



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 679 612  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: HØIENDAL I BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Bente Krogstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 06.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 705 723	3 937 160
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 705 723</b>	<b>3 937 160</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		160 184	177 293
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		12 965	12 965
Annen driftskostnad		4 733 062	4 521 957
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 906 211</b>	<b>4 712 215</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-200 488</b>	<b>-775 055</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		35 739	29 638
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>35 739</b>	<b>29 638</b>
Annen finanskostnad		653 836	357 518
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>653 836</b>	<b>357 518</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-618 097</b>	<b>-327 880</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-818 585</b>	<b>-1 102 935</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-818 585</b>	<b>-1 102 935</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-818 585</b>	<b>-1 102 935</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-818 585	-1 102 935
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-818 585</b>	<b>-1 102 935</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		13 043 972	13 043 972
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		12 746	25 712
Sum varige driftsmidler		13 056 718	13 069 683
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		101 566	71 111
Sum finansielle anleggsmidler		101 566	71 111
Sum anleggsmidler		13 158 284	13 140 794
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		101 806	144 093
Sum fordringer		101 806	144 093
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		795 894	2 153 405
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		795 894	2 153 405
Sum omløpsmidler		897 699	2 297 497
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 055 984</b>	<b>15 438 292</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		6 600	6 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 600</b>	<b>6 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 601 572	782 987
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 601 572</b>	<b>-782 987</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 594 972</b>	<b>-776 387</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		14 098 262	14 810 429
Øvrig langsiktig gjeld		1 045 461	1 017 157
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>15 143 723</b>	<b>15 827 586</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>15 143 723</b>	<b>15 827 586</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		280 249	177 868
Leverandørgjeld		157 173	181 785
Skyldige offentlige avgifter		201	348
Annen kortsiktig gjeld		69 609	27 091
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>507 232</b>	<b>387 092</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>15 650 956</b>	<b>16 214 678</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 055 984</b>	<b>15 438 292</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 446408

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 679 612  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: HØIENDAL I BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Bente Krogstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 948 679 612  
HØIENDAL I BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 705 723	3 937 160
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 705 723</b>	<b>3 937 160</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		160 184	177 293
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		12 965	12 965
Annen driftskostnad		4 733 062	4 521 957
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 906 211</b>	<b>4 712 215</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-200 488</b>	<b>-775 055</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		35 739	29 638
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>35 739</b>	<b>29 638</b>
Annen finanskostnad		653 836	357 518
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>653 836</b>	<b>357 518</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-618 097</b>	<b>-327 880</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-818 585</b>	<b>-1 102 935</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-818 585</b>	<b>-1 102 935</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-818 585</b>	<b>-1 102 935</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-818 585	-1 102 935
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-818 585</b>	<b>-1 102 935</b>



Organisasjonsnr: 948 679 612  
HØIENDAL I BORETTSLAG

## BALANSE

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<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		13 043 972	13 043 972
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		12 746	25 712
Sum varige driftsmidler		13 056 718	13 069 683
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		101 566	71 111
Sum finansielle anleggsmidler		101 566	71 111
Sum anleggsmidler		13 158 284	13 140 794
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		101 806	144 093
Sum fordringer		101 806	144 093
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		795 894	2 153 405
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		795 894	2 153 405
Sum omløpsmidler		897 699	2 297 497
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 055 984</b>	<b>15 438 292</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		6 600	6 600



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>6 600</b>	<b>6 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	1 601 572	782 987
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-1 601 572</b>	<b>-782 987</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-1 594 972</b>	<b>-776 387</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	14 098 262	14 810 429
Øvrig langsiktig gjeld	1 045 461	1 017 157
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>15 143 723</b>	<b>15 827 586</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>15 143 723</b>	<b>15 827 586</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	280 249	177 868
Leverandørgjeld	157 173	181 785
Skyldige offentlige avgifter	201	348
Annen kortsiktig gjeld	69 609	27 091
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>507 232</b>	<b>387 092</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>15 650 956</b>	<b>16 214 678</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>14 055 984</b>	<b>15 438 292</b>



Organisasjonsnr: 948 679 612  
HØIENDAL I 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





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3501

Høiendal | Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Høiendal I Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

22. mai 2024 kl. 18:00, Kirkestua.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Annen informasjon

Det skal også velges nye medlemmer til styret, bla. ny styreleder og minst ett styremedlem. Dersom noen er int. i å bidra til å drifte borettslaget så er det nå dere har muligheten. Det er et ønske om at styresammensetning skal representere medlemmene i borettslaget best mulig.

