



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 495 104
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HVÅLSÅSEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Kjersten Aasbø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 23.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		613 000	567 600
Sum inntekter		613 000	567 600
Kostnader			
Lønnskostnad		13 692	13 692
Annen driftskostnad		293 001	320 802
Sum kostnader		306 693	334 494
Driftsresultat		306 307	233 106
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 089	3 545
Sum finansinntekter		2 089	3 545
Annen finanskostnad		127 427	148 568
Sum finanskostnader		127 427	148 568
Netto finans		-125 338	-145 023
Ordinært resultat før skattekostnad		180 969	88 083
Ordinært resultat etter skattekostnad		180 969	88 083
Årsresultat		180 969	88 083
Totalresultat		180 969	88 083
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		180 969	88 083
Sum overføringer og disponeringer		180 969	88 083



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 959 716	3 959 716
Sum varige driftsmidler		3 959 716	3 959 716
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 959 716	3 959 716
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		18 300	16 500
Sum fordringer		18 300	16 500
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		860 824	832 693
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		860 824	832 693
Sum omløpsmidler		879 124	849 193
SUM EIENDELER		4 838 840	4 808 909

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 000	1 000
Sum innskutt egenkapital		1 000	1 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 212 315	2 393 283
Sum opptjent egenkapital		-2 212 315	-2 393 283
Sum egenkapital		-2 211 315	-2 392 283
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 530 868	5 668 411
Øvrig langsiktig gjeld		1 506 000	1 506 000
Sum annen langsiktig gjeld		7 036 868	7 174 411
Sum langsiktig gjeld		7 036 868	7 174 411
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 188	25 290
Leverandørgjeld		4 099	1 491
Sum kortsiktig gjeld		13 287	26 781
Sum gjeld		7 050 155	7 201 192
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 838 840	4 808 909



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446818

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 495 104
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HVÅLSÅSEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Kjersten Aasbø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 05.07.2021



Organisasjonsnr: 953 495 104
HVÅLSÅSEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		613 000	567 600
Sum inntekter		613 000	567 600
Kostnader			
Lønnskostnad		13 692	13 692
Annen driftskostnad		293 001	320 802
Sum kostnader		306 693	334 494
Driftsresultat		306 307	233 106
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 089	3 545
Sum finansinntekter		2 089	3 545
Annen finanskostnad		127 427	148 568
Sum finanskostnader		127 427	148 568
Netto finans		-125 338	-145 023
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		180 969	88 083
Årsresultat		180 969	88 083
Totalresultat		180 969	88 083
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		180 969	88 083
Sum overføringer og disponeringer		180 969	88 083



Organisasjonsnr: 953 495 104
HVÅLSÅSEN BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		3 959 716	3 959 716
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 959 716	3 959 716
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		18 300	16 500
Sum fordringer		18 300	16 500
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		860 824	832 693
Sum omløpsmidler		879 124	849 193
SUM EIENDELER		4 838 840	4 808 909
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 000	1 000
Sum innskutt egenkapital		1 000	1 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 212 315	2 393 283



Sum opptjent egenkapital	-2 212 315	-2 393 283
Sum egenkapital	-2 211 315	-2 392 283
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 530 868	5 668 411
Øvrig langsiktig gjeld	1 506 000	1 506 000
Sum annen langsiktig gjeld	7 036 868	7 174 411
Sum langsiktig gjeld	7 036 868	7 174 411
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	9 188	25 290
Leverandørgjeld	4 099	1 491
Sum kortsiktig gjeld	13 287	26 781
Sum gjeld	7 050 155	7 201 192
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 838 840	4 808 909



Organisasjonsnr: 953 495 104
HVÅLSÅSEN 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

