



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 923 229 833  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: HØVLERIET BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### 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: Trude Ruud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2024

### 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, 09.06.2025



### Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                              | Note | 2023               | 2022              |
|---|------|--------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                   |      |                    |                   |
| <b>Inntekter</b>                          |      |                    |                   |
| Annen driftsinntekt                       |      | 102 334 376        | 33 963 749        |
| <b>Sum inntekter</b>                      |      | <b>102 334 376</b> | <b>33 963 749</b> |
| <b>Kostnader</b>                          |      |                    |                   |
| Annen driftskostnad                       |      | 6 474 131          | 261 375           |
| <b>Sum kostnader</b>                      |      | <b>6 474 131</b>   | <b>261 375</b>    |
| <b>Driftsresultat</b>                     |      | <b>95 860 245</b>  | <b>33 702 374</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b> |      |                    |                   |
| Annen renteinntekt                        |      | 42 617             | 7 263             |
| <b>Sum finansinntekter</b>                |      | <b>42 617</b>      | <b>7 263</b>      |
| Annen finanskostnad                       |      | 20 629 126         | 870 364           |
| <b>Sum finanskostnader</b>                |      | <b>20 629 126</b>  | <b>870 364</b>    |
| <b>Netto finans</b>                       |      | <b>-20 586 509</b> | <b>-863 101</b>   |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>         |      | <b>75 273 736</b>  | <b>32 839 273</b> |
| <b>Årsresultat</b>                        |      | <b>75 273 736</b>  | <b>32 839 273</b> |
| <b>Totalresultat</b>                      |      | <b>75 273 736</b>  | <b>32 839 273</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>      |      |                    |                   |
| Overføringer til/fra annen egenkapital    |      | 75 273 736         | 32 839 273        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>  |      | <b>75 273 736</b>  | <b>32 839 273</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    |      | 934 800 000        | 618 895 411        |
| Sum varige driftsmidler                    |      | 934 800 000        | 618 895 411        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>           |      |                    |                    |
| Sum finansielle anleggsmidler              |      | 0                  | 0                  |
| Sum anleggsmidler                          |      | 934 800 000        | 618 895 411        |
| <b>Omløpsmidler</b>                        |      |                    |                    |
| <b>Varer</b>                               |      |                    |                    |
| Sum varer                                  |      | 0                  | 0                  |
| <b>Fordringer</b>                          |      |                    |                    |
| Andre fordringer                           |      | 281 494            | 199 211            |
| Sum fordringer                             |      | 281 494            | 199 211            |
| <b>Investeringer</b>                       |      |                    |                    |
| Sum investeringer                          |      | 0                  | 0                  |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      |                    |                    |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |      | 4 634 361          | 1 996 989          |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |      | 4 634 361          | 1 996 989          |
| Sum omløpsmidler                           |      | 4 915 856          | 2 196 200          |
| <b>SUM EIENDELER</b>                       |      | <b>939 715 856</b> | <b>621 091 611</b> |

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

| Beløp i: NOK                      | Note | 2023               | 2022               |
|-----------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>Egenkapital</b>                |      |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>       |      |                    |                    |
| Annen innskutt egenkapital        |      | 1 030 000          | 1 030 000          |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   |      | <b>1 030 000</b>   | <b>1 030 000</b>   |
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |      |                    |                    |
| Annen egenkapital                 |      | 108 193 139        | 32 919 403         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |      | <b>108 193 139</b> | <b>32 919 403</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>            |      | <b>109 223 139</b> | <b>33 949 403</b>  |
| <b>Gjeld</b>                      |      |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |      |                    |                    |
| Sum avsetninger for forpliktelser |      | 0                  | 0                  |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |      |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    |      | 453 965 000        | 309 412 512        |
| Øvrig langsiktig gjeld            |      | 373 920 000        | 276 782 899        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |      | <b>827 885 000</b> | <b>586 195 411</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |      | <b>827 885 000</b> | <b>586 195 411</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |      |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    |      | 2 109 382          | 870 364            |
| Leverandørgjeld                   |      | 273 673            | 27 300             |
| Annen kortsiktig gjeld            |      | 224 662            | 49 133             |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |      | <b>2 607 717</b>   | <b>946 797</b>     |
| <b>Sum gjeld</b>                  |      | <b>830 492 717</b> | <b>587 142 208</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |      | <b>939 715 856</b> | <b>621 091 611</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 498751

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 923 229 833  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: HØVLERIET BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### 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: Trude Ruud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2024