Borettslaget vårt blir det vi gjør det til og det er gode muligheter for å påvirke fremtiden vår ved å delta. Dersom du er nysgjerrig er det bare å ta kontakt med en i styret for å spørre om hva oppdraget går ut på.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Opplysningsskilt i oppkjørselen
8. Sammenkomster ev. dugnad i borettslaget
9. Åpne opp for å få lov til å ha besøk av hund
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling



Med vennlig hilsen,  
Styret i Høiendal I Borettslag



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Obos v/Siri Jordal Iversen er foreslått.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Velges av generalforsamlingen.



Sak 4

### Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til udekket tap.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til udekket tap.

Vedlegg  
1. 3501 Årsrapport.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr. 150 000.



Sak 7

## Opplysningsskilt i oppkjørselen

Forslag fremmet av:

Jan Erik Eidsgaard

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslaget opplyser om to forhold:

-Parkering kun for Høiendal 1 brtl

-Lufthing av hund er uønsket

Se utfyllende vedlegg om bakgrunn for forslaget.

### Styrets innstilling

Styret foreslår at man i første omgang går til innkjøp av privat parkering / parkering for beboere & besøkende skilt.

### Forslag til vedtak

Borettslaget setter opp skilt i oppkjørselen til borettslaget.

### Vedlegg

2. Forslag 1 til Genfors 2024.pdf

Sak 8

## Sammenkomster ev. dugnad i borettslaget

Forslag fremmet av:

Jan Erik Eidsgaard

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dersom det er ønskelig hos beboerne (sjekke ut med enkel spørring), tar borettslaget initiativet til sammenkomster, dugnad/grillkveld eller bare "skravletreff" for å skape samhold for å ta vare på det vi eier sammen. Se utfyllende vedlegg.

### Styrets innstilling

Styret er positivt innstilt til dugnader og ellers sosiale sammenkomster bare for å bli bedre kjent.

Vårt forslag er opprettelse av en dugnadsgruppe, et utvalg personer ansvarlig for å arrangere og gjennomføre dugnader. Vibbo har gruppefunksjoner m.m. som er ypperlig til nettopp dette. Alle utgifter i forbindelse med



dugnad/arrangement vil bli dekket så lenge det er avklart på forhånd, da selvfølgelig innen rimelighetens grenser.

#### Forslag til vedtak

Borettslaget tar initiativ til sammenkomster for beboerne slik det fremkommer av vedlegget.

#### Vedlegg

3. Forslag 2 til Genfors 2024.pdf

#### Sak 9

### Åpne opp for å få lov til å ha besøk av hund

#### Forslag fremmet av:

Frank Tore Arnesen

#### Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

#### Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Ønsker at dere kan se på de vedtektene om det å få lov til å ha besøk av familie og venner med hund. De vedtektene vi har her på høiendal er snart 60 år gamle-på tide og la nye vedtekter møte 2024! Så lenge det er hunder som ikke forstyrrer naboer og at eieren plukker opp etter hunden når den gjør sitt.... Synes det er rart at det bare kom inn 6 stemmer for hundehold og 20 i mot -det er vel ca. 66 leiligheter her på Høiendal 1 borettslag!!!?? Den stemminga burde gjort ordentlig første gang når noen beboere ønsker det. Synes det var rart at en nabo bare kunne ha med seg en fullmakt fra de som uteble. Det er mange som har vondt for å gå og noen sliter med angst. Så her er mitt forslag for endring av de gamle vedtektene 1. hvertfall åpne opp for at vi som bor her kan få lov til å ta i mot besøk av familie og venner med hund 2. åpne opp for hundehold -så lenge det er hunder som ikke forstyrrer eller er til sjenanse for andre naboer. Så jeg håper styret som oftes gjør en strålende jobb for oss som bor -kan fortsette med det og gjøre det riktig denne gange -så alle blir hørt Sikkert positivt hvis man skal selge og at det er lov å ha besøk av en firbent venn MAKE HØIENDAL GREAT AGAIN

#### Styrets innstilling

Styret følger borettslagsloven i henhold til behandling av saker og avstemming på generalforsamlingen, dette gjaldt også saken om hundehold fra 2023.

Husordensreglene ble innført i 1964, men er endret både i 1990, 2002, 2004, 2007 og 2021. Endringer skal vedtas av generalforsamlingen, med alminnelig flertall.