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

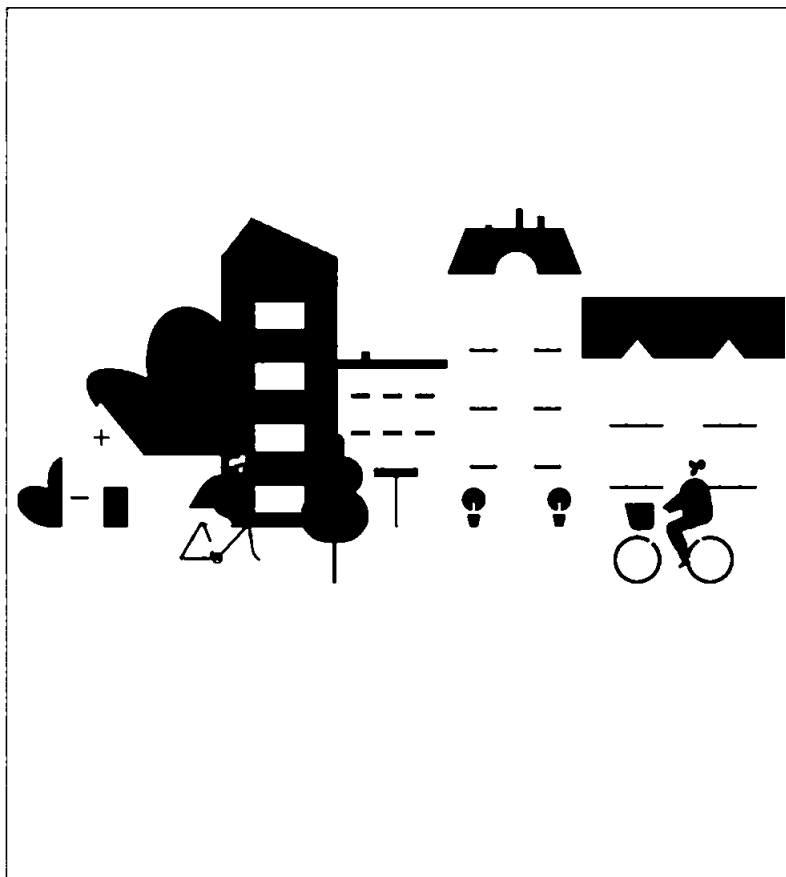
Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Generalforsamling 2021

- Innkalling
- Årsrapport
- Regnskap

S.nr: 3163 Hvalsåsen Borettslag

Avholdes 05.06.2021 kl. 14:00 i Domsbruveien ute på fellesanlegget.





Til andelseierne i Hvålsåsen Borettslag

Velkommen til generalforsamling, 05.06.2021 kl. 14:00 i Domsbruveien ute på fellesanlegget.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Hvålsåsen 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 Hvålsåsen Borettslag
Avholdes 05.06.2021 kl. 14:00 i Domsbruveien ute på fellesanlegget.

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 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Øke styrehonoraret, fra styret.
- B) El-bil lading, fra styret.
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år

Tønsberg, 30.04.2021
Styret i Hvålsåsen Borettslag

Torleif Lunga Glenn Henriksen Grethe Sørensen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Torleif Lunga	Domsbruveien 17
Styremedlem	Glenn Henriksen	Domsbruveien 11
Styremedlem	Grethe Sørensen	Domsbruveien 13
Varamedlem	Daniel Christopher Christensen	Domsbruveien 15
Varamedlem	Hesho Karim	Domsbruveien 5
Varamedlem	Mækele Fissehaye Redae	Frydenbergsletta 7 C

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Varadelegert

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Hvålsåsen Borettslag

Borettslaget består av 10 andelsleiligheter.

Hvålsåsen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953495104, og ligger i SANDEFJORD kommune med følgende adresse:

Domsbruveien 1-19

Gårds- og bruksnummer :

423 112

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Hvålsåsen 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 BDO AS.



Styrets arbeid

Styrets arbeid 2020

- Kjøp av verktøy og utstyr
- Dugnad fellesanlegg
- Befaring sammen med OBOS prosjekt
- Vedtatt budsjett 2021

Planer for 2021

- Inngå avtale med skadedyrfirma
- Vedlikehold sitteklipper og basketballstativ
- Gulv terrasser og gulv inngangsparti beises/oljes
- Vedlikehold krypkjellere
- El-bil lading garasjene
- Dugnad fellesanlegg

Regnskap 2020

- Styret har godkjent det digitalt med signering med bank ID

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 613 000.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 306 693.

Resultat

Årets resultat på kr 180 969 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 865 837 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 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 354 750. Hvorav det er satt av kr 300 000 til større vedlikeholdsarbeid. Styret vil presentere dette vedlikeholdsarbeid på selve generalforsamlingen.