#### 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, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 923 229 833  
HØVLERIET BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>                       | <b>Note</b> | <b>2023</b>        | <b>2022</b>       |
|---|-------------|--------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                   |             |                    |                   |
| <b>Inntekter</b>                          |             |                    |                   |
| Annen driftsinntekt                       |             | 102 334 376        | 33 963 749        |
| <b>Sum inntekter</b>                      |             | <b>102 334 376</b> | <b>33 963 749</b> |
| <b>Kostnader</b>                          |             |                    |                   |
| Annen driftskostnad                       |             | 6 474 131          | 261 375           |
| <b>Sum kostnader</b>                      |             | <b>6 474 131</b>   | <b>261 375</b>    |
| <b>Driftsresultat</b>                     |             | <b>95 860 245</b>  | <b>33 702 374</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b> |             |                    |                   |
| Annen renteinntekt                        |             | 42 617             | 7 263             |
| <b>Sum finansinntekter</b>                |             | <b>42 617</b>      | <b>7 263</b>      |
| Annen finanskostnad                       |             | 20 629 126         | 870 364           |
| <b>Sum finanskostnader</b>                |             | <b>20 629 126</b>  | <b>870 364</b>    |
| <b>Netto finans</b>                       |             | <b>-20 586 509</b> | <b>-863 101</b>   |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>         |             | <b>75 273 736</b>  | <b>32 839 273</b> |
| <b>Årsresultat</b>                        |             | <b>75 273 736</b>  | <b>32 839 273</b> |
| <b>Totalresultat</b>                      |             | <b>75 273 736</b>  | <b>32 839 273</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>      |             |                    |                   |
| Overføringer til/fra annen egenkapital    |             | 75 273 736         | 32 839 273        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>  |             | <b>75 273 736</b>  | <b>32 839 273</b> |



Organisasjonsnr: 923 229 833  
HØVLERIET BORETTSLAG

## 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    |      |                    |                    |
| Sum varige driftsmidler                    |      | 934 800 000        | 618 895 411        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>           |      |                    |                    |
| Sum finansielle anleggsmidler              |      | 0                  | 0                  |
| Sum anleggsmidler                          |      | 934 800 000        | 618 895 411        |
| <b>Omløpsmidler</b>                        |      |                    |                    |
| <b>Varer</b>                               |      |                    |                    |
| Sum varer                                  |      | 0                  | 0                  |
| <b>Fordringer</b>                          |      |                    |                    |
| Andre fordringer                           |      | 281 494            | 199 211            |
| Sum fordringer                             |      | 281 494            | 199 211            |
| <b>Investeringer</b>                       |      |                    |                    |
| Sum investeringer                          |      | 0                  | 0                  |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      |                    |                    |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |      |                    |                    |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |      | 4 634 361          | 1 996 989          |
| Sum omløpsmidler                           |      | 4 915 856          | 2 196 200          |
| <b>SUM EIENDELER</b>                       |      | <b>939 715 856</b> | <b>621 091 611</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |      |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>                         |      |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                |      |                    |                    |
| Annen innskutt egenkapital                 |      | 1 030 000          | 1 030 000          |
| Sum innskutt egenkapital                   |      | 1 030 000          | 1 030 000          |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                |      |                    |                    |
| Annen egenkapital                          |      | 108 193 139        | 32 919 403         |



|                                   |                    |                    |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Sum opptjent egenkapital          | 108 193 139        | 32 919 403         |
| Sum egenkapital                   | 109 223 139        | 33 949 403         |
| <b>Gjeld</b>                      |                    |                    |
| Langsiktig gjeld                  |                    |                    |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0                  | 0                  |
| Annen langsiktig gjeld            |                    |                    |
| Gjeld til                         |                    |                    |
| kredittinstitusjoner              | 453 965 000        | 309 412 512        |
| Øvrig langsiktig gjeld            | 373 920 000        | 276 782 899        |
| Sum annen langsiktig gjeld        | 827 885 000        | 586 195 411        |
| Sum langsiktig gjeld              | 827 885 000        | 586 195 411        |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |                    |                    |
| Gjeld til                         |                    |                    |
| kredittinstitusjoner              | 2 109 382          | 870 364            |
| Leverandørgjeld                   | 273 673            | 27 300             |
| Annen kortsiktig gjeld            | 224 662            | 49 133             |
| Sum kortsiktig gjeld              | 2 607 717          | 946 797            |
| Sum gjeld                         | 830 492 717        | 587 142 208        |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   | <b>939 715 856</b> | <b>621 091 611</b> |



Organisasjonsnr: 923 229 833  
HØVLERIET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 743

Høvleriet Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Høvleriet 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:

4. juni 2024 kl. 18:00, NOVA Spektrum samme sted som i fjor. Inngang i vestre enden ved Lobby og opp trappen.