Styret opprettholder sin innstilling fra fjorårets årsmøte, om å ikke åpne opp for hundehold. Dersom generalforsamlingen ønsker å tillate hundehold må det utarbeides retningslinjer slik at det er definert hva som er begrensninger før endringen tillates.



a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Åpne opp for å få lov til å ha besøk av hund
- Mot Åpne opp for å få lov til å ha besøk av hund

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Åpne opp for at vi som bor her kan få lov til å ta i mot besøk av familie og venner med hund.
2. Åpne opp for hundehold -så lenge det er hunder som ikke forstyrrer eller er til sjenanse for andre naboer.

Sak 10

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Marius Alexander Holmskog

Siden årsmøtet i 2023 har jeg sittet som styremedlem og hatt fokus på økonomi og tilgjengeliggjøre viktig informasjon, som å lage branninstrukser. Jeg har gått løs på de avtaler vi har i dag og gjort flere vesentlige besparelser på vegne av borettslaget

Som styreleder vil jeg i større grad fortsette dette arbeidet og se på andre muligheter for å forbedre våre eksisterende avtaler og kostnader. Der det er økonomisk forsvarlig vurderer tiltak for å forbedre fellesarealer som vei, parkering, inngangdører m.m. og generelt gjøre vårt lille borettslag enda mer attraktivt for alle som bor her og de som vurderer å flytte hit.

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 11

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

### Roller og kandidater



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

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



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Jan Rachid Gjendem (2023-2024)	Høiendal 7
Styremedlem	Marius Alexander Holmskog (2023-2025)	Høiendal 5
Styremedlem	Monica Kjellman (2022-2024)	Høiendal 11
Styremedlem	Oda Eline Kristiansen (2023-2025)	Høiendal 7
Varamedlem	Karin Beathe Gaarder	Høiendal 9

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Monica Kjellman		Høiendal 11
Varadelegert		
Marius Alexander Holmskog		Høiendal 5

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Høiendal I Borettslag

Borettslaget består av 66 andelsleiligheter.

Høiendal I Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948679612, og ligger i Fredrikstad kommune med gnr. 201, bnr. 159 og fnr. 7.

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.

Høiendal I Borettslag har ingen fast ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



## Styrets arbeid

Styret har det siste året gått gjennom flere saker som omhandler borettslaget. For å nevne noen har styret behandlet behovet for maling av balkongenes innside etter beslutning fra årsmøtet i 2023. Styret her gått gjennom flere saker som påvirker borettslagets økonomi og gjort besparelser.

Det er blant annet byttet til en rimeligere strømavtale og ny forsikringsavtale.

Det er ansatt en hendig beboer som vaktmester og firmaet vi benyttet oss av for generelle vaktmestertjenester (bytte lyspærer, tømme søppel, sjauing, lettere vedlikehold) er sagt opp. Dette er både en besparelse i ventetid og utgifter for borettslaget.

Det er sendt inn søknader om hundehold etter at denne saken var oppe til behandling i generalforsamling 2023.

Styret er i dialog med parkeringsklagenemnda vedr. fjerning av et uregistrert kjøretøy på felles parkeringsplass. Avklaring i denne saken lar vente på seg. Dersom borettslaget ikke får medhold i denne saken forventes det et gebyr på ca. 10.000,- for behandling av denne saken.

Det har i det siste året blitt leid flere avfallscontainere til tømming av avfall som ikke hører hjemme i restavfall. Det ser ut til at dette har bidratt til å redusere mengden avfall som tidligere har blitt hensatt i avfallsskurene.

Det har blitt bestilt service og vedlikehold på flere gjenstander i den inneværende perioden. Bla. dører, vaskemaskin, kjølerom og varmesentral.

Det er laget branninstrukser og generell informasjon som nettleverandør, låsesmed m.m, er gjort lettere tilgjengelig for beboere gjennom Vibbo.

Styret er i disse dager i ferd med å inngå en avtale om rens av avtrekkskanaler på bad. Dette er et tiltak for å bedre luftkvalitet i leilighetene. Det vil tilkomme mer info her etter hvert.

Styret er også i ferd med å gjennomgå flere tilbud på brøyting vinterstid og gressklipping på tomten sommerstid. Det har de senere år vært uttrykt misnøye med eksisterende avtale. Her vil det tilkomme mer informasjon når dette er helt klart.

