



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 848 558 052
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORGARVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 30.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 410 479	2 321 256
Sum inntekter		2 410 479	2 321 256
Kostnader			
Lønnskostnad		74 165	69 031
Annen driftskostnad		5 420 555	1 434 996
Sum kostnader		5 494 720	1 504 027
Driftsresultat		-3 084 241	817 229
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		28 451	26 826
Sum finansinntekter		28 451	26 826
Annen finanskostnad		375 926	217 925
Sum finanskostnader		375 926	217 925
Netto finans		-347 475	-191 099
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 431 716	626 130
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 431 716	626 130
Årsresultat		-3 431 716	626 130
Totalresultat		-3 431 716	626 130
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 431 716	626 130
Sum overføringer og disponeringer		-3 431 716	626 130



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		10 655 224	10 655 224
Sum varige driftsmidler		10 655 224	10 655 224
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		44 175	
Sum finansielle anleggsmidler		44 175	0
Sum anleggsmidler		10 699 399	10 655 224
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		81 288	71 976
Sum fordringer		81 288	71 976
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		327 632	448 615
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		327 632	448 615
Sum omløpsmidler		408 920	520 591
SUM EIENDELER		11 108 319	11 175 815

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 100	4 100
Sum innskutt egenkapital		4 100	4 100
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 431 833	4 000 117
Sum opptjent egenkapital		-7 431 833	-4 000 117
Sum egenkapital		-7 427 733	-3 996 017
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 891 776	11 583 493
Øvrig langsiktig gjeld		3 630 855	3 586 900
Sum annen langsiktig gjeld		18 522 631	15 170 393
Sum langsiktig gjeld		18 522 631	15 170 393
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 224	
Leverandørgjeld		8 083	1 438
Annen kortsiktig gjeld		2 114	
Sum kortsiktig gjeld		13 421	1 439
Sum gjeld		18 536 052	15 171 832
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 108 319	11 175 815



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 444841

Enheten

Organisasjonsnummer: 848 558 052
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORGARVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS EiendomsforvaltningØstfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 08.06.2023



Organisasjonsnr: 848 558 052
BORGARVEIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 410 479	2 321 256
Sum inntekter		2 410 479	2 321 256
Kostnader			
Lønnskostnad		74 165	69 031
Annen driftskostnad		5 420 555	1 434 996
Sum kostnader		5 494 720	1 504 027
Driftsresultat		-3 084 241	817 229
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		28 451	26 826
Sum finansinntekter		28 451	26 826
Annen finanskostnad		375 926	217 925
Sum finanskostnader		375 926	217 925
Netto finans		-347 475	-191 099
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 431 716	626 130
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 431 716	626 130
Årsresultat		-3 431 716	626 130
Totalresultat		-3 431 716	626 130
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 431 716	626 130
Sum overføringer og disponeringer		-3 431 716	626 130



Organisasjonsnr: 848 558 052
BORGARVEIEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

10 655 224 10 655 224

Sum varige driftsmidler

10 655 224 10 655 224

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

44 175

Sum finansielle

anleggsmidler

44 175

0

Sum anleggsmidler

10 699 399

10 655 224

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0

0

Fordringer

Andre fordringer

81 288

71 976

Sum fordringer

81 288

71 976

Investeringer

Sum investeringer

0

0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende

327 632

448 615

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

327 632

448 615

Sum omløpsmidler

408 920

520 591

SUM EIENDELER

11 108 319

11 175 815

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

4 100

4 100

Sum innskutt egenkapital

4 100

4 100

Opptjent egenkapital



Udekket tap	7 431 833	4 000 117
Sum opptjent egenkapital	-7 431 833	-4 000 117
Sum egenkapital	-7 427 733	-3 996 017
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	14 891 776	11 583 493
Øvrig langsiktig gjeld	3 630 855	3 586 900
Sum annen langsiktig gjeld	18 522 631	15 170 393
Sum langsiktig gjeld	18 522 631	15 170 393
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 224	
Leverandørgjeld	8 083	1 438
Annen kortsiktig gjeld	2 114	
Sum kortsiktig gjeld	13 421	1 439
Sum gjeld	18 536 052	15 171 832
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	11 108 319	11 175 815



Organisasjonsnr: 848 558 052
BORGARVEIEN 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



Årsmøte 2023

Borgarveien Borettslag

26. april 2023

Selskapsnummer: 3548





Velkommen til årsmøte i Borgarveien 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:

26. april 2023 kl. 19:30, Mineberget aktivitetshus.

