



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 767 007
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ARNE STANGEBYES GATE 13 B
BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS 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: 10.05.2023

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, 14.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 139 964	1 139 964
Sum inntekter		1 139 964	1 139 964
Kostnader			
Lønnskostnad		70 742	70 034
Annen driftskostnad		843 338	1 409 284
Sum kostnader		914 080	1 479 318
Driftsresultat		225 884	-339 354
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 038	9 917
Sum finansinntekter		10 038	9 917
Annen finanskostnad		4 305	8 556
Sum finanskostnader		4 305	8 556
Netto finans		5 733	1 361
Ordinært resultat før skattekostnad		231 617	-337 993
Ordinært resultat etter skattekostnad		231 617	-337 993
Årsresultat		231 617	-337 993
Totalresultat		231 617	-337 993
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		231 617	-337 993
Sum overføringer og disponeringer		231 617	-337 993



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		13 316 428	13 316 428
Sum varige driftsmidler		13 316 428	13 316 428
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		20 471	
Sum finansielle anleggsmidler		20 471	0
Sum anleggsmidler		13 336 898	13 316 428
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		11 944	
Sum fordringer		11 944	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		337 263	140 605
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		337 263	140 605
Sum omløpsmidler		349 207	140 605
SUM EIENDELER		13 686 105	13 457 033

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 900	1 900
Sum innskutt egenkapital		1 900	1 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		8 379 081	8 147 464
Sum opptjent egenkapital		8 379 081	8 147 464
Sum egenkapital		8 380 981	8 149 364
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		5 273 470	5 253 100
Sum annen langsiktig gjeld		5 273 470	5 253 100
Sum langsiktig gjeld		5 273 470	5 253 100
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		6 163	22 117
Annen kortsiktig gjeld		25 492	32 452
Sum kortsiktig gjeld		31 655	54 568
Sum gjeld		5 305 124	5 307 668
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 686 105	13 457 033



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 442313

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 767 007
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ARNE STANGEBYES GATE 13 B
BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS 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: 10.05.2023

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: 948 767 007
ARNE STANGEBYES GATE 13 B
BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 139 964	1 139 964
Sum inntekter		1 139 964	1 139 964
Kostnader			
Lønnskostnad		70 742	70 034
Annen driftskostnad		843 338	1 409 284
Sum kostnader		914 080	1 479 318
Driftsresultat		225 884	-339 354
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 038	9 917
Sum finansinntekter		10 038	9 917
Annen finanskostnad		4 305	8 556
Sum finanskostnader		4 305	8 556
Netto finans		5 733	1 361
Ordinært resultat før skattekostnad		231 617	-337 993
Ordinært resultat etter skattekostnad		231 617	-337 993
Årsresultat		231 617	-337 993
Totalresultat		231 617	-337 993
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		231 617	-337 993
Sum overføringer og disponeringer		231 617	-337 993



Organisasjonsnr: 948 767 007
ARNE STANGEBYES GATE 13 B
BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		13 316 428	13 316 428
Sum varige driftsmidler		13 316 428	13 316 428
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		20 471	
Sum finansielle anleggsmidler		20 471	0
Sum anleggsmidler		13 336 898	13 316 428
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		11 944	
Sum fordringer		11 944	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		337 263	140 605
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		337 263	140 605
Sum omløpsmidler		349 207	140 605
SUM EIENDELER		13 686 105	13 457 033
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 900	1 900
Sum innskutt egenkapital		1 900	1 900



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	8 379 081	8 147 464
Sum opptjent egenkapital	8 379 081	8 147 464
Sum egenkapital	8 380 981	8 149 364
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	5 273 470	5 253 100
Sum annen langsiktig gjeld	5 273 470	5 253 100
Sum langsiktig gjeld	5 273 470	5 253 100
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	6 163	22 117
Annen kortsiktig gjeld	25 492	32 452
Sum kortsiktig gjeld	31 655	54 568
Sum gjeld	5 305 124	5 307 668
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	13 686 105	13 457 033