### 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.

### 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. Årlig søppelinsamling
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Høvleriet 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

Christopher Morgenstjerne er valgt.

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 digital registrering av fremmøtte ved styret 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

Som fører av protokollen ble Christopher Morgenstjerne foreslått. Protokollvitner blir valgt på årsmøte.



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 egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### Vedlegg

- 1. Årsrapport til årsmøte 2024.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 225 000,-

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr. 225 000,-



Sak 7

## Årlig søppelinnsamling

Forslag fremmet av:

Niladri Banerjee og Tora Eide Hodneland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er tidkrevende å dele store pappesker i små nok biter for søppelinnkastet. Det kreves masse tid og energi og til dels er det et reel fare å skade seg mens man kutter.

### Styrets innstilling

Vi tenker at dette ikke er en sak vi trenger vedtak på fra årsmøte, men at vi i styret ønsker å ha container tilgjengelig en gang i året, og da i forbindelse med vårdugnad. Vi har ikke hatt dette i år, da vi nylig tok over utearealene våre, og behovet for dugnadsinnsats fra oss ikke har vært tilstede i år. Men at vi fra neste år av vil gjennomføre dette.

### Forslag til vedtak

Vi lurer på om det er mulig å leie inn en container som kan bli brukt for å bli kvitt store pappesker, f.eks papp til store møbler mm. Grunnen til at vi foreslår dette er at det trolig er flere enn oss som strever med å kvitte seg med papp. Dette forslaget kan også brukes til å samle inn brukt/ødelagt elektronikk eller annet avfall på årlig basis.

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år og 2 varamedlemmer for 1 år.

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Dag Ivar Fjørtoft
- John-Willy Grav

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hans-Petter Thune
- Trond Sømhovd



Sak 9

## 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

Følgende stiller til valg som delegat:

- Monica Janzo

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Dag Ivar Fjørtoft

Sak 10

## Valgkomité

### Roller og kandidater

**Valg av 1 valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Guro Berntsen



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

|             |                         |                |
|-------------|-------------------------|----------------|
| Leder       | Monica Skovdal H Janzso | Signalveien 62 |
| Nestleder   | Paulina Khan            | Messeveien 208 |
| Styremedlem | Willy Andersen          | Messeveien 212 |
| Styremedlem | Dag Ivar Fjørtoft       | Messeveien 210 |
| Styremedlem | John-Willy Grav         | Messeveien 212 |
| Styremedlem | Hans Kristian Lundby    | Messeveien 214 |
| Styremedlem | Trond Hagen Sømhovd     | Messeveien 208 |
| Styremedlem | Hans-Petter Thune       | Messeveien 206 |

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| Willy Andersen          | Messeveien 212 |
| Monica Skovdal H Janzso | Signalveien 62 |

#### Varadelegert

### Valgkomiteen

|                      |                |
|----------------------|----------------|
| Guro Hovind Berntsen | Messeveien 200 |
| Kjersti Solheim      | Messeveien 202 |

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på epost [hovleriet@styrerrommet.no](mailto:hovleriet@styrerrommet.no) eller på Vibbo.

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Høvleriet Borettslag

Borettslaget består av 206 andelsleiligheter.

Høvleriet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 923229833, og ligger i LILLESTRØM kommune

Gårds- og bruksnummer:

81 2693

Første innflytting skjedde i 2022. Tomten ble kjøpt i 2019.

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.



Høvleriet Borettslag har ingen ansatte.

## Boligtyper

- 23 stk. 2-roms leiligheter fra ca. 27 kvm til ca. 34 kvm
- 77 stk. 2-roms leiligheter fra ca. 40 kvm til ca. 65 kvm
- 55 stk. 3-roms leiligheter fra ca. 69 kvm til ca. 88 kvm
- 51 stk. 4-roms leiligheter fra ca. 79 kvm til ca. 160 kvm

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

## Årsrapport fra styret – 2023

### Styrets arbeid i året som gikk

Styret har det siste året gjennomført 27 styremøter. Vi har stort sett møttes annenhver uke, med unntak av sommerferien. Her har vi behandlet godt over 100 saker av stort og smått. Styret har deltatt på gjennomganger med Obos og Veidekke av flere hundre saker som var registrert uferdig i Bygr ved overtakelse, både på byggeteknisk, tekniske installasjoner og estetiske spørsmål. Dette har tatt mye tid, og flere av styrets medlemmer har brukt arbeidstid som må tas igjen, feriedager og mye annen fritid på denne oppfølgingen, for å sikre at disse sakene blir utbedret tilfredsstillende. Mange av sakene er avsluttet, men det gjenstår fortsatt noen.

