



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 943 298 432
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SØNDRE HOKSNES BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elisabeth Salvesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 27.05.2023



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|-------------------|----------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 702 144 | 668 736 |
| Sum inntekter | | 702 144 | 668 736 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 34 935 | 27 384 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 8 750 | |
| Annen driftskostnad | | 2 464 941 | 371 970 |
| Sum kostnader | | 2 508 626 | 399 354 |
| Driftsresultat | | -1 806 482 | 269 382 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 1 087 | 3 804 |
| Sum finansinntekter | | 1 087 | 3 804 |
| Annen finanskostnad | | 87 602 | 92 624 |
| Sum finanskostnader | | 87 602 | 92 624 |
| Netto finans | | -86 515 | -88 820 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -1 892 997 | 180 562 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -1 892 997 | 180 562 |
| Årsresultat | | -1 892 997 | 180 562 |
| Totalresultat | | -1 892 997 | 180 562 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -1 892 997 | 180 562 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -1 892 997 | 180 562 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---|------|------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 9 194 588 | 9 194 588 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 90 000 | |
| Sum varige driftsmidler | | 9 284 588 | 9 194 588 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 9 284 588 | 9 194 588 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Sum fordringer | | 0 | 0 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 544 332 | 2 751 442 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 544 332 | 2 751 442 |
| Sum omløpsmidler | | 544 332 | 2 751 442 |
| SUM EIENDELER | | 9 828 919 | 11 946 029 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------|------|------------------|-------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 1 200 | 1 200 |
| Sum innskutt egenkapital | | 1 200 | 1 200 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 1 217 469 | 3 110 466 |
| Sum opptjent egenkapital | | 1 217 469 | 3 110 466 |
| Sum egenkapital | | 1 218 669 | 3 111 666 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 4 851 279 | 5 072 013 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 3 744 600 | 3 744 600 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 8 595 879 | 8 816 613 |
| Sum langsiktig gjeld | | 8 595 879 | 8 816 613 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 12 822 | 12 829 |
| Leverandørgjeld | | 1 549 | 4 921 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 14 371 | 17 751 |
| Sum gjeld | | 8 610 250 | 8 834 364 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 9 828 919 | 11 946 029 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 281717

Enheten

Organisasjonsnummer: 943 298 432
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SØNDRE HOKSNES BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elisabeth Salvesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.05.2022



Organisasjonsnr: 943 298 432
SØNDRE HOKSNES BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|-------------|-------------------|----------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 702 144 | 668 736 |
| Sum inntekter | | 702 144 | 668 736 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 34 935 | 27 384 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 8 750 | |
| Annen driftskostnad | | 2 464 941 | 371 970 |
| Sum kostnader | | 2 508 626 | 399 354 |
| Driftsresultat | | -1 806 482 | 269 382 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 1 087 | 3 804 |
| Sum finansinntekter | | 1 087 | 3 804 |
| Annen finanskostnad | | 87 602 | 92 624 |
| Sum finanskostnader | | 87 602 | 92 624 |
| Netto finans | | -86 515 | -88 820 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -1 892 997 | 180 562 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -1 892 997 | 180 562 |
| Årsresultat | | -1 892 997 | 180 562 |
| Totalresultat | | -1 892 997 | 180 562 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -1 892 997 | 180 562 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -1 892 997 | 180 562 |



Organisasjonsnr: 943 298 432
SØNDRE HOKSNES BORETTSLAG

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---|------|------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 9 194 588 | 9 194 588 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 90 000 | |
| Sum varige driftsmidler | | 9 284 588 | 9 194 588 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 9 284 588 | 9 194 588 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Sum fordringer | | 0 | 0 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 544 332 | 2 751 442 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 544 332 | 2 751 442 |
| Sum omløpsmidler | | 544 332 | 2 751 442 |
| SUM EIENDELER | | 9 828 919 | 11 946 029 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 1 200 | 1 200 |
| Sum innskutt egenkapital | | 1 200 | 1 200 |



| | | |
|--------------------------------------|------------------|-------------------|
| Opptjent egenkapital | | |
| Annen egenkapital | 1 217 469 | 3 110 466 |
| Sum opptjent egenkapital | 1 217 469 | 3 110 466 |
| | | |
| Sum egenkapital | 1 218 669 | 3 111 666 |
| | | |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 4 851 279 | 5 072 013 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 3 744 600 | 3 744 600 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 8 595 879 | 8 816 613 |
| | | |
| Sum langsiktig gjeld | 8 595 879 | 8 816 613 |
| | | |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 12 822 | 12 829 |
| Leverandørgjeld | 1 549 | 4 921 |
| Sum kortsiktig gjeld | 14 371 | 17 751 |
| | | |
| Sum gjeld | 8 610 250 | 8 834 364 |
| | | |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 9 828 919 | 11 946 029 |



