



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 246 537
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HESTEHAGEN 1 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Storgata 51
2414 ELVERUM

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: Helen Peistorpet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2022

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, 21.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 644 176	1 644 328
Sum inntekter		1 644 176	1 644 328
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	33 030
Annen driftskostnad		748 528	1 240 212
Sum kostnader		782 758	1 273 242
Driftsresultat		861 418	371 086
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		79	906
Sum finansinntekter		79	906
Annen finanskostnad		267 942	332 941
Sum finanskostnader		267 942	332 941
Netto finans		-267 863	-332 035
Ordinært resultat før skattekostnad		593 555	39 050
Ordinært resultat etter skattekostnad		593 555	39 050
Årsresultat		593 555	39 050
Totalresultat		593 555	39 050
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		593 555	39 050
Sum overføringer og disponeringer		593 555	39 050



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		27 879 784	27 879 784
Sum varige driftsmidler		27 879 784	27 879 784
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		12 000	12 000
Sum finansielle anleggsmidler		12 000	12 000
Sum anleggsmidler		27 891 784	27 891 784
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		44 595	36 588
Sum fordringer		44 595	36 588
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		437 878	48 953
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		437 878	48 953
Sum omløpsmidler		482 474	85 541
SUM EIENDELER		28 374 258	27 977 325

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 600	3 600
Sum innskutt egenkapital		3 600	3 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 123 334	3 529 779
Sum opptjent egenkapital		4 123 334	3 529 779
Sum egenkapital		4 126 934	3 533 379
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 843 809	15 044 055
Øvrig langsiktig gjeld		9 399 786	9 399 786
Sum annen langsiktig gjeld		24 243 595	24 443 841
Sum langsiktig gjeld		24 243 595	24 443 841
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 090	
Annen kortsiktig gjeld		638	105
Sum kortsiktig gjeld		3 728	105
Sum gjeld		24 247 323	24 443 946
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 374 258	27 977 325



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 382915

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 246 537
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HESTEHAAGEN 1 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Storgata 51
2414 ELVERUM

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: Helen Peistorpet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2022

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, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 987 246 537
HESTEHAGEN 1 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 644 176	1 644 328
Sum inntekter		1 644 176	1 644 328
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	33 030
Annen driftskostnad		748 528	1 240 212
Sum kostnader		782 758	1 273 242
Driftsresultat		861 418	371 086
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		79	906
Sum finansinntekter		79	906
Annen finanskostnad		267 942	332 941
Sum finanskostnader		267 942	332 941
Netto finans		-267 863	-332 035
Ordinært resultat før skattekostnad			
		593 555	39 050
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		593 555	39 050
Årsresultat		593 555	39 050
Totalresultat		593 555	39 050
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		593 555	39 050
Sum overføringer og disponeringer		593 555	39 050



Organisasjonsnr: 987 246 537
HESTEHAGEN 1 BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		27 879 784	27 879 784
Sum varige driftsmidler		27 879 784	27 879 784
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		12 000	12 000
Sum finansielle anleggsmidler		12 000	12 000
Sum anleggsmidler		27 891 784	27 891 784
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		44 595	36 588
Sum fordringer		44 595	36 588
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		437 878	48 953
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		437 878	48 953
Sum omløpsmidler		482 474	85 541
SUM EIENDELER		28 374 258	27 977 325
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 600	3 600
Sum innskutt egenkapital		3 600	3 600



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	4 123 334	3 529 779
Sum opptjent egenkapital	4 123 334	3 529 779
Sum egenkapital	4 126 934	3 533 379
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	14 843 809	15 044 055
Øvrig langsiktig gjeld	9 399 786	9 399 786
Sum annen langsiktig gjeld	24 243 595	24 443 841
Sum langsiktig gjeld	24 243 595	24 443 841
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 090	105
Annen kortsiktig gjeld	638	105
Sum kortsiktig gjeld	3 728	105
Sum gjeld	24 247 323	24 443 946
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	28 374 258	27 977 325



Organisasjonsnr: 987 246 537
HESTEHAGEN 1 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:



0.00

Note
5

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Årsmøte 2022

4953 Hestehagen 1 Borettslag





Til andelseierne i Hestehagen 1 Borettslag

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 03. mai 2022 kl. 18.00 på Forstmann restaurant.

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 Hestehagen 1 Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Hestehagen 1 Borettslag
avholdes tirsdag 03. mai 2022 kl. 18.00 på Forstmann restaurant.