Det er innhentet tilbud på energikartlegging som Styret vurderer å gjennomføre i løpet av 2024/25, det er for å finne de mest lønnsomme og klimavennlige tiltakene vi kan gjøre for vårt borettslag de neste 5 årene. I tillegg er vi føre var på eventuelt kommende EU-krav på energimerking.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning i felleskostnader fra juni 2023.

Driftskostnadene er samlet sett på budsjett. Kostnader til kommunale avgifter, energi/fyring og kabel/TV er noe høyere enn budsjettet.

Finanskostnader er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at styret valgte å ikke ta et siste låneopptak for rehabilitering, men heller benytte oppsparte midler. Dette vil gjenspeile seg under borettslagets disponible midler.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført til udekket tap. 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 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I budsjettet for 2024 er det budsjettert med ordinært drift og vedlikehold

### Kommunale avgifter

Det er budsjettert med en økning på 10% for kommunale avgifter, ingen endring for eiendomsskatt.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 kostnadsnivå som i 2023.

Kostnaden for fjernvarme anses usikker, og det er budsjettert med kr. 750 000 for 2024.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Høiendal I Borettslag.

### Lån

Høiendal I Borettslag har følgende lån:

Betegnelsen	Restgjeld	Restløpetid	Lånetyper	Rente
Husbanken	3 551 826	11 år	Annuitet, halvårlig	3,87%
OBOS banken	7 723 496	14 år	Annuitet, månedlig	5,7%
OBOS banken	2 822 940	18 år	Annuitet, månedlig	5,7%

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret justeres med 5,3% for 2024.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### 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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024. Styret vil vurdere likviditeten til borettslaget fortløpende og varsle økning hvis behov.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Høiendal I Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Høiendal I Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 avvirket.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap Årsrapport.pdf



#### 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>.

Sarpsborg, 18. april 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor



## HØIENDAL I BORETTSLAG ORG.NR. 948 679 612, KUNDENR. 3501

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 910 405</b>	<b>798 315</b>	<b>1 910 405</b>	<b>390 467</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-818 585	-1 102 935	-1 129 864	790 050
Tilbakeføring av avskrivning	14	12 965	12 965	14 864	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16	0	3 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-712 167	-797 586	-775 000	-712 000
Innsk. øremerk. bankkto		-2 151	-354	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-1 519 938</b>	<b>1 112 090</b>	<b>-1 890 000</b>	<b>78 050</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>390 467</b>	<b>1 910 405</b>	<b>20 405</b>	<b>468 517</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		897 699	2 297 497		
Kortsiktig gjeld		-507 232	-387 092		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>390 467</b>	<b>1 910 405</b>		



## HØIENDAL I BORETTSLAG ORG.NR. 948 679 612, KUNDENR. 3501

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 705 723	3 933 785	4 509 000	4 986 000
Ladeinntekter EL-bil		0	3 125	0	0
Andre inntekter		0	250	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>4 705 723</b>	<b>3 937 160</b>	<b>4 509 000</b>	<b>4 986 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-35 184	-52 293	-52 500	-55 500
Styrehonorar	4	-125 000	-125 000	-125 000	-150 000
Avskrivninger	14	-12 965	-12 965	-14 864	0
Revisjonshonorar	5	-7 500	-5 750	-6 100	-8 000
Forretningsførerhonorar		-170 365	-163 500	-172 000	-180 500
Konsulenthonorar	6	-47 044	-90 792	-100 000	-50 000
Kontingenter		-13 200	-13 200	-13 200	-13 200
Drift og vedlikehold	7	-1 916 254	-1 931 056	-2 059 000	-285 000
Forsikringer		-231 454	-201 242	-223 000	-255 000
Festeavgift		-16 206	0	0	-5 000
Kommunale avgifter	8	-755 083	-586 216	-727 000	-780 000
Energi/fyring	9	-887 452	-965 951	-829 000	-925 000
TV-anlegg/bredbånd		-388 975	-334 802	-335 000	-415 000
Andre driftskostnader	10	-299 529	-229 447	-255 200	-310 550
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 906 211</b>	<b>-4 712 215</b>	<b>-4 911 864</b>	<b>-3 432 750</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-200 488</b>	<b>-775 055</b>	<b>-402 864</b>	<b>1 553 250</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	35 739	29 638	0	0
Finanskostnader	12	-653 836	-357 518	-727 000	-763 200
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-618 097</b>	<b>-327 880</b>	<b>-727 000</b>	<b>-763 200</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-818 585</b>	<b>-1 102 935</b>	<b>-1 129 864</b>	<b>790 050</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-319 948		
Udekket tap		-818 585	-782 987		