Organisasjonsnr: 948 767 007
ARNE STANGEBYES GATE 13 B
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

3515 Arne Stangebyes Gate 13 B Borettslag







Til andelseierne i Arne Stangebyes Gate 13 B Borettslag

Velkommen til generalforsamling, onsdag 10. mai 2023 kl. 17 i stua.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Arne Stangebyes Gate 13 B 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 Arne Stangebyes Gate 13 B Borettslag
avholdes onsdag 10. mai 2023 kl. 17:00 i stua.

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 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Fredrikstad, 04.04.2023
Styret i Arne Stangebyes Gate 13 B Borettslag

Ivar Leonhard Hartviksen Leif Steingrim Jørgensen Margaret Johannessen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



Årsberetning for 2022
Avgitt av styret til Generalforsamlingen 20.04.2022 i
Arne Stangebyes gt 13 B Borettslag

Virksomheten

Borettslagets virksomhet består i å gi andelseierne bruksrett til borettslagets boliger.

Lokalisering

Borettslaget ligger i Fredrikstad kommune og er tilknyttet OBOS/Østfold. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948 767 007. G.nr. 300, B.nr. 736.

Borettslagets styre har bestått av:

Leder	Ivar Hartviksen	Arne Stangebyes gt 13 B
Nestleder	Leif S. Jørgensen	Arne Stangebyes gt 13 B
Styremedlem	Margaret Johannessen	Arne Stangebyes gt 13 B
Varamedlem	Tuula Martinsen	Arne Stangebyes gt 13 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert:

Ivar Hartviksen Arne Stangebyes gt 13 B

Vara:

Leif Steingrim Jørgensen Arne Stangebyes gt 13 B

Kjønnsfordeling

Styret, inklusiv varamedlem, består av to menn og to kvinner. Styret finner ikke grunn til å foreta seg noe i sakens anledning.

Valgkomité

Valgkomitéen har bestått av Jan Erik Norli og Kari Wang.

Forretningsførsel

OBOS Eiendomsforvaltning AS
Storgaten 5
1607 Fredrikstad



Revisjon

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er PWC Østfold.

Møtevirksomhet

I borettslaget har det vært avholdt 6 styremøter i løpet av årsmøteperioden, det samme som i forrige periode. Det ble i alt behandlet 38 saker. Alle vedtak er fattet enstemmig.

Informasjon og kontakt med beboerne

Kopi av møtereferater og informasjonsbrev til alle beboerne er delt ut for å sikre rask og korrekt informasjon. I tillegg er det utgitt skriftlige orienteringer om noen saker. Det er i dette året ikke gjennomført andre beboermøter enn Årsmøtet/Generalforsamlingen.

I år kunne vi igjen avholde vår tradisjonelle rekefest, i tillegg til ukentlige aktiviteter som treff i stua og i hagen. Vi kunne også avholde julebord i år. Heldigvis er det igjen mulig å ha normale sosiale treff i vårt borettslag.

Hagen ble flittig benyttet sist sommer. Dugnadsgjengen har vært flittige og bidratt aktivt til å skape fine omgivelser i hagen. Ros gis også til festkomiteen. Det sosiale samholdet i borettslaget har, i år som tidligere, vært sterkt og godt.