Det har vært en del utfordringer med ventilasjonsanleggene våre. Etter en reklamasjon med sterke krav direkte til Obos, ble det endelig utført en tredje-parts kontroll av anlegget. Her ble det avdekket flere feil og mangler i utførelsen i våre bygg. Dette skal nå være rettet opp i, men vi avventer å «friskmelde» anlegget til det blir testet i kaldere temperaturer igjen, neste vinter.

Vi har første året hatt mange falske brannalarmer, som skyldes trykkfall i sprinkelanlegget. Denne feilen tok dessverre tid å spore opp årsaken til, men det viste seg å være en feiljustert trykkføler i anlegget. Denne er nå justert riktig, og anlegget er «friskmeldt».

Vi har fortsatt en del saker som ligger åpne og som er under behandling.

Alle innsendte meldinger på Vibbo blir også fortløpende besvart. I noen perioder kan det være noe svartid, men styret prøver å svare opp alle innkommende meldinger innen rimelig tid.

Grøntområdene våre, tunet og område mellom Høvleriet Brl og neste byggetrinn, er ikke overtatt enda, grunnet uenigheter mellom Obos og Veidekke.

### Styrets planer fremover

Vårt mål er å skape et enda bedre sted å bo for alle, og vi er forpliktet til å arbeide hardt for å oppnå dette. Styret ønsker å skape et godt fellesskap for alle i Høvleriet Borettslag, men det første året har gått mest til oppfølging i forbindelse med innflytning og derfor har vi dessverre ikke fått til noe sosialt for dere beboere. Her har vi et mål om å skape et sosialt naboskap for oss som bor i Høveriet brl. Videre ønsker vi åpenhet og vil holde beboere oppdatert via Vibbo gjennom det kommende året.

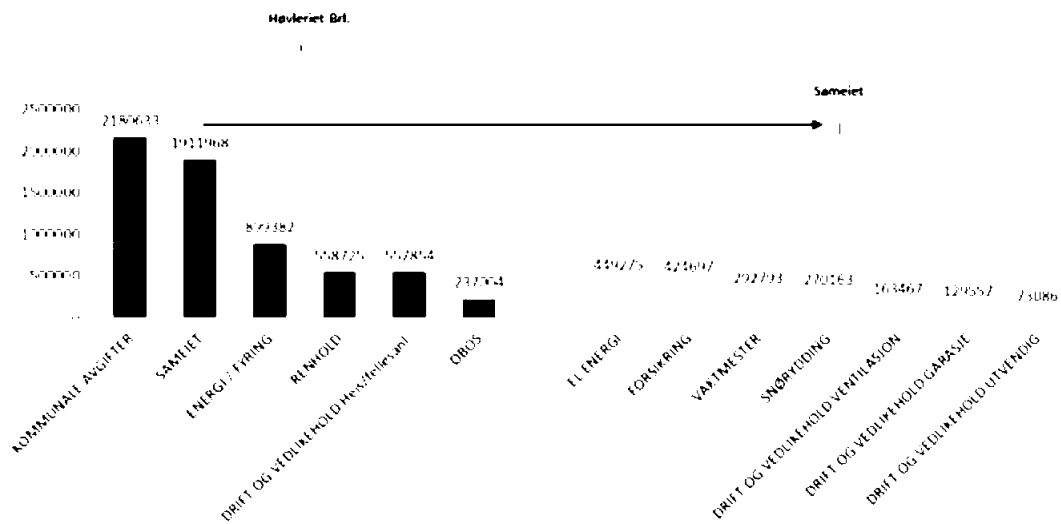
## Kommentar til regnskapet Høvleriet Brl. 2023

Styret er fornøyd med å oppnå en økning i vår likviditet på omkring 1 mill kr. I det første driftsåret for borrettslaget.

Vi har hatt god kontroll på kostnadene gjennom året, og har byttet vaktmester og rengjørings firma, for å få bedre kvalitet og en rimeligere løsning, enn det vi hadde tidligere (ISS).

Vi har satt opp en visuell kostnadsoversikt, for både Høvleriet brl. Og Messeveiene kvartal 1 sameie, da kostnadene for sameiet «betales» av borettslaget (250.- kr mnd. Betales av de som har p-plass i garasjen) og går til kostnadsdekning i sameiet eks. vaktmester, snørydding m.v.

Drifts kostnader 2023 Høvleriet Brl. Og Sameiet



Energi/ fyrings kostnadene (balansert ventilasjon) er en post hvor vi har et overforbruk. Årsaken til dette er at det forrige styret hadde planlagt at disse kostnadene skulle fordeles til den enkelte boenhet med en fordelingsnøkkel, og hadde derfor budsjettert med 50.000.- Denne kostnaden blir i dag betalt fra de innbetalte felleskostnadene.