### HØIENDAL I BORETTSLAG ORG.NR. 948 679 612, KUNDENR. 3501

#### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	13 043 972	13 043 972
Andre varige driftsmidler	14	12 747	25 712
Miljøbankkonto, øremerket		101 566	71 111
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>13 158 284</b>	<b>13 140 794</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		101 806	94 244
Andre kortsiktige fordringer		0	49 849
Driftskonto OBOS-banken		786 056	1 750 896
Sparekonto OBOS-banken		9 838	402 509
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>897 699</b>	<b>2 297 497</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 055 984</b>	<b>15 438 292</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 66 * 100		6 600	6 600
Udekket tap	15	-1 601 572	-782 987
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 594 972</b>	<b>-776 387</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	14 098 262	14 810 429
Borettsinnskudd	17	946 400	946 400
Avsetning bomiljøtiltak	18	99 061	70 757
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>15 143 723</b>	<b>15 827 586</b>



Høiendal I Borettslag

## KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		157 173	181 785
Skyldige offentlige avgifter	19	201	348
Påløpte renter		116 954	31 346
Påløpte avdrag		163 295	146 522
Påløpte kostnader		68 185	24 620
Annen kortsiktig gjeld	20	1 424	2 471
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>507 232</b>	<b>387 092</b>

---

## **SUM EGENKAPITAL OG GJELD**

Pantstillelse	21	20 546 400	20 546 400
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 16.04.2024  
Styret i Høiendal I Borettslag

Jan Rachid Gjendem/s/

Monica Kjellman/s/ Oda Eline Kristiansen/s/

Marius Alexander Holmskog/s/



**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 502 724
Energi	736 018
Lån bad	350 856
Garasje	76 550
Strøm EL-bil	43 900
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 710 048</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-3 125
Strøm EL-bil	-1 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 705 723</b>



**NOTE: 3**

**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-13 965
Påløpte feriepenger	-1 424
Arbeidsgiveravgift	-19 794
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-35 184</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 2022/2023, og er på kr 125 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 397, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 500.

**NOTE: 6**

**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-29 931
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 113
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-47 044</b>

**NOTE: 7**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Konsulentonorar byggteknisk	-45 279
Murerfirma Roar Kristoffersen AS	-1 810 201
Drift/vedlikehold bygninger	-16 921
Drift/vedlikehold VVS	-13 302
Drift/vedlikehold elektro	-18 031
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 860
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-8 661
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 916 254</b>

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

**NOTE: 8**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-180 800
Kommunale avgifter	-574 283
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-755 083</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-176 530
Fjernvarme	-710 922
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-887 452</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 200
Container	-7 200
Diverse leiekostnader/leasing	-599
Driftsmateriell	-20 189
Vaktmestertjenester	-51 729
Renhold ved firmaer	-114 960
Snørydding	-38 438
Gressklipping	-47 000
Andre fremmede tjenester	-1 002
Trykksaker	-1 890
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 397
Andre kontorkostnader	-259
Porto	-3 025
Bank- og kortgebyr	-2 444
Velferdskostnader	-3 208
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-299 529</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 503
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 480
Kundeutbytte fra Gjensidige	22 756
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>35 739</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-115 576
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-394 651
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-143 609
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-653 836</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1965	6 589 179
Rahbilitering bad 2003/2004	6 454 793
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>13 043 972</b>

Gnr.201/bnr.7 og 159.

Tomten er festet til 01.07.64 i 80 år fra 1985.

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser

Tilgang 2001	158	158
--------------	-----	-----

Brannstige

Tilgang 2013	60 981	
Avskrevet tidligere	-54 882	
Avskrevet i år	-6 098	1

Garasjeanlegg

Tilgang 1965	118 118	
Avskrevet tidligere	-118 117	1

Ladestasjon for el bil

Tilgang 2015	68 668	
Avskrevet tidligere	-49 214	
Avskrevet i år	-6 867	12 587

<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>12 747</b>
--------------------------------	---------------

<b>ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-12 965</b>
----------------------------	----------------

**NOTE: 15****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: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken rehabilitering bad, likedeling