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

4. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem 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
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Elverum, 31.03.2022
Styret i Hestehagen 1 Borettslag

Aina Furuhovde Borkhus

Anders Moxness Brennbakk

Petter Nyborg

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling og frem til ekstraordinær generalforsamling 13.01.2022 har styret bestått av:

Leder	Karoline Olsen	Hestehagen 52 B
Styremedlem	Aina Furuhovde Borkhus	Hestehagen 48 A
Styremedlem	Petter Nyborg	Hestehagen 47 A
Varamedlem	Truls Sven Bergh Herjuaune	Linneavegen 111
Varamedlem	Anders Moxness Brennbakk	Hestehagen 52 A

Styret etter ekstraordinær generalforsamling 13.01.2022

Leder	Aina Furuhovde Borkhus	Hestehagen 48 A
Styremedlem	Anders Moxness Brennbakk	Hestehagen 52 A
Styremedlem	Petter Nyborg	Hestehagen 47 A
Varamedlem	Truls Sven Bergh Herjuaune	Linneavegen 111
Varamedlem	Tone Kalsveen	Hestehagen 50 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Aina Furuhovde Borkhus	Hestehagen 48 A
Varadelegert	Petter Nyborg	Hestehagen 47 A

Valgkomiteen

Aina Furuhovde Borkhus	Hestehagen 48 A
Petter Nyborg	Hestehagen 47 A

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Hestehagen 1 Borettslag

Borettslaget består av 24 andelsleiligheter.

Hestehagen 1 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987246537, og ligger i ELVERUM kommune.

Gårds- og bruksnummer:

31 1114 1138 1139 1140

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.

Hestehagen 1 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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



Styrets arbeid

Pga Corona situasjonen ble generalforsamlingen avholdt digitalt.

Dugnaden (arrangert av velforeningen) hadde veldig godt oppmøte.

Det ble avholdt 6 styremøter.

Har fått tilbud fra velforeningen om å sette opp et lekestativ på fellesområdet, styret valgte da ett innenfor de kostnadsrammene vi ble gitt. Blir sannsynligvis montert sommeren 2022.

Styreleder flyttet fra borettslaget på høsten, og nestleder tok da over de oppgavene. Nestleder ble valgt til ny leder januar 2022.

Styret deltok på høstsamling i regi av OBOS, hvor vi ble oppfordret til å bruke den digitale plattformen Vibbo til å kommunisere med beboerne, og vi kommer til å legge ut informasjon/nyheter der jevnlig.

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 1 644 176.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 782 758.

Resultat

Årets resultat på kr 593 555 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det ikke innbetalt noe på IN-ordningen.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 478 746 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 250 000,- til ekstra vedlikehold som vannbord alle hus, gjennomgang av takrenner, inngangspartier og gulv balkonger.

Kommunale avgifter i ELVERUM kommune

Det er budsjettert med en forventet økning på 5%.

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 er budsjettert med kr 81 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hestehagen 1 Borettslag.

Lån

Hestehagen 1 Borettslag har lån i OBOS banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Det er budsjettert med en forventet økning på 2,5%.

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 kabel-tv med kr 100 fra 01.03.2022.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Hestehagen 1 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Hestehagen 1 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 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 borettslaget 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.

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, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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 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>.

Hamar, 4. april 2022

PricewaterhouseCoopers AS

Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor



HESTEHAGEN 1 BORETTSLAG ORG.NR. 987 246 537, KUNDENR. 4953

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.		85 436	458 385	85 436	478 746
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		593 555	39 050	228 200	311 300
Tillegg for nye langsiktige lån	16	886 486	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 086 733	-411 999	-456 000	-468 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		393 308	-372 949	-227 800	-156 700
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		478 746	85 436	-142 364	322 045
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		482 474	85 541		
Kortsiktig gjeld		-3 728	-105		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		478 746	85 436		



HESTEHAGEN 1 BORETTSLAG ORG.NR. 987 246 537, KUNDENR. 4953

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		653 096	686 554	654 132	653 880
Innkrevde felleskostnader	2	991 080	957 024	990 868	994 120
Andre inntekter		0	750	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 644 176	1 644 328	1 645 000	1 648 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 230	-3 030	-4 300	-4 300
Styrehonorar	4	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	5	-5 100	-4 900	-5 000	-5 400
Forretningsførerhonorar		-72 190	-70 430	-74 000	-74 000
Konsulenthonorar	6	-18 759	-16 638	-20 000	-20 000
Kontingenter		-48 000	-48 000	-48 000	-48 000
Drift og vedlikehold	7	-4 265	-517 736	-335 000	-260 000
Forsikringer		-76 674	-71 418	-79 000	-81 000
Kommunale avgifter	8	-363 670	-354 661	-372 500	-382 000
Energi/fyring		-7 364	-8 126	-10 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-146 640	-138 479	-145 000	-153 000
Andre driftskostnader	9	-5 866	-9 824	-20 000	-20 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-782 758	-1 273 242	-1 142 800	-1 087 700
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		861 418	371 086	502 200	560 300
Innbetalt andel fellesgjeld		0	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		861 418	371 086	502 200	560 300
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	79	906	0	0
Finanskostnader	11	-267 942	-332 941	-274 000	-249 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-267 863	-332 035	-274 000	-249 000
ÅRSRESULTAT		593 555	39 050	228 200	311 300
Overføringer:					
Til annen egenkapital		593 555	39 050		