Organisasjonsnr: 943 298 432
SØNDRE HOKSNES BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

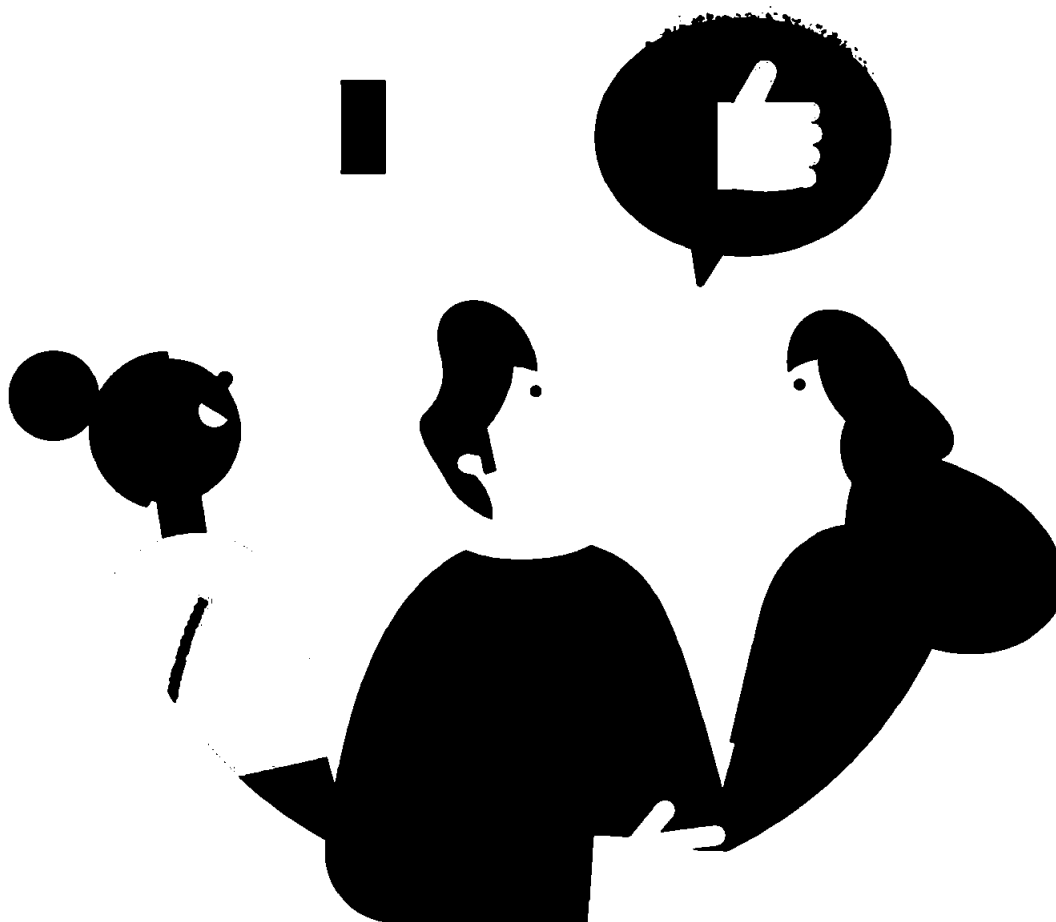
| <u>Ytelser</u> | <u>Lønn</u> | <u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u> |
|----------------|-------------|-----------------------------------|
|----------------|-------------|-----------------------------------|

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

S.nr: 3243 Søndre Hogsnes Borettslag
Avholdes 05.05.2022 kl 18:00 i Blåvingeveien 43.



BESKYTTET



Til andelseierne i Søndre Hogsnes Borettslag

Velkommen til generalforsamling, 05.05.2022 kl. 18:00 i Blåvingeveien 43.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Søndre Hogsnes 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 Søndre Hogsnes Borettslag
Avholdes 05.05.2022 kl. 18:00 i Blåvingeveien 43.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

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

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Tønsberg, 08.04.2022
Styret i Søndre Hogsnes Borettslag

Trine Gunnerud Marius Bjerke Heidi Moen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|-----------------------|------------------|
| Leder | Trine Gunnerud | Blåvingeveien 43 |
| Styremedlem | Marius Bjerke | Blåvingeveien 33 |
| Styremedlem | Heidi Moen | Blåvingeveien 41 |
| Varamedlem | Kristoffer Almås | Blåvingeveien 51 |
| Varamedlem | Øyvind Christophersen | Blåvingeveien 31 |
| Varamedlem | Anne Kristin Sørensen | Blåvingeveien 35 |

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Trine Gunnerud

Blåvingeveien 43

Varadelegert

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

Generelle opplysninger om Søndre Hogsnes Borettslag

Borettslaget består av 12 andelsleiligheter.