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 2004 -6 600 000

Nedbetalt tidligere 2 790 720

Nedbetalt i år 257 454

-3 551 826

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2020 -8 685 000

Nedbetalt tidligere 599 924

Nedbetalt i år 361 580

-7 723 496

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022 -3 000 000

Nedbetalt tidligere 83 927

Nedbetalt i år 93 133

-2 822 940

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-14 098 262****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1965 -946 400

**SUM BORETTSINNSKUDD -946 400****NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -99 061

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -99 061****NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift -201

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -201**



Høiendal I Borettslag

**NOTE: 20**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-1 424
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-1 424</b>

**NOTE: 21**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	946 400
Pantelån	14 098 262
Påløpte avdrag	163 295
<b>TOTALT</b>	<b>15 207 957</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	13 043 972
<b>TOTALT</b>	<b>13 043 972</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78961354. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Garantert betaling av felleskostnader

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

### Forkjøpsrett

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

### Større vedlikehold og rehabilitering

2022 - 2023	Rehabilitering av balkonger	
2021 - 2021	Brannsikring- 21 nye brannslukningapp	Styret har kjøpt inn 21 nye brannslukningsapparater (Firesafe)
2021 - 2021	Rehabilitering Garasjerekker Del 2 og 3	Styret har utvidet avtalen med Roar Kristoffersen, som 01. mars 2021 skal påbegynne rehabiliteringen av de to øvrige garasjerekkene. Prosjektkostnad, ca kr 660.000. Styret tok opp lån til 2/3 av prosjektet i 2020. Må finne ny finansiering av siste del (trolig nytt låneopptak). Lån kr 330.000 for siste del av prosjektet ble tatt opp i mai/ juni 2021. Prosjektet ble fullstendig finansiert m/ låneopptak slik at bli "sparte" sin egenkapital.
2020 - 2020	Brannalarmanlegg	2020: Brannsikkerhet



Høiendal I Borettslag

2020 - 2020	Rehabilitering Garasjerekke Del I	Etablere trådløst brannalarmanlegg, nødlysanlegg, termografering av hovedtavler og sikringsskap. Styret har tre garasjerekker. Nederste rekke er i særs dårlig stand. Styre har mottatt tilbud og starter med rehabilitering DEL I allerede 2020. Lån kr 660.000 (ca 2/3 av totalkostand) er tatt opp i lån. Kr 330.000 utbetalt i okt/ nov 2020. "Hei Elin.
2020 - 2020	Eablering av jording	Etter kontrollmåling av hovedjordanlegget for bygningene viser det seg at bygningene IKKE har jordforbindelse. Dette er graverende. På grunn av personsikkerheten må det etableres jord asap. Det kan se ut som hovedvannrør inn til bygningene på et tidspunkt har blitt byttet fra metall til PVC. For bygninger med dette årstallet fungerte hovedvannrøret som hovedjord. Vedlagt finner du tilbud på dette fra Bravida. Jeg har kontrollert prisen og det er i tråd med hva jeg hadde forventet.  Hører fra deg.  Med vennlig hilsen Obos Prosjekt AS Ragnar Englund"
2017 - 2017	Utbedring av grunnmur/repot	Basert på dette ble Bravida engasjert til å legge inn jording kr 27.698 (eks mva) Murerfirma Roar Kristoffersen kr. 281 875.
2017 - 2017	Utbedring av lekeplass	Aktiv Lek AS kr. 221 901
2017 - 2017	Utskifting av radiatorer	Selbak Rør kr. 1 549 092.
2016 - 2016	Rørfornying av bunnledn. og uttekksledn.	BTS RØRFORNYING /ØPAS kr. 890.000,-
2016 - 2016	Rehabilitering av trapper inngangsparti	Murerfirma Roar Kristoffersen 340.000,-
2016 - 2016	GET: Oppgradering av kapasitet bredbånd	og Tv-kanaler
2015 - 2015	Rehab. teglvegger og overdekn.vind	Lasse Holst AS / ØPAS kr. 1.170.000,-
2015 - 2015	Oppussing av vaskerom og styrerom	Kr. 35.000,-
2015 - 2015	El-bil ladere (inkl. Elbil-studie)	Utført av El-proffen - Pris ca. 55.000,-



