

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Haukeveien Borettslag

Tid og sted: Mandag 12.06.2023 kl. 18:30 - Haukeveien 2 A

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2022

3 Godtgjørelse til styret

4 Andre saker- Ingen innkommende saker

5 Valg

5.1 Valg av leder

5.2 Valg av medlemmer til styret

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2022

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2022 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2022 godkjennes

3. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar kr. 3 000,- gjelder for styreperioden 2022-2023, og kostnadsføres i regnskapet for 2023.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 3 000 ,- godkjennes

4. Andre saker- Ingen innkommende saker

5. Valg

Følgende er på valg (markert med 'x'):

- x - Styreleder - Jan Tore Mathisen
- x - Styremedlem - Anna Magdalena Ehnmark
- x - Styremedlem - Erik Røyeng
- x - Styremedlem - Christian Ahoba-Sam
- x - Varamedlem - Mona Furustad

5.1 Valg av leder

5.2 Valg av medlemmer til styret

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Informasjon fra styret

vi bytter bredbåndsløserandor til høsten/vinteren og det skal kjøpes en ny snøfreser.

Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	313 444	152 848
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	30 560	-333 530
Kjøp / salg anleggsmidler	-163 303	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-15 643	494 126
B. Årets endring disponible midler	-148 386	160 596
C. Disponible midler	165 058	313 444
Spesifikasjon av disponible midler:		
Restansekonto	0	3 701
Mellomregning finansieringsforetak	4 060	0
Andre kortsiktige fordringer	18	0
Forskuddsbetalte forsikr.premie	23 500	21 765
Andre forskuddsbet. kostnader	20 980	19 540
Driftskonto	165 129	315 256
Leverandører	-48 629	-45 822
Andre påløpte kostnader	0	-995
Disponible midler	165 058	313 444

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2022 Haukeveien Borettslag

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	187 752	172 560	184 382	204 807
Sum leieinntekt		187 752	172 560	184 382	204 807
Annen inntekt					
Sum inntekt		187 752	172 560	184 382	204 807
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	0	423	423	423
Styrehonorar	2	0	3 000	3 000	3 000
Driftskostnad					
Energikostnad	4	0	333	500	500
Kostnad eiendom/lokale	5	995	8 911	5 000	7 000
Kommunale avgifter/renovasjon	6	40 885	38 600	40 144	43 554
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	5 532	0	827	500
Reparasjon og vedlikehold	8	7 559	372 750	19 000	19 000
Revisjonshonorar		4 149	4 020	4 168	4 439
Forretningsførerhonorar		26 838	25 880	26 790	28 581
TV/bredbånd		19 540	17 178	17 200	19 540
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		4 300	0	1 000	1 000
Kontingent og gaver		1 200	1 200	1 200	1 200
Forsikring		21 949	19 952	21 947	23 756
Andre kostnader	9	1 211	984	2 129	2 002
Sum kostnad		134 158	493 232	143 328	154 496
Driftsresultat		53 594	-320 672	41 054	50 311
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		1 992	9	0	0
Rentekostnad		25 026	12 867	17 680	32 358
Netto finansposter		23 034	12 858	17 680	32 358
Årsresultat		30 560	-333 530	23 374	17 953
Overført til/fra annen egenkapital		30 560	-333 530	4 000	0
SUM OVERFØRINGER		30 560	-333 530	4 000	0

Balanse 2022 Haukeveien Borettslag

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3	446 484	446 484
Påkostninger	3	75 803	0
Garasjer	3	103 679	16 179
Sum anleggsmidler		625 965	462 663
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		0	3 701
Andre kortsiktige fordringer	10	4 078	0
Forskuddsbetalte kostnader		44 480	41 305
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		165 129	315 256
Sum omløpsmidler		213 687	360 262
SUM EIENDELER		839 653	822 924

Balanse 2022 Haukeveien Borettslag

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		400	400
Sum innskutt egenkapital		400	400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-80 158	-110 718
Sum opptjent egenkapital		-80 158	-110 718
Sum egenkapital	11	-79 758	-110 318
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	755 003	770 646
Borettsinnskudd		99 600	99 600
Garasje innskudd		16 179	16 179
Sum langsiktig gjeld		870 782	886 425
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		48 629	45 822
Annen kortsiktig gjeld	13	0	995
Sum kortsiktig gjeld		48 629	46 817
Sum gjeld		919 411	933 242
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		839 653	822 924
Pantstillelser	14	870 782	886 425