Søndre Hogsnes Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 943298432, og ligger i TØNSBERG kommune med følgende adresse:

Blåvingeveien 29 - 51

Gårds- og bruksnummer:

48 228

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.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er BDO - avd Tønsberg.

BESKYTTET

**Styrets arbeid**

- Satt opp 12 postkasser.
- Innhente tilbud på varmtvannsberedere.
- Vurdering av neste byggeprosjekt.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 702 144.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 508 626.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1 892 997 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 529 961 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 140 000 til normalt vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med ca kr 5 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Søndre Hogsnes Borettslag.

Lån

Søndre Hogsnes Borettslag har lån i Eika.

| Betegnelse | Lånsnr.: | Rest hovedstol | Neste terminforfall | Restløpetid | Lånetype | Rente | Eff. | IN |
|------------|-----------|----------------|---------------------|--------------|----------------------------|------------------------------------|--------|-----|
| EIKA2 | 152210967 | 4 786 259,00 | 15.05.22 | 218 Terminer | Annuitet, månedlig forfall | 1,75% fast rente fram til 15.06.30 | Ukjent | Nei |

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

|

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 08.03.2022)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,40 % p.a

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

Felleskostnader

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

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5% fra 01.01.2022.

De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

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 Søndre Hoksnes Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Søndre Hoksnes Borettslag.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av



sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Jan Erik Marthinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: G1M5H-XTTHZ-Z6410-6QZ2M-WDBCH-A1J5



SØNDRE HOKSNES BORETTSLAG ORG.NR. 943 298 432, KUNDENR. 3243

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

| Note | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 | Budsjett 2021 | Budsjett 2022 |
|--|-------------------|------------------|-------------------|------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | 2 733 691 | 735 794 | 2 733 691 | 529 960 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | -1 892 997 | 180 562 | -1 977 340 | 108 085 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 13 8 750 | 0 | 0 | 0 |
| Fradrag kjøpesum anl.midler | 13 -98 750 | 0 | 0 | 0 |
| Tillegg for nye langsiktige lån | 14 0 | 5 190 000 | 0 | 0 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 14 -220 734 | -3 372 665 | -221 000 | -223 000 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | -2 203 731 | 1 997 897 | -2 198 340 | -114 915 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 529 961 | 2 733 691 | 535 351 | 415 045 |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | | |
| Omløpsmidler | 544 332 | 2 751 442 | | |
| Kortsiktig gjeld | -14 371 | -17 751 | | |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 529 961 | 2 733 691 | | |

BESKYTTET



SØNDRE HOKSNES BORETTSLAG
ORG.NR. 943 298 432, KUNDENR. 3243

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 | Budsjett 2021 | Budsjett 2022 |
|------------------------------------|------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 702 144 | 668 736 | 702 000 | 737 000 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 702 144 | 668 736 | 702 000 | 737 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -4 935 | -3 384 | -4 230 | -4 935 |
| Styrehonorar | 4 | -30 000 | -24 000 | -30 000 | -30 000 |
| Avskrivninger | 13 | -8 750 | 0 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 5 | -4 318 | -4 191 | -4 100 | -4 300 |
| Andre honorarer | | -5 000 | 0 | 0 | 0 |
| Forretningsførerhonorar | | -68 160 | -66 495 | -67 825 | -69 900 |
| Konsulenthonorar | 6 | -91 311 | -66 250 | 0 | 0 |
| Kontingenter | | -2 400 | -2 400 | -2 400 | -2 400 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -2 026 507 | -23 879 | -2 237 000 | -140 000 |
| Forsikringer | | -35 991 | -33 230 | -34 300 | -37 430 |
| Kommunale avgifter | 8 | -131 325 | -125 418 | -136 423 | -137 000 |
| Energi/fyring | | -14 986 | -9 196 | -12 500 | -15 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -71 856 | -37 275 | -26 162 | -74 300 |
| Andre driftskostnader | 9 | -13 086 | -3 636 | -36 400 | -30 650 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -2 508 626 | -399 354 | -2 591 340 | -545 915 |
| DRIFTSRESULTAT | | -1 806 482 | 269 382 | -1 889 340 | 191 085 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 10 | 1 087 | 3 804 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 11 | -87 602 | -92 624 | -88 000 | -83 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -86 515 | -88 820 | -88 000 | -83 000 |
| ÅRSRESULTAT | | -1 892 997 | 180 562 | -1 977 340 | 108 085 |
| Overføringer: | | | | | |
| Fra opptjent egenkapital | | -1 892 997 | | | |
| Til opptjent egenkapital | | | 180 562 | | |