Høiendal I Borettslag

		Refundert kr. 40.000,- Fredrikstad kommune
2015 - 2015	Prøvetaking av betong på balkonger	ØPAS kr. 19.000,-
2014 - 2014	Skiftet papp/beslag på tak, samt nedløp	Fredriksten Entreprenør - kr. 2.100.000
2014 - 2014	Bestilt vedlikeholdsnøkkel	ØPAS kr. 70.000,-
2013 - 2013	Nye vann og avløpsrør utenfor brl	Det er Fredrikstad kommune som har gjennomført dette.
2012 - 2013	Utskifning av vinduer og balkongdører	Consem Entreprenør AS - kr. 4.500.000,-
2012 - 2013	Overgang til fjernvarme/oppgrad fyrrom	Reduserte fyringskostnaden med ca 30% fra 2013
2011 - 2012	Maling av oppganger	
2011 - 2012	Nye porttelefoner	Pris ca. 230.000,-
2011 - 2016	Diverse	Nye vaskemaskiner + sikringssskap kr. 45.000,- Nytt kjøleromsaggregat kr. 38.000,- Nye inngangsdører til kjeller Nye ledlys over inngangsdører
2004 - 2006	Rehabilitering av bad	Lån opptatt til rehabilitering av bad opprinnelig 6.600.000,- i Husbanken skal være likedeling for alle boliger. Skal ikke innfris ved salg. GG Nytt elektrisk opplegg i forbindelse med bad, nye beredere Fornye vannrør og stigerør/baderomsforn
1992 - 1992	Ledninger for varmtvann	Ledninger for varmtvann fra blokk 9 i fyrrom til alle blokker



Jan Erik Eidsgaard  
Høiendal 11, leil. 9

Til Høiendal 1 borettslag

3.4.2024

### **Generalforsamling 22.5.2024**

#### Forslag

Det settes opp et skilt i oppkjørselen til borettslaget.

Foreslått tekst:

**Parkering kun for Høiendal 1 brtl.**

**Lufting av hund er uønsket.**

Bakgrunnen for forslaget:

Borettslaget har vedtektsfestet at hundehold ikke er tillatt, som jeg ellers støtter. Unntatt er dokumentert behov for førerhund. Temaet hundehold er behandlet gjentatte ganger, er blitt nedstemt og ikke ført til vedtektsendring. Hvert år nevne er at borettslagets styre ikke ser ut til å følge opp vedtektene overfor de andelseierne som likevel har hund.

Når det er sagt, opplever jeg at det nærmest er hån mot våre egne beboere at de fra omkringliggende borettslag og boliger, fritt kan luften hund i vårt borettslag. Hunder gjør fra seg i grøftekanten og på plener og fører i beste fall til at hundeposer fyller våre søppelkasser. Dersom søppelkassen er full, legges posene bare på bakken under. Gjentatte ganger observeres at biler utenfra opptar våre parkeringsplasser når eier og hund skal gå tur i marka. At hunder fra Høiendal 3 brtl luftes og løper løse på vår del av gressplenen, er nærmest en daglig hendelse.

Forslagstiller:

Jan Erik Eidsgaard



Til Høiendal 1 borettslags

## Generalforsamling 22.05.2024

Forslag

**Borettslaget tar initiativet til sammenkomster for beboerne, kan gjerne være dugnad i kombinasjon med grilling og hygge eller/også bare «skravletreff».**

Begrunnelse for forslaget:

Sammenkomster skaper relasjoner mellom naboer i ulike aldersgrupper og gir samhold til beste for borettslaget. Vi har en egnet uteplass med plass til mange og i tillegg en grill og stor gressplen. Det er en terskel for mange å gå dit alene, men en sammenkomst initiert av borettslaget er tryggere og sikkert også hyggeligere. Ved siden av hyggelig samvær mellom ulike aldre, er det på våren behov for «å feie ut vinteren», rake bort løv, plukke søppel og annet fra utearealer og plener før det blir klipping. Fellesrom i kjellere bør også ryddes for ulikt som ikke eies, som opptar plass og kan kastes.

**Vi vinner alle på at borettslaget fremstår som pent, ryddig, veldrevet og attraktivt, ikke minst for boligsøkere. Det er ingen andre enn vi selv som bestemmer hvordan ta vare på borettslaget slik at det «skinner», men alle må gjøre sin innsats hele tiden.** Vi som bor her, må ta vare på det vi eier sammen.

Forslagstiller:

Jan Erik Eidsgaard



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 22.05.24

Selskapsnummer: 3501 Selskapsnavn: Høiendal I Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](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.