Oppsummering av de viktigste sakene

1. Borettslagets økonomi følges opp på alle styremøter. Ved årsskiftet 2022-2023 hadde borettslaget innestående vel 349.000 kroner. Kassakreditten ble benyttet i første del av året, men har ikke vært trukket av i andre halvår. Kassakreditten var planlagt sagt opp sommeren 2022, men etter anbefaling fra forretningsfører ble avtalen opprettholdt til vedlikeholdstiltak er besluttet. Borettslagets økonomi er derfor god.
2. Det nye styret besluttet å engasjere OBOS Prosjektavdeling for å få en faglig gjennomgang av bygg og installasjoner, slik at vi hadde et godt grunnlag for å vurdere fremtidig vedlikehold og eventuelle oppgraderinger. Styret hadde på forhånd satt opp en liste over tiltak som de mente var aktuelle eller måtte avklares. OBOS Prosjektavdeling hadde en grundig befaring og gjennomgang av borettslaget, og før rapporten ble lagt frem, var styret i møte med dem og drøftet deres foreløpige anbefalinger. På høsten ble rapporten ferdigstilt, med forslag til tiltak og vedlikeholdsinvesteringer, der anslaget på investeringer var på om lag fem millioner kroner. Det var imidlertid flere poster som måtte avklares og vurderes mer konkret, blant annet energikartlegging og betongkartlegging. Styret har gått videre for å få dette avklart.



3. Branninspeksjon ble gjennomført med kontroll av pulverapparater. I ettertid (mars 2023) viste det seg at fem apparater i fellesarealer - som måtte skiftes ut med nye, ikke ble gjennomført i 2022.
Styreleder hadde også møte med leverandøren våren 2022, uten at leverandøren fulgte opp det som ble drøftet. Styret skal vurdere videre tiltak i saken.
4. Vaktmesteren har gjennomført flere mindre vedlikeholdstiltak. Det omfattet maling av garasjeport, reparasjon av gelender ned bakken fra utgangsdøren, fjerning av tagging (som dukket opp igjen like etter), delvis isolering av varmtvannsrør, samt en del andre mindre tiltak.
5. Garasjeporten havarte i januar, og leverandøren stilte opp på kort varsel og reparerte den samme ettermiddag. Den fungerte straks bedre, og generende støy fra åpning og lukking av porten forsvant også.
6. Det er utført vedlikehold og beplantning i hagen. Ros til Tuula, Hannah og deres medhjelpere!
7. Ordningen med kontainer for innsamling av glass og metall, sammen med avfall-kontainerne i fellesgarasjen, fungerer godt.
8. HMS-plan i henhold til krav i lovverket er ikke fullført, da det henger nært sammen med arbeidet med vedlikeholdsplanen. Det vil bli en sak for det nye styret.

Vi tar vare på hverandre

Bry deg om naboen! Dette ble enda mer aktuelt i de to vanskelige årene med korona.

Vi ønsker ikke å oppleve situasjoner der noen sliter ekstra eller blir liggende uten hjelp. Styret oppfordrer derfor alle til å ha et øye for hverandre. Om avisen hopper seg opp utenfor døren eller vi ikke har sett deg på en stund, kan det være tegn på at noe er galt. Si derfor fra til naboen om du reiser bort slik at vi ikke trenger å gripe inn.

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte. Borettslaget har hatt samme firma for ivaretagelse av vaktmestertjenester siden 2020, og de forestår også rengjøring i trapper og ganger. Firmaet utfører sine oppgaver i henhold til egen oppdragsavtale, og dette har fungert godt.



Ytre miljø

Borettslaget forurenses ikke det ytre miljø ut over det som må anses som normalt for boligselskap. Hagen er beplantet og vedlikeholdt av vaktmester og på dugnad av beboerne.

Indre miljø

Det indre miljøet vurderes som svært godt. Styret har fått mange tilbakemeldinger fra beboere om trivsel og ordnede forhold i borettslaget. Også fra pårørende, besøkende og servicepersonell blir det gitt gode tilbakemeldinger på forholdene generelt sett og for orden og vedlikehold.