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 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med ca kr 2 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hvålsåsen Borettslag.

Lån

Hvålsåsen Borettslag har lån i OBOS Banken.

Nedbetalingslån

Betegnelse	Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånetype	Rente	Eff.	IN
OB BK01	98207599700	5 503 708,00	30.05.21	104 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	1,9% flytende rente	1,92%	Nel

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

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 2021.

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Hvalsåsen Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Hvalsåsen Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god



revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Dag Georg Øhre
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: CH3YP-1JIV1-GT1PFO-IQK2O-6N57Q-7EWP



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Dag Georg Øhre

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5997-4-268663

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-05-06 12:18:32Z



Penneo Dokumentnøkkel: CH3YP-1JIV1-GT1PFO-IQK2O-6N57Q-7EFP

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



HVÅLSÅSEN BORETTSLAG ORG.NR. 953 495 104, KUNDENR. 3163

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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		822 411	880 110	822 411	865 837
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		180 969	88 083	55 688	-91 690
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-137 543	-145 782	-136 000	-164 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		43 426	-57 699	-80 312	-255 690
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		865 837	822 412	742 099	610 147
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		879 124	849 193		
Kortsiktig gjeld		-13 287	-26 781		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		865 837	822 412		



HVÅLSÅSEN BORETTSLAG ORG.NR. 953 495 104, KUNDENR. 3163

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	613 000	567 600	588 000	648 000
SUM DRIFTSINNEKTER		613 000	567 600	588 000	648 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-1 692	-1 692	-1 692	-1 700
Styrehonorar	4	-12 000	-12 000	-12 000	-12 000
Revisjonshonorar	5	-4 099	-3 979	-5 000	-5 100
Forretningsførerhonorar		-48 880	-47 690	-49 120	-49 900
Konsulenthonorar	6	-625	0	0	0
Kontingenter		-2 000	-2 000	-2 000	-2 000
Drift og vedlikehold	7	-28 924	-68 281	-75 000	-354 750
Forsikringer		-29 651	-27 666	-29 000	-30 540
Kommunale avgifter	8	-82 729	-82 873	-85 000	-84 000
Energi/fyring		-7 847	-9 508	-10 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-70 999	-65 999	-68 000	-72 000
Andre driftskostnader	9	-17 248	-12 807	-23 500	-13 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-306 693	-334 494	-360 312	-635 690
DRIFTSRESULTAT		306 307	233 106	227 688	12 310
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 089	3 545	0	0
Finanskostnader	11	-127 427	-148 568	-172 000	-104 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-125 338	-145 023	-172 000	-104 000
ÅRSRESULTAT		180 969	88 083	55 688	-91 690
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		180 969	88 083		



HVÅLSÅSEN BORETTSLAG ORG.NR. 953 495 104, KUNDENR. 3163

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	3 539 716	3 539 716
Tomt		420 000	420 000
SUM ANLEGGSMIDLER		3 959 716	3 959 716
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		18 300	16 500
Driftskonto OBOS-banken		465 703	439 465
Sparekonto OBOS-banken		395 122	393 229
SUM OMLØPSMIDLER		879 124	849 193
SUM EIENDELER		4 838 840	4 808 909
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 10 * 100		1 000	1 000
Udekket tap	13	-2 212 315	-2 393 283
SUM EGENKAPITAL		-2 211 315	-2 392 283
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	5 530 868	5 668 411
Borettsinnskudd	15	1 506 000	1 506 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 036 868	7 174 411
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		4 099	1 491
Påløpte renter		9 188	15 184
Påløpte avdrag		0	10 106
SUM KORTSIKTIG GJELD		13 287	26 781
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 838 840	4 808 909
Pantstillelse	16	7 506 000	7 506 000
Garantiansvar		0	0
Sandefjord, 30.04.2021			
Styret i Hvålsåsen Borettslag			
Torleif Lunga /s/	Glenn Henriksen /s/	Grethe Sørensen /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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnad	547 000
Canal Digital	66 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	613 000

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-1 692
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 692

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 12 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 099.