De kommunale avgiftene (eiendomsskatt, vann / avløp og renovasjon) hadde vi et relativt stort positivt avvik på. Budsjettet for 2023 var satt basert på anslag på vannforbruk og kostnad til renovasjon, vi har nedjustert dette noe i budsjettet for 2024

Med bakgrunn i at vi er i en tidlig fase, etter overtagelse, og p.t. ikke har overtatt uteområdene er det svært vanskelig å være helt sikre på kostnadsbildet, men vi har budsjettert som om vi skulle hatt vedlikehold for alle områder fra Januar i år.

Med dette i tankene, har styret en plan om å styrke likviditeten, slik at denne ligger jevnt på ca. 3 mill, dette vil gi oss en mulighet for å kunne gjøre noe oppgradering, der vi finner dette nødvendig.

I styret er vi svært opptatt av å holde kostnadene for borettslaget så lave som mulig, vi har derfor i år forhandlet frem avtaler med et nytt renholds firma og et nytt vaktmesterfirma. Disse avtalene gjør at vi får betydelig lavere kostnader for disse tjenestene, omkring 250.000.- pr. år.

Vi er også i gang med en gjennomgang av fjernvarme kostnadene, for å analysere en mulig besparing. (se rapporten om styrets arbeid).





## 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.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kapitalkostnader.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kommunale avgifter og energikostnader.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak borettslaget sitt lån.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

### 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.

### Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 725 000,- til generelt vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Lillestrøm kommune

Kommunale avgifter er budsjettet i henhold til den informasjonen som forelå på det tidspunktet budsjettet ble vedtatt.

### 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.

### Forsikring

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

### Lån

Høvleriet Borettslag har lån i OBOS Banken.

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret økte med 5,3% fra 01.01.24.

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 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Høvleriet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Høvleriet Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)



Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 4. april 2024

**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## HØVLERIET BORETTSLAG ORG.NR. 923 229 833, KUNDENR. 743

### 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<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|--|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>          |      | <b>1 249 403</b> | <b>1 120 130</b> | <b>1 249 403</b> | <b>2 308 139</b> |
| <b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>          |      |                  |                  |                  |                  |
| Årets resultat (se res.regnskapet)         |      | 75 273 736       | 32 839 273       | 4 800            | 526 248          |
| Anskaffelse bygg                           |      | -315 904 589     | -486 667 617     | 0                | 0                |
| Anskaffelse tomt                           |      | 0                | -132 227 794     | 0                | 0                |
| Tillegg for nye langsiktige lån            | 15   | 218 767 488      | 342 112 512      | 0                | 0                |
| Ekstraord. nedbet. IN-ordningen            | 14   | -74 215 000      | -32 700 000      | 0                | 0                |
| Innbetalt borettsinnskudd                  |      | 97 137 101       | 276 782 899      | 0                | 0                |
| Tilbakebetalt andelskapital                |      | 0                | -10 000          | 0                | 0                |
| <b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>       |      | <b>1 058 736</b> | <b>129 273</b>   | <b>4 800</b>     | <b>526 248</b>   |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>          |      | <b>2 308 139</b> | <b>1 249 403</b> | <b>1 254 203</b> | <b>2 834 387</b> |
| <b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b> |      |                  |                  |                  |                  |
| Omløpsmidler                               |      | 4 915 856        | 2 196 200        |                  |                  |
| Kortsiktig gjeld                           |      | -2 607 717       | -946 797         |                  |                  |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>          |      | <b>2 308 139</b> | <b>1 249 403</b> |                  |                  |