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. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Borgarveien 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

Camilla Larsen fra forretningsfører foreslås valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene 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 og protokollvitner tas på generalforsamlingen.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det foreslås 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 årsunderskuddet på 3 431 716 overført til reduksjon udekket tap.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsunderskuddet på 3 431 716 overføres til reduksjon udekket tap.

Vedlegg

1. Til trykk.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 65 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 65 000.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen foreslår følgende kandidater:

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jan Harald Korshavn

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Steinar Kjellstrøm

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Gro Heie Engelbrecht
- Nina Storåsli

Sak 8

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:

- Tas på generalforsamling

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Tas på generalforsamling



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jan Harald Korshavn, på valg i år	Rådmann Karlsens Vei 9
Styremedlem	Line Victoria Neste Flatebø, på valg i 2024	Rådmann Karlsens Vei 33
Styremedlem	Steinar Kjellstrøm, på valg i år	Rådmann Karlsens Vei 11
Varamedlem	Gro Heie Engelbrecht, på valg i år	Rådmann Karlsens Vei 27
Varamedlem	Nina Storåsli, på valg i år	Ambolten 19

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Jan Harald Korshavn Rådmann Karlsens Vei 9

Varadelegert

Line Victoria Neste Flatebø Rådmann Karlsens Vei 33

Valgkomiteen

Tom Gulbrandsen Rådmann Karlsens Vei 7
Kim Tapio Lillbacka Ambolten 3

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.

Generelle opplysninger om Borgarveien Borettslag

Borettslaget består av 41 andelsleiligheter.

Borgarveien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 848558052, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:

303	1429
8303	1429

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.

Borgarveien Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



Styrets arbeid

Siden siste ordinære generalforsamling har styret avholdt 4 møter (alle nettbaserte) og 31 protokollerte saker har vært behandlet. Flere av disse har gått over flere møter for videre oppfølging.

Styret har også kommunisert fortløpende og uoffisielt via telefon, e-post og befaringer for å avklare en del mindre saker.

Styret har også i denne perioden behandlet søknader om montasje og plassering av varmpumper, beskjæring/fjerne av noen trær, montasje av ladestasjon for el-biler.

Vi minner igjen alle om at det er søknadsplikt for disse tingene ihht. vedtektene og at det er særskilte krav for lading av bil i vårt borettslag.

Det har også vært saker som omhandlet lekeplassen (ny sandkasse, eventuell plassering/type søppelkasse), mulig endring av avtale med skadedyrforkjemper og noen mindre byggetekniske saker.

Malingsprosjektet

I perioden fra sommeren 2022 og ut året ble det mye fokus på rehabiliteringsprosjektet med maling av bygningsmassen og utbedring av råteskader.

Styret har hele tiden fulgt arbeidet tett med planlegging av fasadevask, informasjon til beboerne, deltakelse på byggemøter og sluttbefaring på hver bygning etter at de er ferdige med 2 strøk på kledning og vinduskarmer.

Det har vært Steinar Kjellstrøm fra styret som primært har deltatt i dette sammen med prosjektleder fra OBOS Prosjekt AS, Eilert Lilleengen.

Prosjektet ble avsluttet på sensommeren, men et par reklamasjonssaker ble fulgt opp helt fram til oktober. Det ble også avholdt møte med entreprenøren som endte med forlik om en noe lavere faktura på en del av arbeidet.

Styret vil foreta litt etterkontroll av bygningsmassen, men minner om beboernes ansvar for vedlikehold og ber om tilbakemelding fra de som måtte finne mangler.