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

OBOS Prosjekt AS	-625
------------------	------

SUM KONSULENTHONORAR	-625
-----------------------------	-------------

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-8 180
-----------------------------	--------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 168
-----------------------------------	--------

Drift/vedlikehold brannsikring	-1 826
--------------------------------	--------

Egenandel forsikring	-10 000
----------------------	---------

Kostnader dugnader	-750
--------------------	------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-28 924
---------------------------------	----------------

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-82 729
--------------------	---------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-82 729
-------------------------------	----------------

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-10 066
----------------------	---------

Andre kontorkostnader	-4 551
-----------------------	--------

Porto	-98
-------	-----

Bank- og kortgebyr	-2 067
--------------------	--------

Velferdskostnader	-466
-------------------	------

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-17 248
----------------------------------	----------------

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	196
-------------------------------------	-----

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 893
------------------------------------	-------

SUM FINANSINNTEKTER	2 089
----------------------------	--------------

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-127 427
--	----------

SUM FINANSKOSTNADER	-127 427
----------------------------	-----------------

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

Kostpris/Bokf.verdi 1990.	3 959 716
Utskilt tomt	-420 000
SUM BYGNINGER	3 539 716

Tomten ble kjøpt i 1981.

Gnr.423/bnr.112

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

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-Boligkreditt**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017	-6 000 000
Nedbetalt tidligere	331 589
Nedbetalt i år	137 543
	-5 530 868
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-5 530 868

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1981.	-1 506 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 506 000

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 506 000
Pantelån	5 530 868
TOTALT	7 036 868

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

Bygninger	3 539 716
Tomt	420 000
TOTALT	3 959 716



INNKOMNE FORSLAG

Sak A. Øke styrehonoraret.
Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:
Styret foreslår å øke styrehonoraret fra kr. 12 000 til kr. 15 000. Begrunnelse er at gjennomsnitt honorar i OBOS er kr. 1 500,- pr. bolig (leilighet).

Styrets innstilling:
Styret foreslår å øke styrehonoraret til kr. 15 000.

Forslag til vedtak:
Styrehonorar økes til kr. 15 000.

Sak B. El-bil lading.
Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:
Styret foreslår samme opplegg utførelse av el-bil lading, som tilbudet fra Ødeskaug, det gjelder også tilførselen fra Lede nett. Gravearbeid er ikke med i prisen. Som betyr at samlet kostnad kommer på ca kr. 200 000. Ladestasjoner og strømkostnader betales av garasjeeierne.

Styrets innstilling:
Styret foreslår at borettslaget bruker kr. 200 000 på el-bil lading.

Forslag til vedtak:
Borettslaget bruker kr. 200 000 på el-bil lading.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Torleif Lunga Domsbruveien 17

B. Som styremedlemmer for 1 år foreslås:

Glenn Henriksen Domsbruveien 11

Grethe Sørensen Domsbruveien 13

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Elise Ormar Jørgensen Domsbruveien 15

2. Hesho Karim Domsbruveien 5

3. Mækele Fissahie Domsbruveien 1

Annen informasjon om borettslaget**Vibbo**

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Parkering

Borettslaget har 10 garasjer, som følger leiligheten. Kostnaden er inkludert i felleskostnadene. I tillegg er det 6 parkeringsplasser på felles p-plass.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 587789. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

**Garantert betaling av felleskostnader**

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

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

2017	Div. vedlikehold	Utvendig kledning og etterisolering av alle hus + utvendig kledning av garasjer
2015	Div. vedlikehold	Garasjene er beiset. Gjerdet er beiset Takene på bodene er tatt Byttet takrenner på bodene Fiber/Tv Canal Digital tilkoblet alle andeler
2014	Div. vedlikehold	Byttet tak på bod nr. 9. Leid inn hjelp og rettet opp mur og beplantet skråning mot 1,3,5,7,11
2013	Div. vedlikehold	EI-kontroll av alle leiligheter av autorisert installatør Fornytt levegger mellom 1-3-5 Fullført trapp i terrenget opp mot hovedveien
2012	Div. vedlikehold	Ny singel på plassen til felles tørkestativ Montering av elektriske portåpnere i garasjene Nye inngangsdører i alle leilighetene



3163 Hvålsåsen Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Husnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom De benytter Dem 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)