## HØVLERIET BORETTSLAG ORG.NR. 923 229 833, KUNDENR. 743

### RESULTATREGNSKAP

|                                    | Note | Regnskap<br>2023   | Regnskap<br>2022  | Budsjett<br>2023  | Budsjett<br>2024   |
|------------------------------------|------|--------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| <b>DRIFTSINTEKTER:</b>             |      |                    |                   |                   |                    |
| Kapitalkostnader                   |      | 20 619 126         | 870 364           | 0                 | 24 983 448         |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 7 495 334          | 391 660           | 7 312 000         | 8 228 000          |
| Innbetalinger                      |      | 1 516              | 0                 | 0                 | 0                  |
| Andre inntekter                    | 3    | 3 400              | 1 725             | 0                 | 0                  |
| <b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>          |      | <b>28 119 376</b>  | <b>1 263 749</b>  | <b>7 312 000</b>  | <b>33 211 448</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                    |                   |                   |                    |
| Personalkostnader                  |      | 0                  | 0                 | 0                 | -32 000            |
| Styrehonorar                       |      | 0                  | 0                 | 0                 | -225 000           |
| Revisjonshonorar                   | 4    | -13 625            | -12 875           | -10 000           | -10 000            |
| Forretningsførerhonorar            |      | -237 004           | -12 765           | -245 000          | -260 000           |
| Konsulenthonorar                   | 5    | -1 222             | 0                 | -50 000           | -3 000             |
| Kontingenter                       |      | 0                  | 0                 | -41 200           | -41 200            |
| Drift og vedlikehold               | 6    | -557 854           | -24 351           | -1 157 000        | -725 000           |
| Forsikringer                       |      | 0                  | -1 516            | 0                 | 0                  |
| Kommunale avgifter                 | 7    | -2 180 633         | -24 599           | -3 551 000        | -3 390 000         |
| Kostnader sameie                   | 18   | -1 911 968         | -134 407          | -1 593 000        | -1 910 000         |
| Energi/fyring                      | 8    | -899 382           | 0                 | -50 000           | -550 000           |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -46 865            | -1 243            | -61 800           | -50 000            |
| Andre driftskostnader              | 9    | -625 578           | -49 618           | -548 200          | -505 000           |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-6 474 131</b>  | <b>-261 375</b>   | <b>-7 307 200</b> | <b>-7 701 200</b>  |
| <b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>      |      | <b>21 645 245</b>  | <b>1 002 374</b>  | <b>4 800</b>      | <b>25 510 248</b>  |
| Innbetalt andel fellesgjeld        |      | 74 215 000         | 32 700 000        | 0                 | 0                  |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>95 860 245</b>  | <b>33 702 374</b> | <b>4 800</b>      | <b>25 510 248</b>  |
| <b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>  |      |                    |                   |                   |                    |
| Finansinntekter                    | 10   | 42 617             | 7 263             | 0                 | 0                  |
| Finanskostnader                    | 11   | -20 629 126        | -870 364          | 0                 | -24 984 000        |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>-20 586 509</b> | <b>-863 101</b>   | <b>0</b>          | <b>-24 984 000</b> |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>75 273 736</b>  | <b>32 839 273</b> | <b>4 800</b>      | <b>526 248</b>     |
| Overføringer:                      |      |                    |                   |                   |                    |
| Til annen egenkapital              |      | 75 273 736         | 32 839 273        |                   |                    |



Høvleriet Borettslag

### HØVLERIET BORETTSLAG ORG.NR. 923 229 833, KUNDENR. 743

#### BALANSE

|                                  | Note | 2023               | 2022               |
|----------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |      |                    |                    |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>             |      |                    |                    |
| Bygninger                        | 12   | 802 572 206        | 486 667 617        |
| Tomt                             |      | 132 227 794        | 132 227 794        |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>         |      | <b>934 800 000</b> | <b>618 895 411</b> |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>              |      |                    |                    |
| Forskuddsbetalte kostnader       |      | 1 763              | 0                  |
| Andre kortsiktige fordringer     | 13   | 279 732            | 199 211            |
| Driftskonto OBOS-banken          |      | 3 521 572          | 1 463 442          |
| Sparekonto OBOS-banken           |      | 1 112 789          | 533 547            |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>          |      | <b>4 915 856</b>   | <b>2 196 200</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |      | <b>939 715 856</b> | <b>621 091 611</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |      |                    |                    |
| <b>EGENKAPITAL</b>               |      |                    |                    |
| Innskutt egenkapital 206 * 5 000 |      | 1 030 000          | 1 030 000          |
| Annen egenkapital                | 14   | 108 193 139        | 32 919 403         |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>           |      | <b>109 223 139</b> | <b>33 949 403</b>  |
| <b>GJELD</b>                     |      |                    |                    |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>          |      |                    |                    |
| Pante- og gjeldsbrevlån          | 15   | 453 965 000        | 309 412 512        |
| Borettsinnskudd                  | 16   | 373 920 000        | 276 782 899        |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>      |      | <b>827 885 000</b> | <b>586 195 411</b> |



Høvleriet Borettslag

## KORTSIKTIG GJELD

|                             |                  |                |
|-----------------------------|------------------|----------------|
| Leverandørgjeld             | 273 673          | 27 301         |
| Påløpte renter              | 2 109 382        | 870 364        |
| Påløpte kostnader           | 224 662          | 49 133         |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b> | <b>2 607 717</b> | <b>946 797</b> |

## SUM EGENKAPITAL OG GJELD

|               |    |             |               |
|---------------|----|-------------|---------------|
| Pantstillelse | 17 | 934 800 000 | 1 652 000 000 |
| Garantiansvar | 18 | 0           | 0             |

Lillestrøm, 02.04.2024  
Styret i Høvleriet Borettslag

Monica Skovdal H Janzso /s/      Willy Andersen /s/      Dag Ivar Fjørtoft /s/

John-Willy Grav /s/      Hans Kristian Lundby /s/      Trond Hagen Sømhovd /s/

Hans-Petter Thune /s/      Paulina Khan /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.

