



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	975 531 422
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	STORVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse:	OBOS v/Storveien borettslag Storgata 5 1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

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:	Ingvild jamt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	23.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 27.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		726 036	669 384
Sum inntekter		726 036	669 384
Kostnader			
Lønnskostnad		43 358	43 236
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		7 938	7 938
Annen driftskostnad		414 743	365 774
Sum kostnader		466 039	416 947
Driftsresultat		259 997	252 437
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 312	380
Sum finansinntekter		4 312	380
Annen finanskostnad		174 267	103 937
Sum finanskostnader		174 267	103 937
Netto finans		-169 955	-103 557
Resultat før skattekostnad		90 042	148 880
Årsresultat		90 042	148 880
Totalresultat		90 042	148 880
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		90 042	148 880
Sum overføringer og disponeringer		90 042	148 880



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 392 679	1 392 679
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		344 020	351 958
Sum varige driftsmidler		1 736 699	1 744 637
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 736 699	1 744 637
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		41 412	56 990
Sum fordringer		41 412	56 990
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		289 848	215 655
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		289 848	215 655
Sum omløpsmidler		331 260	272 645
SUM EIENDELER		2 067 959	2 017 282

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		160 400	160 400
Sum innskutt egenkapital		160 400	160 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 424 308	1 514 350
Sum opptjent egenkapital		-1 424 308	-1 514 350
Sum egenkapital		-1 263 908	-1 353 950
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 297 638	3 369 940
Sum annen langsiktig gjeld		3 297 638	3 369 940
Sum langsiktig gjeld		3 297 638	3 369 940
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		22 922	812
Leverandørgjeld		172	35
Skyldige offentlige avgifter			38
Annen kortsiktig gjeld		11 136	408
Sum kortsiktig gjeld		34 230	1 292
Sum gjeld		3 331 868	3 371 232
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 067 959	2 017 282



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 446440

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 531 422
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STORVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS v/Storveien borettslag
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Ingvild jamt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 975 531 422
STORVEIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		726 036	669 384
Sum inntekter		726 036	669 384
Kostnader			
Lønnskostnad		43 358	43 236
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		7 938	7 938
Annen driftskostnad		414 743	365 774
Sum kostnader		466 039	416 947
Driftsresultat		259 997	252 437
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 312	380
Sum finansinntekter		4 312	380
Annen finanskostnad		174 267	103 937
Sum finanskostnader		174 267	103 937
Netto finans		-169 955	-103 557
Resultat før skattekostnad		90 042	148 880
Årsresultat		90 042	148 880
Totalresultat		90 042	148 880
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		90 042	148 880
Sum overføringer og disponeringer		90 042	148 880



Organisasjonsnr: 975 531 422
STORVEIEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 392 679	1 392 679
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		344 020	351 958
Sum varige driftsmidler		1 736 699	1 744 637
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 736 699	1 744 637
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		41 412	56 990
Sum fordringer		41 412	56 990
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		289 848	215 655
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		289 848	215 655
Sum omløpsmidler		331 260	272 645
SUM EIENDELER		2 067 959	2 017 282
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		160 400	160 400
Sum innskutt egenkapital		160 400	160 400



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	1 424 308	1 514 350
Sum opptjent egenkapital	-1 424 308	-1 514 350
Sum egenkapital	-1 263 908	-1 353 950
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 297 638	3 369 940
Sum annen langsiktig gjeld	3 297 638	3 369 940
Sum langsiktig gjeld	3 297 638	3 369 940
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	22 922	812
Leverandørgjeld	172	35
Skyldige offentlige avgifter		38
Annen kortsiktig gjeld	11 136	408
Sum kortsiktig gjeld	34 230	1 292
Sum gjeld	3 331 868	3 371 232
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 067 959	2 017 282



Organisasjonsnr: 975 531 422
STORVEIEN 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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3692

Storveien Borettslag



Velkommen til årsmøte i Storveien 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:

23. mai 2024 kl. 18:00, hos Helene Høyer- Eriksen, Storveien 61 B.

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Storveien 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

Tom Roar Nilsen foreslås valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det foreslås å annse 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 blir Camilla Larsen fra OBOS foreslått. 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, 90 042 til reduksjon udekket tap.