BESKYTTET



SØNDRE HOKSNES BORETTSLAG
ORG.NR. 943 298 432, KUNDENR. 3243

BALANSE

| | Note | 2021 | 2020 |
|------------------------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 12 | 8 702 847 | 8 702 847 |
| Tomt | | 491 741 | 491 741 |
| Andre varige driftsmidler | 13 | 90 000 | 0 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 9 284 588 | 9 194 588 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Driftskonto OBOS-banken | | 499 955 | 458 152 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 44 377 | 2 293 290 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 544 332 | 2 751 442 |
| SUM EIENDELER | | 9 828 919 | 11 946 029 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 12 * 100 | | 1 200 | 1 200 |
| Opptjent egenkapital | | 1 217 469 | 3 110 466 |
| SUM EGENKAPITAL | | 1 218 669 | 3 111 666 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 14 | 4 851 279 | 5 072 013 |
| Borettsinnskudd | 15 | 3 744 600 | 3 744 600 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 8 595 879 | 8 816 613 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 1 549 | 4 921 |
| Påløpte renter | | 3 544 | 3 698 |
| Påløpte avdrag | | 9 278 | 9 132 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 14 371 | 17 751 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 9 828 919 | 11 946 029 |
| Pantstillelse | 16 | 9 936 000 | 9 936 000 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |
| Tønsberg, 29.03.2022 | | | |
| Styret i Søndre Hogsnes Borettslag | | | |
| Trine Gunnerud /s/ | Marius Bjerke /s/ | Heidi Moen /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.

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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Felleskostnad | 702 144 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 702 144 |

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift | -4 935 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -4 935 |

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 30 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 318.

BESKYTTET



NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS -91 311

SUM KONSULENTHONORAR -91 311

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

TTSS Byggservice AS -1 991 750

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -1 991 750

Drift/vedlikehold bygninger -18 534

Drift/vedlikehold elektro -16 223

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -2 026 507

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

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter -131 325

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -131 325

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Snørydding -9 231

Trykksaker -887

Andre kontorkostnader -767

Porto -137

Bank- og kortgebyr -2 065

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -13 086

NOTE: 10

FINANSINTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken 1 087

SUM FINANSINTEKTER 1 087

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt -87 602

SUM FINANSKOSTNADER -87 602

BESKYTTET

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

| | |
|-----------------------------|------------------|
| Kostpris/bokført verdi 1991 | 9 194 588 |
| Utskilt tomteverdi | -491 741 |
| SUM BYGNINGER | 8 702 847 |

Tomten ble kjøpt i 1991.

Gnr.48/bnr.228

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | |
|--------------------------------|---------------|
| Avfallsanlegg | |
| Tilgang 2021 | 98 750 |
| Avskrevet i år | -8 750 |
| | 90 000 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | 90 000 |

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-8 750****NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

EIKA BOLIGKREDITT (fastrente må ha ff 15

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 15.06.2030.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,75 %. Løpetiden er 20 år.

| | |
|---------------------|------------|
| Opprinnelig 2020 | -5 190 000 |
| Nedbetalt tidligere | 117 987 |
| Nedbetalt i år | 220 734 |
| | -4 851 279 |

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-4 851 279****NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

| | |
|---------------------------|-------------------|
| Opprinnelig 1991 | -3 744 600 |
| SUM BORETTINNSKUDD | -3 744 600 |

**NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|-----------------|------------------|
| Borettsinnskudd | 3 744 600 |
| Pantelån | 4 851 279 |
| Påløpte avdrag | 9 278 |
| TOTALT | 8 605 157 |

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

| | |
|---------------|------------------|
| Bygninger | 8 702 847 |
| Tomt | 491 741 |
| TOTALT | 9 194 588 |

BESKYTTET



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Ingen innkomne forslag

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Trine Gunnerud Blåvingeveien 43

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Ingen innkomne forslag

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Ingen innkomne forslag

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Ingen innkomne forslag

BESKYTTET



Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Parkering

Borettslaget har garasje til hver andel

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1933947. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

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

Forkjøpsrett

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

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

| | | |
|------|--|--|
| 2018 | Div. vedlikehold | Takfornyning av 3 bygg + garasje |
| 2015 | Veiarbeid | Veien foran leilighetene 41, 43, 45, 47, 49 og 51 ble oppgradert og utvidet. Foran leilighetene 29, 31, 33, 35, 37 og 39 ble det lagt ny asfalt og installert kumlokk, for å unngå oppsamling av vann foran garasjene og inngangspartiene. |
| 2013 | Byttet vinduer og dører og malt utvendig | Det er skiftet vinduer, dører og belistning, arbeidene er utført av Byggmester Unneberg AS Det er utført utvendig malerarbeid med hjørnekasse, vindskier og belistning utført av Engers malerfirma AS |
| 2012 | Vedlikehold uteområdet | Det er barket og beplantet i skråningen, samt lagt steinheller |

BESKYTTET



3243 Søndre Hogsnes 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