



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 476 494
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HELNEVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS v/Helneveien borettslag
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: 15.05.2023

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, 19.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		671 040	696 040
Sum inntekter		671 040	696 040
Kostnader			
Lønnskostnad		27 384	28 525
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		26 570	26 570
Annen driftskostnad		426 316	517 525
Sum kostnader		480 270	572 620
Driftsresultat		190 770	123 420
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		323	
Sum finansinntekter		323	0
Annen finanskostnad		168 506	110 122
Sum finanskostnader		168 506	110 122
Netto finans		-168 183	-110 122
Ordinært resultat før skattekostnad		22 587	13 298
Ordinært resultat etter skattekostnad		22 587	13 298
Årsresultat		22 587	13 298
Totalresultat		22 587	13 298
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		22 587	13 298
Sum overføringer og disponeringer		22 587	13 298



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		1 505 936	1 505 936
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		983 006	1 009 576
Sum varige driftsmidler		2 488 942	2 515 512
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		12 929	
Sum finansielle anleggsmidler		12 929	0
Sum anleggsmidler		2 501 871	2 515 512
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		178 751	265 058
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		178 751	265 058
Sum omløpsmidler		178 751	265 058
SUM EIENDELER		2 680 622	2 780 570

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 987 625	3 010 212
Sum opptjent egenkapital		-2 987 625	-3 010 212
Sum egenkapital		-2 986 425	-3 009 012
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 505 608	5 643 158
Øvrig langsiktig gjeld		150 865	138 000
Sum annen langsiktig gjeld		5 656 473	5 781 158
Sum langsiktig gjeld		5 656 473	5 781 158
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 312	650
Leverandørgjeld		4 788	
Annen kortsiktig gjeld		4 474	7 774
Sum kortsiktig gjeld		10 574	8 424
Sum gjeld		5 667 047	5 789 582
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 680 622	2 780 570



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 415056

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 476 494
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HELNEVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS v/Helneveien borettslag
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: 15.05.2023

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, 01.06.2023



Organisasjonsnr: 950 476 494
HELNEVEIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		671 040	696 040
Sum inntekter		671 040	696 040
Kostnader			
Lønnskostnad		27 384	28 525
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		26 570	26 570
Annen driftskostnad		426 316	517 525
Sum kostnader		480 270	572 620
Driftsresultat		190 770	123 420
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		323	
Sum finansinntekter		323	0
Annen finanskostnad		168 506	110 122
Sum finanskostnader		168 506	110 122
Netto finans		-168 183	-110 122
Ordinært resultat før skattekostnad		22 587	13 298
Ordinært resultat etter skattekostnad		22 587	13 298
Årsresultat		22 587	13 298
Totalresultat		22 587	13 298
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		22 587	13 298
Sum overføringer og disponeringer		22 587	13 298



Organisasjonsnr: 950 476 494
HELNEVEIEN 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	1 505 936	1 505 936
---	-----------	-----------

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	983 006	1 009 576
Sum varige driftsmidler	2 488 942	2 515 512

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer	12 929	
Sum finansielle anleggsmidler	12 929	0

Sum anleggsmidler	2 501 871	2 515 512
-------------------	-----------	-----------

Omløpsmidler

Varer		
Sum varer	0	0

Fordringer

Sum fordringer	0	0
----------------	---	---

Investeringer

Sum investeringer	0	0
-------------------	---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	178 751	265 058
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	178 751	265 058

Sum omløpsmidler	178 751	265 058
------------------	---------	---------

SUM EIENDELER	2 680 622	2 780 570
---------------	-----------	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital	1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital	1 200	1 200



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	2 987 625	3 010 212
Sum opptjent egenkapital	-2 987 625	-3 010 212
Sum egenkapital	-2 986 425	-3 009 012
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 505 608	5 643 158
Øvrig langsiktig gjeld	150 865	138 000
Sum annen langsiktig gjeld	5 656 473	5 781 158
Sum langsiktig gjeld	5 656 473	5 781 158
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 312	650
Leverandørgjeld	4 788	
Annen kortsiktig gjeld	4 474	7 774
Sum kortsiktig gjeld	10 574	8 424
Sum gjeld	5 667 047	5 789 582
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 680 622	2 780 570



Organisasjonsnr: 950 476 494
HELNEVEIEN 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

Helneveien Borettslag

15. mai 2023

Selskapsnummer: 3526





Velkommen til årsmøte i Helneveien 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:

15. mai 2023 kl. 19:00, OBOS sine lokaler i Storgata 5, i 2 etg.