HESTEHAGEN 1 BORETTSLAG
ORG.NR. 987 246 537, KUNDENR. 4953

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	24 534 210	24 534 210
Tomt		3 345 574	3 345 574
Aksjer og andeler	13	12 000	12 000
SUM ANLEGGSMIDLER		27 891 784	27 891 784
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		37 740	35 580
Andre kortsiktige fordringer	14	6 855	1 008
Driftskonto OBOS-banken		137 799	30 984
Sparekonto OBOS-banken		300 079	17 969
SUM OMLØPSMIDLER		482 474	85 541
SUM EIENDELER		28 374 258	27 977 325



12

Hestehagen 1 Borettslag

EGENKAPITAL OG GJELD**EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 24 * 150		3 600	3 600
Annen egenkapital	15	4 123 334	3 529 779
SUM EGENKAPITAL		4 126 934	3 533 379

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	16	14 843 809	15 044 055
Borettsinnskudd	17	9 399 786	9 399 786
SUM LANGSIKTIG GJELD		24 243 595	24 443 841

KORTSIKTIG GJELD

Påløpte renter		3 091	0
Annen kortsiktig gjeld	18	638	105
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 728	105

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 374 258	27 977 325
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	19	28 803 786	28 803 786
Garantiansvar		0	0

Elverum, 31.03.2022
Styret i Hestehagen 1 Borettslag

Aina Furuhovde Borkhus /s/

Anders Moxness Brennbakk /s/

Petter Nyborg /s/

**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.

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.

SKATTETREKKSkonto

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Felleskostnader	778 824
Canal Digital m/int.	122 400
Tilleggs lån 1 avdrag	59 904
Tilleggs lån 1 renter	29 952
Kapitalkostnader på IN-lån	650 937
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	2 159
Overført til kapitalkostnader	-653 096
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	991 080

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 230

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

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

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 100.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 759
SUM KONSULENTHONORAR	-18 759

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-3 957
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-308
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 265

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

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

Eiendomsskatt	-139 805
Vann- og avløpsavgift	-103 377
Feieavgift	-15 120
Renovasjonsavgift	-105 368
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-363 670

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-605
Andre fremmede tjenester	-161
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 250
Andre kontorkostnader	-104
Porto	-322
Bank- og kortgebyr	-2 424
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-5 866

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	79
SUM FINANSINTEKTER	79

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-28 129
Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-1 290
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-125
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-222 474
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-15 924
SUM FINANSKOSTNADER	-267 942

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2004	24 534 210
SUM BYGNINGER	24 534 210

Tomten ble kjøpt i 2004.

Gnr.31/bnr.1114 M. flere

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

**NOTE: 13****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier andeler i Vaktmesterservice Innlandet SA. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall andeler: 24 Pålydende: 500 Balanseført verdi: 12 000

Andelsselskapets navn: Vaktmesterservice Innlandet SA

Den samlede andelskapital i Vaktmesterservice Innlandet SA er på kr 891 000

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	6 855
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	6 855

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	2 564 920
Egenkapital fra IN tidligere	1 850 448
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	-292 034
SUM ANNEN EGENKAPITAL	4 123 334

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****EIKA 1**

Løpetiden er 38 år.

Opprinnelig 2008	-18 480 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 221 947	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	14 407 605	
Nedbetalt tidligere, IN	1 850 448	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr.31.12.2021		0

OBOS-banken, lån 1

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2021	-14 374 596	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	369 484	
Nedbetalt tidligere, IN	0	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr.31.12.2021		-14 005 112

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

EIKA2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,80 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2013	-924 000	
Nedbetalt tidligere	287 549	
Nedbetalt i år	636 451	
		0

OBOS Boligkreditt AS lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2021	-886 486	
Nedbetalt tidligere	47 704	
Nedbetalt i år	85	
		-838 697

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-14 843 809****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2004	-9 399 786
------------------	------------

SUM BORETTSINNSKUDD -9 399 786

**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-638
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-638

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Borettsinnskudd	9 399 786
Pantelån	14 843 809
Beregnete IN-forpliktelser	0
TOTALT	24 243 595

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	24 534 210
Tomt	3 345 574
TOTALT	27 879 784



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Anders Moxness Brennbakk

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Aina Furuhovde Borkhus

Petter Nyborg

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Truls Sven Bergh Herjuaune

2. Tone Kalsveen

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Aina Furuhovde Brennbakk

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Petter Nyborg

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Aina Furuhovde Borkhus

Petter Nyborg

I valgkomiteen for Hestehagen 1 Borettslag

Aina Furuhovde Borkhus
Petter Nyborg



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.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6654685. 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.03 og 30.09** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må være kreditert OBOS'** klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

**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

2013 - 2013 Maling av husene



4953 Hestehagen 1 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)



**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.