEKTER		702 132	568 812	702 000	818 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 640	-5 640	-5 640	-6 345
Styrehonorar	4	-40 000	-40 000	-40 000	-45 000
Revisjonshonorar	5	-4 653	-4 269	-4 500	-4 800
Forretningsførerhonorar		-64 625	-63 050	-64 700	-68 000
Konsulenthonorar	6	-6 590	-93 128	-2 500	-4 000
Kontingenter		-2 200	-2 200	-2 200	-2 200
Drift og vedlikehold	7	-4 250 544	-32 521	-4 799 100	-67 100
Forsikringer		-28 281	-26 189	-27 300	-31 015
Festeavgift		-14 850	-14 850	-14 850	-14 850
Kommunale avgifter	8	-81 376	-76 528	-79 600	-106 000
Energi/fyring		-46 059	-37 306	-32 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-83 025	-67 090	-69 800	-87 000
Andre driftskostnader	9	-16 576	-15 739	-21 800	-18 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 644 419	-478 509	-5 163 990	-504 410
DRIFTSRESULTAT		-3 942 287	90 303	-4 461 990	313 590
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	7 905	1 129	500	1 000
Finanskostnader	11	-153 898	-50 913	-167 600	-303 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-145 993	-49 784	-167 100	-302 000
ÅRSRESULTAT		-4 088 280	40 519	-4 629 090	11 590
Udekket tap		-4 088 280	0		
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	40 519		

BESKYTTET



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	631 220	631 220
Miljøbankkonto, øremerket		11 852	0
SUM ANLEGGSMIDLER		643 072	631 220
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		123 350	171 952
Sparekonto OBOS-banken		928 785	521 898
SUM OMLØPSMIDLER		1 052 136	693 850
SUM EIENDELER		1 695 207	1 325 070
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 11 * 100		1 100	1 100
Udekket tap	13	-5 399 886	-1 311 606
SUM EGENKAPITAL		-5 398 786	-1 310 506
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	6 940 745	2 495 585
Borettsinnskudd	15	129 900	129 900
Avsetning bomiljøtiltak	16	11 793	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 082 438	2 625 485
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		6 072	0
Påløpte renter		1 483	0
Annen kortsiktig gjeld	17	4 000	10 091
SUM KORTSIKTIG GJELD		11 555	10 091
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 695 207	1 325 070

BESKYTTET



13

Heimtun Borettslag

Pantstillelse	18	7 629 900	3 326 697
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 13.04.2023
Styret i Heimtun Borettslag

Marcus Fjellberg /s/

Brita Steine /s/

Amalie Andersen Kalseth /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**

Felleskostnad	666 732
Tillegg varmt vann	28 800
Dugnad	6 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	702 132

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 2021/2022, og er på kr 40 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 653.

BESKYTTET

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 590
SUM KONSULENTHONORAR	-6 590

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

OBOS Prosjekt	-150 000
Rune W. Johansen AS	-4 046 070
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-4 196 070
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-38 309
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 165
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-4 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 250 544

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-81 376
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-81 376

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 000
Snørydding	-12 621
Andre fremmede tjenester	-294
Andre kontorkostnader	-589
Bank- og kortgebyr	-2 072
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-16 576

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	959
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 946
SUM FINANSINNTEKTER	7 905

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-20 899
Renter og gebyr i Handelsbanken	-132 999
SUM FINANSKOSTNADER	-153 898

BESKYTTET

**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. 31.12.22 var 2,65 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2012	-3 196 797
Nedbetalt tidligere	701 212
Nedbetalt i år	2 495 585

0

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-7 064 600
Nedbetalt i år	123 855

-6 940 745

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -6 940 745**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1963	-129 900
------------------	----------

SUM BORETTSINNSKUDD -129 900**NOTE: 16****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-11 793
-------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -11 793

BESKYTTET

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

Avregning dugnad	-4 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-4 000

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	129 900
Pantelån	6 940 745
TOTALT	7 070 645

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

Bygninger	631 220
TOTALT	631 220



4. INNKOMNE FORSLAG

A. Forslag fra andelseier Liss Gjelseth: Ønske om ny rådgiver fra OBOS Prosjekt.

Jeg ønsker en annen kontaktperson enn Rolf Hermann fra OBOS Prosjekt AS.

Styrets forslag:

Styret er enig i at prosessen med Rolf ikke har vært optimal. Styret kommer ikke til å søke om noen ny kontaktperson fra OBOS Prosjekt AS før vi eventuelt skal i gang med et nytt prosjekt.

Styrets forslag til vedtak:

Det søkes ikke om ny kontaktperson fra OBOS Prosjekt AS nå.

B. Forslag fra andelseier Liss Gjelseth: Parkeringsplassene blir faste.

Foreslår at parkeringsplassene vi til enhver tid har får et nr og blir faste, tildelt etter botid.

Styrets forslag:

Styret er enstemmig enig i at det ikke er nødvendig med en fast parkering.

Styrets forslag til vedtak:

Parkeringsplassene skal fortsatt ikke være faste.

C. Forslag fra andelseier Liss Gjelseth: Etablering av nye parkeringsplasser.

Foreslår at vi forsøker å etablere 11 parkeringsplasser. Ingen bruker gressplenen bak bygningen og jeg oppdaget at det er plass til mange biler der da vi hadde våtromsprosjektet.

Styrets forslag:

Styret er enstemmig enig at dette er et forslag som ikke bør gjøres noe med nå. Da borettslaget allerede har hatt et omfattende våtromsprosjekt, vil det å etablere nye parkeringsplasser være en stor kostnad som har en innvirkning på prisen av enhetene i borettslaget. Skal vil bli tatt opp på generalforsamlingen)

Styrets forslag til vedtak:

Det etableres ikke nye parkeringsplasser nå.

D. Forslag fra andelseier Liss Gjelseth: Disponering av tomt foran boenhet 1. etg.

Foreslår at leilighetene i første etasje får tomten foran sin boenhet til disposisjon, f.eks til å lage en platting. Ingen bruker dette området heller.

BESKYTTET



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

A. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Amalie Andersen Kalseth Severin Kjærs vei 13 A

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Marcus Fjellberg Severin Kjærs vei 13 A (Knuts v.11, Nesoddtangen)

Brita Steine Severin Kjærs vei 13 B

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Liss Gjelseth Severin Kjærs vei 13 D

2. Ole-Fredrik Gjelstad Severin Kjærs vei 13 A

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

[Navn] Severin Kjærs vei 13

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

[Navn] Severin Kjærs vei 13

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Liss Gjelseth Severin Kjærs vei 13 D

Ole-Fredrik Gjelstad Severin Kjærs vei 13 A

Dato: 05.05.2023

I valgkomiteen for Heimtun Borettslag

Ole-Fredrik Gjelstad /s/

Liss Gjelseth /s/

BESKYTTET



Annen informasjon om 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.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022 - Rør og	Utskifting av alle vann og avløpsrør + komplett nye bad.
2022 våtromsrehabilitering	Arbeider ble utført som en Totalentreprise av Byggfirma Rune W. Johansen. Totalkostnad ca kr. 4 mill
2013 - Drenering	
2013	



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