Sted: _____

Dato: _____

Jan Tore Mathisen
Styreleder

Christian Ahoba-Sam
Styremedlem

Erik Røyeng
Styremedlem

Anna Magdalena Ehnmark
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	147 312	144 000
3650 Innkrevde felleskostn. renter	23 500	10 680
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	16 940	17 880
Sum	187 752	172 560

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5400 Arbeidsgiveravgift	0	423
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnsystemet	0	3 000
Sum	0	3 423

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Garasjer	Ekstra parkeringsplasser	Bod
Anskaffelseskost pr.01.01 :	446 483	16 179	0	0
Årets tilgang :	0	0	87 500	75 803
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	446 483	16 179	87 500	75 803
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	446 483	16 179	87 500	75 803
Anskaffelsesår :	1973	1974	2022	2022
Antatt levetid i år :				

Borettslaget består av 4 andeler. Eiendommer er oppført på g.nr 120, b.nr 324 i Sandefjord Kommune. Eiertomt på 2 069 kvm. Tomten er antatt å utgjøre kr 80 367 av byggets verdi. Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF polise nr. SP561460.

Note 4 - Energikostnader

	2022	2021
6200 Strøm- og energikostnader	0	333
Sum	0	333

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2022	2021
6391 Snømåking/strøing/feiing	995	8 911
Sum	995	8 911

Note 6 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6329 Kommunale avgifter	40 885	38 600
Sum	40 885	38 600

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2022	2021
6500 Verktøy og redskaper	5 346	0
6552 Driftsmateriell	186	0
Sum	5 532	0

Kostnad på konto 6500 gjelder i hovedsak kjøp av gresstrimmer og hekksaks.

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2022	2021
6601 Vedlikehold bygg	203	368 750
6605 Vedlikehold fellesanlegg	7 356	0
6630 Egenandel forsikring	0	4 000
Sum	7 559	372 750

Kostnad på konto 6605 gjelder graving for ny innkjøring.
Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen(e).

Note 9 - Andre kostnader

	2022	2021
7770 Betalingskostnader	928	940
7772 Omkostninger inkasso	235	0
7773 Omkostninger innkreving	47	44
Sum	1 211	984

Note 10 - Andre kortsiktige fordringer

	2022	2021
1542 Mellomregning finansieringsforetak	4 060	0
1570 Andre kortsiktige fordringer	18	0
Sum	4 078	0

Konto 1570 gjelder opptjente renter fra Klare Finans.

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	400	0	400
Sum innskutt egenkapital	400	0	400
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-110 718	30 560	-80 158
Sum opptjent egenkapital	-110 718	30 560	-80 158
Sum egenkapital	-110 318	30 560	-79 758

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Nordea Bank ABP, Filial i Norge	Nordea Bank ABP, Filial i Norge
Formål:	Refin. samt bytte ytterkleddning.	Refin. + garasjer
Lånenummer:	60308111582	62728231667
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2014
Rentesats:	4.50 %	2.00 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2051	20.05.2021
Opprinnelig lånebeløp:	800 000	380 000
Lånesaldo 01.01:	770 646	0
Avdrag i perioden:	15 643	0
Lånesaldo 31.12:	755 003	0
Saldo 5 år frem i tid:	684 237	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60308111582	4	188 751	755 004

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
2980 Andre påløpte kostnader	0	995
Sum	0	995

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2022
Bokført langsiktig gjeld	771 182
Innskuddskapital	99 600
Boligselskapets pantsikrede gjeld	870 782
Bokført verdi av pantsatt eiendom	625 965

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantsikkerhet. Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 115.800,-

Resultat og balanse med noter for Haukeveien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Haukeveien Borettslag

Styreleder	Jan Tore Mathisen (sign.)	07.05.2023
Styremedlem	Anna Magdalena Ehnmark (sign.)	29.04.2023
Styremedlem	Erik Røyeng (sign.)	07.05.2023
Styremedlem	Christian Ahoba-Sam (sign.)	01.05.2023



Til generalforsamlingen i Haukeveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Haukeveien Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Sandefjord, 10. mai 2023
KPMG AS



Frode Bohlin Lea
Statsautorisert revisor