Økonomi / Årsregnskap

1. De disponible midlene pr 31.12.2021 var **kr 317.552**.
2. Borettslagets resultatregnskap viser et overskudd på **kr 231.617**. Overskuddet var om lag 80.000 over budsjett, da styret besluttet å utsette en del vedlikeholdstiltak til vi fikk vedtatt ny langsiktig vedlikeholdsplan.
3. Borettslaget hadde ikke langsiktige lån ved utløpet av 2022, men styret forventer at det vil bli nødvendig med opptak av lån i 2023 som følge av kommende vedlikeholdstiltak.
4. Felleskostnadene ("husleien") har vært på samme nivå i vel tre år, siden de ble redusert med 10 prosent med virkning fra 01.01.2019. Styret vedtok å øke felleskostnadene med 5 prosent fra 1.2.2023 for å bygge opp midler til kommende vedlikehold.
5. Årsregnskapet er satt opp under forutsetning av fortsatt drift, og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet i overskuelig fremtid.

Styrets forslag til inndekning av årsunderskuddet

Borettslagets årsoverskudd foreslås overført til konto "Opptjent egenkapital".

Fredrikstad 12/4-2022

Ivar L. Hartviksen /s/ Leif S. Jørgensen/s/ Margaret Johannessen/s/

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 600 000,- til større vedlikehold som vil omfatte tiltak som fremmes og vedtas på ekstraordinær generalforsamling i 2023.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

De kommunale avgiftene og eiendomsskatten er budsjettet ut fra vedtatt økning i kommunestyret.

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. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Arne Stangebyes Gate 13 B Borettslag.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettet med 5% økning av 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 5 % økning av felleskostnadene fra 01.02.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Arne Stangebyes Gate 13 B Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Arne Stangebyes Gate 13 B 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.

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



Uavhengig revisors beretning - Arne Stangebyes Gate 13 B 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 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.

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

Sarpsborg, 25. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



ARNE STANGEBYES GATE 13 B BORETTSLAG ORG.NR. 948 767 007, KUNDENR. 3515

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.	86 037	424 030	86 037	317 553
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	231 617	-337 993	153 272	-326 907
Innsk. øremerk. bankkto	-101	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	231 516	-337 993	153 272	-326 907
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	317 552	86 037	239 309	-9 354
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	349 207	140 605		
Kortsiktig gjeld	-31 655	-54 568		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	317 552	86 037		



ARNE STANGEBYES GATE 13 B BORETTSLAG ORG.NR. 948 767 007, KUNDENR. 3515

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 139 964	1 139 964	1 140 000	1 192 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 139 964	1 139 964	1 140 000	1 192 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 742	-13 056	-8 064	-8 064
Styrehonorar	4	-62 000	-56 978	-62 000	-62 000
Revisjonshonorar	5	-4 625	-3 750	-4 000	-5 100
Forretningsførerhonorar		-59 090	-57 650	-59 091	-61 590
Konsulenthonorar	6	-38 335	0	-1 500	-5 000
Kontingenter		-3 800	-3 800	-3 800	-3 800
Drift og vedlikehold	7	-96 329	-699 770	-200 806	-668 500
Forsikringer		-86 866	-81 219	-84 467	-95 553
Kommunale avgifter	8	-165 944	-182 891	-210 000	-222 000
Energi/fyring	9	-136 390	-128 537	-99 000	-115 000
TV-anlegg/bredbånd		-133 131	-111 787	-133 000	-143 000
Andre driftskostnader	10	-118 828	-139 880	-128 500	-129 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-914 080	-1 479 318	-994 228	-1 518 907
DRIFTSRESULTAT		225 884	-339 354	145 772	-326 907
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	10 038	9 917	9 500	0
Finanskostnader	12	-4 305	-8 556	-2 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		5 733	1 361	7 500	0
ÅRSRESULTAT		231 617	-337 993	153 272	-326 907
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		231 617	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-337 993		