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 Helneveien 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Camilla Larsen fra forretningsfører foreslås som møteleder.

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 blir foreslått på generalforsamling.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen foreslås godkjennes.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat på 22 587 til reduksjon udekket tap.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til reduksjon udekket tap.

Vedlegg

1. Innkalling.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 25 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 25 000.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Velges på generalforsamling

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Velges på generalforsamling

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges på generalforsamling

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 2 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Velges på generalforsamling

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Velges på generalforsamling



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Robert Thorleif Munch, på valg i år	Helneveien 8 B
Styremedlem	Jarl Sindre Ledang, på valg i år	Gjonesvei 10
Styremedlem	Malin Ringstad Lippestad, på valg i 2024	Helneveien 12 B
Varamedlem	Mathias Erik Johnsen, på valg i år	Helneveien 4 B

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 Helneveien Borettslag

Borettslaget består av 12 andelsleiligheter.

Helneveien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950476494, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:

603 16

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.

Helneveien 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.



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.

Årets resultat, 22 587 vises i resultatregnskapet og foreslås overført til reduksjon udekket tap. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Borettslaget bør se på tiltak for å bedre økonomien. Selv om borettslaget går med et pluss resultat, er det et svært lavt resultat om noe uforutsett skjer med bygningsmassen eller driften for øvrig.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler, 168 177 (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.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 74 000 til vedlikehold som omfatter garasjeanlegget (det vil si driftskostnader for strøm). Beløpet gjelder ikke modernisering.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Det ble budsjettert med en økning på ca 4 % 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. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022. **Det belastes borettslaget for strøm som ligger under drift og vedlikehold, kr. 65 829 i 2022. Vi anbefaler at strøm til fellesskapet faktureres de som er bruker av strømmen. Det vil si at det bør installeres egen kurs til hver andel, slik at strømmen blir mer målbar og rettferdig fordelt.**

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Helneveien Borettslag. Forsikringen ble budsjettert til 32 000.

Lån

Helneveien 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 å 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 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Helneveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Helneveien 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 rettvisende 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 informasjonen i årsberetningen og annen øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Annen øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen eller annen øvrig informasjon.

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

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

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

Innkalling.pdf



Uavhengig revisors beretning - Helneveien Borettslag

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 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. Betyggende 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, 04. mai 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

(2)



HELNEVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 476 494, KUNDENR. 3526

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.	256 634	370 124	256 634	168 177
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	22 587	13 298	36 299	-77 295
Tilbakeføring av avskrivning	13 26 570	26 570	26 570	26 570
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -137 550	-153 358	-152 000	-116 000
Innsk. øremerk. bankkto	-64	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-88 457	-113 490	-89 131	-166 725
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	168 177	256 634	167 503	1 452
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	178 751	265 058		
Kortsiktig gjeld	-10 574	-8 424		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	168 177	256 634		



HELNEVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 476 494, KUNDENR. 3526

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	671 040	671 040	671 000	705 000
Andre inntekter		0	25 000	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		671 040	696 040	671 000	705 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-3 384	-3 525	-3 525	-3 525
Styrehonorar	4	-24 000	-25 000	-25 000	-25 000
Avskrivninger	13	-26 570	-26 570	-26 570	-26 570
Revisjonshonorar	5	-4 375	-3 625	-3 700	-4 600
Forretningsførerhonorar		-41 885	-40 860	-42 000	-44 000
Konsulenthonorar	6	-2 153	-2 668	-3 000	-3 000
Kontingenter		-2 400	-2 400	-2 400	-2 400
Drift og vedlikehold	7	-66 628	-189 318	-130 000	-74 000
Forsikringer		-28 965	-27 456	-29 000	-32 000
Festeavgift		-17 523	-17 523	-18 000	-17 423
Kommunale avgifter	8	-195 044	-173 021	-176 856	-201 727
TV-anlegg/bredbånd		-57 456	-57 432	-59 000	-60 000
Andre driftskostnader	9	-9 888	-3 222	-3 650	-2 450
SUM DRIFTSKOSTNADER		-480 270	-572 620	-522 701	-496 695
DRIFTSRESULTAT		190 770	123 420	148 299	208 305
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	323	0	0	0
Finanskostnader	11	-168 506	-110 122	-112 000	-285 600
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-168 183	-110 122	-112 000	-285 600
ÅRSRESULTAT		22 587	13 298	36 299	-77 295
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		22 587	13 298		



HELNEVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 476 494, KUNDENR. 3526

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 505 936	1 505 936
Andre varige driftsmidler	13	983 006	1 009 576
Miljøbankkonto, øremerket		12 929	0
SUM ANLEGGSMIDLER		2 501 871	2 515 512
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		178 751	265 058
SUM OMLØPSMIDLER		178 751	265 058
SUM EIENDELER		2 680 622	2 780 570
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 12 * 100		1 200	1 200
Udekket tap	14	-2 987 625	-3 010 212
SUM EGENKAPITAL		-2 986 425	-3 009 012
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	5 505 608	5 643 158
Borettsinnskudd	16	138 000	138 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	12 865	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 656 473	5 781 158
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		4 788	0
Påløpte renter		1 312	650
Påløpte kostnader		4 474	0
Annen kortsiktig gjeld		0	7 774
SUM KORTSIKTIG GJELD		10 574	8 424
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 680 622	2 780 570
Pantstillelse	18	6 118 000	6 118 000
Garantiansvar		0	0



Fredrikstad, 19.04.2023
Styret i Helneveien Borettslag

Robert Thorleif Munch/s/

Jarl Sindre Ledang/s/

Malin Ringstad Lippestad/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.

INNTEKTER

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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	671 040
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	671 040

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-3 384
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 384

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: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 24 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 375.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 153
SUM KONSULENTHONORAR	-2 153

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-799
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-65 829
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-66 628

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-57 727
Kommunale avgifter	-137 317
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-195 044

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-4 994
Driftsmateriell	-2 451
Andre fremmede tjenester	-146
Porto	-240
Bank- og kortgebyr	-2 057
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-9 888

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	259
Renter av sparekonto i OBOS-banken	64
SUM FINANSINNTEKTER	323

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-168 506
SUM FINANSKOSTNADER	-168 506

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

Kostpris/bokført verdi 1962	586 247
Rehabilitering	919 689
SUM BYGNINGER	1 505 936

Gnr.603/bnr.16

Tomten er festet av Fredrikstad Kommune fra 1962.

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Avfukter		
Kostpris	239 025	239 025
Garasjeanlegg		
Kostpris	1 328 526	
Avskrevet tidligere	-557 975	
Avskrevet i år	-26 570	
		743 981
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		983 006

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-26 570****NOTE: 14****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: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,35 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-5 980 000	
Nedbetalt tidligere	336 842	
Nedbetalt i år	137 550	
		-5 505 608
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-5 505 608

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1962	-138 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-138 000

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Miljøtilskudd-OBOS	-12 865
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-12 865

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	138 000
Pantelån	5 505 608
TOTALT	5 643 608

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

Bygninger	1 505 936
TOTALT	1 505 936



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471) med polisenummer 1681495. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

2021 - 2021	Malt to strøk utvendig kledning	
2019	Utskifting utvendig kledning og vinduer	
2019	Nye postkassestativ	
2017	Radonmåling i kjeller	
2015	Maling og bytte av plater på fasade	Byttet og malt plater på fasaden. Lagt om nytt tak, nye renner.
2015	Utskifting av utgangsdører, alle andelen	
2012	Drenering	Det er utført drenering rundt hele boligmassen. Gravd opp, tørket og lagt på ny isolasjon.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 15.05.23

Selskapsnummer: 3526 **Selskapsnavn:** Helneveien 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.