Fellesutgifter

Etter at borettslaget tok opp et nytt lån våren 2022 for å finansiere rehabiliteringsprosjektet, førte også en rekke momenter til en kraftig renteøkning gjennom høsten og vinteren, i tillegg økte også prisene på offentlige og innleide tjenester.

Styret fant det derfor nødvendig å øke beboernes andel av fellesutgifter for å få balanse i budsjettet for 2023.

Men styret har også jobbet med å kutte kostnader og har i ettertid fått ned kostnadene bl.a. til forsikring og TV/bredbånd ved å gå i dialog med disse tjenestetilbyderne.

Det er også enighet om å være svært sparsommelig det kommende året for å kunne opparbeide en større buffer på vår driftskonto.

Dersom det skulle bli en mer gunstig utvikling på lånerenten vil det være naturlig å se på de faste kostnadene igjen for om mulig å redusere fellesutgiftene.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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.

Resultat

Årets resultat, -3 431 716 vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot reduksjon udekket tap. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler, 395 499 (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 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet minimalt til vedlikehold, kr 20 000.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Det ble budsjettert med en økning på 5% på de kommunale avgiftene, eiendomsskatten uendret.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Det er budsjettert med 10 000 i forbruk i 2023, et beløp borettslaget trolig vil komme under.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borgarveien Borettslag. Det ble budsjettert med en økning på 10% i budsjettet.

Lån

Borgarveien Borettslag har lån i OBOS banken.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det ble budsjettert med en økning på 5% på forretningsførerhonoraret.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 01.02.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borgarveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borgarveien 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, og
- 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.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Til trykk.pdf



Uavhengig revisors beretning - Borgarveien Borettslag

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 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>.

Sarpsborg, 30. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

(2)



BORGARVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 848 558 052, KUNDENR. 3548

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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		519 152	481 918	519 152	395 499
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-3 431 716	626 130	-3 368 762	882 301
Tillegg for nye langsiktige lån	16	15 107 244	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-11 798 960	-588 896	-760 459	-682 000
Innsk. øremerk. bankkto		-220	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-123 652	37 234	-4 129 221	200 301
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		395 499	519 152	-3 610 069	595 800
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		408 920	520 591		
Kortsiktig gjeld		-13 421	-1 439		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		395 499	519 152		



BORGARVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 848 558 052, KUNDENR. 3548

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 406 495	2 321 256	2 414 000	3 021 000
Andre inntekter	3	3 984	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 410 479	2 321 256	2 414 000	3 021 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 165	-8 531	-8 531	-9 600
Styrehonorar	5	-65 000	-60 500	-60 500	-68 000
Revisjonshonorar	6	-5 125	-4 375	-4 400	-5 400
Forretningsførerhonorar		-134 200	-131 180	-132 000	-141 000
Konsulenthonorar	7	-20 385	-82 341	-25 000	-10 000
Kontingenter		-8 200	-8 200	-8 200	-8 200
Drift og vedlikehold	8	-4 050 289	-60 942	-4 050 000	-20 000
Forsikringer		-241 054	-219 653	-228 000	-258 000
Kommunale avgifter	9	-633 364	-633 269	-657 631	-686 999
Energi/fyring		-5 460	-6 297	-4 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-211 487	-196 726	-205 000	-220 000
Andre driftskostnader	10	-110 991	-92 014	-93 500	-118 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 494 720	-1 504 027	-5 476 762	-1 555 699
DRIFTSRESULTAT		-3 084 241	817 229	-3 062 762	1 465 301
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	28 451	26 826	25 000	26 000
Finanskostnader	12	-375 926	-217 925	-331 000	-609 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-347 475	-191 099	-306 000	-583 000
ÅRSRESULTAT		-3 431 716	626 130	-3 368 762	882 301
Overføringer:					
Udekket tap		-3 431 716	0		
Reduksjon udekket tap		0	626 130		



BORGARVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 848 558 052, KUNDENR. 3548