ARNE STANGEBYES GATE 13 B BORETTSLAG
ORG.NR. 948 767 007, KUNDENR. 3515
BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	13 300 429	13 300 429
Tomt		15 999	15 999
Miljøbankkonto, øremerket		20 471	0
SUM ANLEGGSMIDLER		13 336 899	13 316 428
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		549	0
Andre kortsiktige fordringer	14	11 395	0
Driftskonto OBOS-banken		330 459	82 457
Driftskonto OBOS-banken II		5 876	7 298
Sparekonto OBOS-banken		928	50 850
SUM OMLØPSMIDLER		349 207	140 605
SUM EIENDELER		13 686 106	13 457 033
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 19 * 100		1 900	1 900
Opptjent egenkapital		8 379 081	8 147 464
SUM EGENKAPITAL		8 380 981	8 149 364
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Borettsinnskudd	15	5 018 100	5 018 100
Annen langsiktig gjeld	16	235 000	235 000
Avsetning bomiljøtiltak	16	20 370	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 273 470	5 253 100
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		6 163	22 117
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 300 000)		0	0
Påløpte kostnader		25 492	0
Annen kortsiktig gjeld		0	32 452
SUM KORTSIKTIG GJELD		31 655	54 568
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 686 106	13 457 033
Pantstillelse	17	5 320 000	5 320 000
Garantiansvar		0	0



Fredrikstad, 04.04.2023

Styret i Arne Stangebyes Gate 13 B Borettslag

Ivar Leonhard Hartviksen/s/

Leif Steingrim Jørgensen/s/

Margaret Johannessen/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 139 964
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 139 964

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 742
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 742

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 2021/2022, og er på kr 62 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 625.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-34 375
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 960
SUM KONSULENTHONORAR	-38 335

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-7 283
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-32 865
Drift/vedlikehold heisanlegg	-29 076
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 719
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-15 386
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-96 329

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-61 842
Kommunale avgifter	-104 102
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-165 944

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Strøm oljefyr el.bereder	-136 390
SUM ENERGI / FYRING	-136 390

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

Verktøy og redskaper	-297
Driftsmateriell	-2 978
Lyspærer og sikringer	-743
Vaktmestertjenester	-44 000
Renhold ved firmaer	-44 000
Andre fremmede tjenester	-6 846
Kontor- og datarekvisita	-298
Trykksaker	-1 199
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 580
Andre kontorkostnader	-4 409
Gaver	-1 461
Bank- og kortgebyr	-2 066
Velferdskostnader	-8 952
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-118 828

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	270
Renter av sparekonto i OBOS-banken	179
Kundeutbytte fra Gjensidige	9 589
SUM FINANSINTEKTER	10 038

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og provisjon på kassekreditt	-4 305
SUM FINANSKOSTNADER	-4 305

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1988	13 300 429
SUM BYGNINGER	13 300 429

Tomten ble kjøpt i 1988.

Gnr.300/bnr.736

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**

For mye innbetalt vann og avløp-Fredrikstad kommune	3 936
Kreditnotaer-Telenor	7 459
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	11 395

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1987	-5 018 100
SUM BORETTSINNSKUDD	-5 018 100

NOTE: 16**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd	-235 000
Tilskudd-OBOS	-20 370
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-255 370

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 018 100
TOTALT	5 018 100

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

Bygninger	13 300 429
Tomt	15 999
TOTALT	13 316 428



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Sidsel Bogelund

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Ivar Hartviksen

Margaret Johannessen

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. [Navn] [Adresse]

2. [Navn] [Adresse]

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Ivar Hartviksen

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Margaret Johannessen

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

[Navn] [Adresse]

[Navn] [Adresse]

I valgkomiteen for Arne Stangebyes Gate 13 B Borettslag

Jan Erik Norli
Kari Eleonore Wang



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78962966. 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

2019 - 2021	Bytting av vinduer
2014	Elektrisk brannvarsling installert
2013	Byttet lysarmatur & panelovner i gangene
2011	Renset ventilasjonsanlegget
2010	Renset, restaurert og impregnert fasade



3515 Arne Stangebyes Gate 13 B Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)





**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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