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

### 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.



Høvelriet Borettslag

## ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

## 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                      | 7 146 550        |
| Garasjeleie                          | 348 784          |
| Kapitalkostnader på IN-lån           | 19 820 162       |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån  | 798 964          |
| Overført til kapitalkostnader        | -20 619 126      |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>7 495 334</b> |

## NOTE: 3

### ANDRE INNTEKTER

|                            |              |
|----------------------------|--------------|
| Nøkler                     | 2 400        |
| Festeavgift                | 1 000        |
| <b>SUM ANDRE INNTEKTER</b> | <b>3 400</b> |

## NOTE: 4

### REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 625.

## NOTE: 5

### KONSULENTHONORAR

|  |               |
|--|---------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -1 222        |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-1 222</b> |



Høvelriet Borettslag

**NOTE: 6**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger       | -38 604         |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -4 105          |
| Drift/vedlikehold fellesanlegg    | -268 785        |
| Drift/vedlikehold heisanlegg      | -230 575        |
| Drift/vedlikehold brannsikring    | -6 411          |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg   | -9 375          |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>   | <b>-557 854</b> |

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

**NOTE: 7**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| Eiendomsskatt                 | -576 372          |
| Vann- og avløpsavgift         | -1 123 693        |
| Renovasjonsavgift             | -480 568          |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-2 180 633</b> |

**NOTE: 8**

**ENERGI/FYRING**

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Andre fyringskostnader     | -899 382        |
| <b>SUM ENERGI / FYRING</b> | <b>-899 382</b> |

**NOTE: 9**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Lokalleie                        | -14 563         |
| Driftsmateriell                  | -9 867          |
| Renhold ved firmaer              | -558 725        |
| Andre fremmede tjenester         | -33 699         |
| Andre kontorkostnader            | -184            |
| Bank- og kortgebyr               | -2 916          |
| Velferdskostnader                | -5 625          |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-625 578</b> |

**NOTE: 10**

**FINANSINNTEKTER**

|                                     |               |
|-------------------------------------|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 13 375        |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken  | 29 242        |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>          | <b>42 617</b> |



Høvelriet Borettslag

**NOTE: 11**

**FINANSKOSTNADER**

|                                      |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -17 989 937        |
| Renter til utbygger                  | -2 639 189         |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b>           | <b>-20 629 126</b> |

**NOTE: 12**

**BYGNINGER**

|                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| Kostpris/bokført verdi 2022 | 486 667 617        |
| Kostpris/bokført verdi 2023 | 315 904 589        |
| <b>SUM BYGNINGER</b>        | <b>802 572 206</b> |

Tomten ble kjøpt i 2022.

Gnr.81/bnr.2693

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

**NOTE: 13**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

|   |                |
|---|----------------|
| For lite innbetalt kapitalkostnader     | 112 718        |
| Fordring mot utbygger                   | 75 501         |
| Lillestrøm kommune                      | 56 130         |
| OBOS Factoring AS                       | 35 383         |
| <b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b> | <b>279 732</b> |

**NOTE: 14**

**ANNEN EGENKAPITAL**

|                              |                    |
|------------------------------|--------------------|
| Opptjent egenkapital         | 1 278 139          |
| Egenkapital fra IN tidligere | 32 700 000         |
| Egenkapital fra IN 2023      | 74 215 000         |
| Reduksjon EK fra IN          | 0                  |
| <b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b> | <b>108 193 139</b> |

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.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.



**NOTE: 15**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Renter 31.12: 5,30 %, løpetid 40 år

Opprinnelig, 2023 -560 880 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 0

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 0

Nedbetalt tidligere, IN 32 700 000

Nedbetalt i år, IN 74 215 000

**SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN -453 965 000**

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2028.