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	10 455 944	10 455 944
Tomt		199 280	199 280
Miljøbankkonto, øremerket		44 175	0
SUM ANLEGGSMIDLER		10 699 399	10 655 224
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		43 765	58 939
Andre kortsiktige fordringer	14	37 523	13 037
Driftskonto OBOS-banken		326 832	284 423
Sparekonto OBOS-banken		800	164 192
SUM OMLØPSMIDLER		408 920	520 591
SUM EIENDELER		11 108 319	11 175 815
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 41 * 100		4 100	4 100
Udekket tap	15	-7 431 833	-4 000 117
SUM EGENKAPITAL		-7 427 733	-3 996 017
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	14 891 776	11 583 493
Borettsinnskudd	17	3 586 900	3 586 900
Avsetning bomiljøtiltak	18	43 955	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		18 522 631	15 170 393
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		8 083	1 438
Påløpte renter		3 224	0
Påløpte kostnader		2 114	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		13 421	1 439
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 108 319	11 175 815
Pantstillelse	19	39 186 900	19 386 900



10

Borgarveien Borettslag

Garantiansvar

0

0

Fredrikstad, 27.03.2023
Styret i Borgarveien Borettslag

Jan Harald Korshavn/s/

Line Victoria Neste Flatebø /s/

Steinar Kjellstrøm /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 KLASIFISERING 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 406 495
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 406 495

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Gatelys Gamlebyveien Brl 2021	3 984
SUM ANDRE INNETEKTER	3 984

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 165
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 165

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 65 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 398
Teknisk service avtale	-15 988
SUM KONSULENTHONORAR	-20 385

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse-OBOS-prosjekt AS	-185 000
Malerarbeid-Lasse Holst AS	-3 791 031
Diverse andre arbeider-Lasse Holst AS	-14 400
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-3 990 431
Drift/vedlikehold bygninger	-8 369
Drift/vedlikehold elektro	-11 125
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-40 364
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 050 289

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-184 999
Kommunale avgifter	-448 364
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-633 364

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 794
Container	-6 128
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-23 152
Vaktmestertjenester	-59 750
Gressklipping	-2 313
Andre fremmede tjenester	-1 236
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-5 938
Bank- og kortgebyr	-2 433
Velferdskostnader	-7 748
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-110 991

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 345
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 019
Kundeutbytte fra Gjensidige	25 932
Andre renteinntekter	155
SUM FINANSINTEKTER	28 451

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-227 502
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-78 406
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-70 018
SUM FINANSKOSTNADER	-375 926

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1979	10 378 400
Snøfangere tak 2009	58 950
Gatelys 2009	18 594
SUM BYGNINGER	10 455 944

Tomten ble kjøpt i 1979.

Gnr.303/bnr.1429 M. flere

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Gatelys Gamlebyveien Brl 2022	6 949
For mye innbetalt Vann og avløp-Fredrikstad Kommune	30 574
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	37 523

**NOTE: 15****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: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****EIKA**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,70 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2013	-15 800 000	
Nedbetalt tidligere	4 216 508	
Nedbetalt i år	11 583 492	

0

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,95 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2022	-4 000 000	
Nedbetalt i år	135 627	

-3 864 373

OBOS-BANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,95 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2022	-11 107 244	
Nedbetalt i år	79 841	

-11 027 403

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-14 891 776****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1979	-3 586 900
------------------	------------

SUM BORETTSINNSKUDD -3 586 900**NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Miljøtilskudd-OBOS	-43 955
--------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -43 955

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 586 900
Pantelån	14 891 776
TOTALT	18 478 676

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	10 455 944
Tomt	199 280
TOTALT	10 655 224



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78961377. 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.

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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Malt hele bygningsmassen utvend.	
2016 - 2016	Tak/pipe	Pipetopp og oppbygging og tetting av undertak kr. 136 000
2015 - 2015	Lekeplass og fellesarealet	Lekeplass med nye lekeapparater. Opparbeidet asfaltert gangsti
2013 - 2013	Malt utvendig	



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 26.04.23

Selskapsnummer: 3548 **Selskapsnavn:** Borgarveien Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.