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

**AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

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

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

| Leilighetsnr                       | OBOS-banken  | Første avdrag er<br>30/03-2028 |
|------------------------------------|--|--------------------------------|
|                                    | <b>Potensiell endring i felleskostnader fra 01/03-2028</b> |                                |
| 5016                               |  | 250                            |
| 8003                               |  | 300                            |
| 4014                               |  | 600                            |
| 2014, 5014                         |  | 650                            |
| 2005                               |  | 800                            |
| 1020                               |  | 900                            |
| 1017                               |  | 950                            |
| 1005, 1025, 2037                   |  | 1 000                          |
| 1011                               |  | 1 050                          |
| 2010, 2012, 2024                   |  | 1 100                          |
| 3010, 3012                         |  | 1 150                          |
| 3024, 4010, 4012                   |  | 1 200                          |
| 4005, 4024                         |  | 1 250                          |
| 1022, 3029, 5010, 5012, 5020       |  | 1 300                          |
| 1012, 1018, 1021, 2021, 4013, 5005 |  | 1 350                          |
| 6010                               |  | 1 350                          |
| 1016, 1026                         |  | 1 400                          |



Høvelriet Borettslag

|                                    |       |
|------------------------------------|-------|
| 2022, 6002                         | 1 450 |
| 1029, 1032, 1033, 2017, 2018, 3022 | 1 500 |
| 1003, 1008, 2007, 2013, 2028, 2031 | 1 550 |
| 2032, 2035, 2036, 3021, 6015, 7003 | 1 550 |
| 2003, 2008, 2027, 3007, 3017, 3018 | 1 600 |
| 3028, 3031, 3032, 3035, 3036       | 1 600 |
| 2026, 3003, 3008, 3013, 3027, 4007 | 1 650 |
| 4017, 4018, 4028, 4031, 4032, 4035 | 1 650 |
| 4036                               | 1 650 |
| 1028, 4003, 4008, 4027, 5007, 5024 | 1 700 |
| 5027, 5028                         | 1 700 |
| 5008, 5023, 5031, 5032, 6017, 6018 | 1 750 |
| 1004, 1009, 1030, 1031, 5013, 6007 | 1 800 |
| 6013, 6014                         | 1 800 |
| 4026, 6003, 6008, 7005             | 1 850 |
| 4030, 7002, 8002                   | 1 900 |
| 3026                               | 2 100 |
| 3037                               | 2 250 |
| 1006                               | 2 350 |
| 2016, 2033, 2034                   | 2 400 |
| 2004, 2006, 2011, 2025, 3023       | 2 450 |
| 2009, 3016, 3034                   | 2 500 |
| 3006, 3011, 3025                   | 2 550 |
| 3004, 3009, 4023, 4033, 4034       | 2 600 |
| 1027, 1034, 4006, 4011, 4025       | 2 650 |
| 1002, 4009, 5030                   | 2 700 |
| 1019, 2029, 2030, 4015             | 2 750 |
| 1013, 5022                         | 2 800 |
| 1001, 3030, 5015, 6006, 6011, 6019 | 2 850 |
| 5025, 6004                         | 2 900 |
| 1010, 2002, 4029, 4037, 7006       | 2 950 |
| 3014                               | 3 000 |
| 2001, 3002, 5026, 5033             | 3 050 |
| 1023, 2015                         | 3 100 |
| 2020, 3001, 4002                   | 3 150 |
| 2019, 3015, 6016                   | 3 200 |
| 3020, 4001, 6009                   | 3 250 |
| 3019, 5019                         | 3 300 |
| 4020, 5001                         | 3 350 |
| 5018                               | 4 050 |
| 5017                               | 4 400 |
| 7001                               | 5 050 |
| 7004                               | 5 400 |
| 8001                               | 5 650 |



Høvløret Borettslag

**NOTE: 16**

**BORETTSINNSKUDD**

|                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| Opprinnelig i år           | -97 137 101         |
| Opprinnelig 2022           | -132 227 794        |
| Opprinnelig 2019           | -144 555 105        |
| <b>SUM BORETTSINNSKUDD</b> | <b>-373 920 000</b> |

**NOTE: 17**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Borettsinnskudd            | 373 920 000        |
| Pantelån                   | 453 965 000        |
| Beregnete IN-forpliktelser | 106 915 000        |
| <b>TOTALT</b>              | <b>934 800 000</b> |

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

|               |                    |
|---------------|--------------------|
| Bygninger     | 802 572 206        |
| Tomt          | 132 227 794        |
| <b>TOTALT</b> | <b>934 800 000</b> |

**NOTE: 18**

**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier seksjon 2 som utgjør 13073/15968 deler av Messeveien Kvartal 1 Sameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i sameiet.

Sameiet har ikke avlagt årsregnskap for 2022 og garantiansvaret for 2023 settes derfor til null for 2022.

Selskapets andel av driftskostnadene i sameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Andel egenkapital i sameiet for 2023 vil bli inntatt i regnskapet for 2024.



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 8399308. 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.

### 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 via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.04. og 30.10 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.

### 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.



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 4.06.24

Selskapsnummer: 743 Selskapsnavn: Høvleriet 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.