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

Vedlegg
1. Til innkallingen.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse foreslås settes til 40 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Styre foreslår følgende kandidater



Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tom Roar Nilsen
Bor i Oredalsveien 137

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Helene Høyer-Eriksen
Velges for 1 år
Bor i Storveien 61 B
- Sondre Marentius S. Pedersen
Velges for 2 år
Bor i Storveien 61 C

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Rose Meta Manyonga
Bor i Storveien 53 A



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tom Roar Nilsen, på valg i år	Oredalsveien 137
Styremedlem	Helene Høyer-Eriksen, på valg i år	Storveien 61 B
Styremedlem	Sondre Marentius S. Pedersen, på valg i år	Storveien 61 C
Varamedlem	Rose Meta Manyonga, på valg i år	Storveien 53 A

Kontaktinformasjon

Styret

Styreleder kan kontaktes på telefon 93081139, og e-post: storveien@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Storveien Borettslag

Borettslaget består av 12 andelsleiligheter.

Storveien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975531422, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:

48 53

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.

Storveien Borettslag har ingen ansatte.

Leder i borettslaget er ekstern.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



Styrets arbeid

Det har i denne perioden vært gjennomført 3 styremøter og en styremiddag med litt diskusjoner om ulike saker.

Det har vært behandlet noen små saker.

Det har vært jobbet videre med å utrede setningsskader i det ene bygget. Det er satt opp målepunkter rundt hele bygget og den første kontrollmålingen er gjennomført. Den viser små endringer, det synker marginalt i flere retninger. Det skal utføres en ny måling nærmere sommeren. Det skal diskuteres på nytt da.

Det har vært diskutert å lage støyskjermer mot Storveien. Det er kostbart å lage dette, det skal diskuteres på nytt senere. Det er store kostnadsøkninger på alt om dagen, da er det ikke rom for å bruke midler på dette.

Det er behov for felles plenklipping slik at fellesområdene ser fine ut. At hver og en skal ha ansvar fungere ikke. Det er kjøpt inn en felles gressklipper til dette arbeidet. Vi prøvde å finne noen i 2023 som kunne ta på seg dette arbeidet, vi fant ingen. Det gjøres et nytt forsøk på om noen kunne tenke seg å utføre gressklipping i 2024 mot betaling. De som eventuelt er interessert, kan dere ta kontakt med styreleder.

Det henstilles til at beboere ikke lagrer ulike ting utenfor leiligheten. Det som anses som søppel/utrangerte ting skal hver og en levere på Frevar. Ved større oppussinger bør det kastes ting fortløpende.

Budsjett prosessen høsten 2023 ble gjennomført med fokus på å holde kostnadene så lave som mulig grunnet store prisstigninger. Det vil kun bli brukt midler på høyst nødvendige reparasjoner også i 2024. Alle priser stiger mye om dagen, spesielt rentene som er økt med 4 prosentpoeng på under 2 år. De kommunale avgiftene stiger mye, med ca. 25 % i gjennomsnitt. Alle andre priser har økt med ca 6 %. Det ble derfor vedtatt å øke felleshusleien med 10 % fra 1.1-2024.

Det har vært tre vannskader i 2023, den første ble rettet fort uten at det ga følge skader. Følg med om dere oppdager at noe kan skje med kraner, tak osv. og gi beskjed til styreleder. Den andre er vannskaden er en pågående forsikringssak, med foreløpig ukjent resultat i oppgjør mellom gammel eier og ny eier.

Siste sak ble gjort opp med et kontantoppgjør mellom forsikringsselskap og eier. Der eier utbedret skaden selv.

Vi håper at det nå ikke blir ytterligere skader i nærmeste fremtid. Bruk av forsikringen medfører økt forsikringspremie og kostnader til egenandel.



Det kom et ønske om at det skulle inngås en avtale om snømåking på felles parkeringsområder. Det ble vedtatt utsatt. Vinteren i fjor var ekstrem med mye snøfall, saken vil diskuteres på nytt. Det er fornuftig å muligens inngå en slik avtale.

Det satses på å bestille en søppelkonteiner der alle kan kaste diverse på våren/sommeren 2024.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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.

Vesentlig avvik

Finanskostnader på 28 655 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak flere rentøkninger på felles lån i 2023.

Resultat

Årets resultat 90 042 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot reduksjon udekket tap. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (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 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 54 000 til vedlikehold som omfatter vedlikehold bygning, elektro og brannsikring.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

De kommunale avgiftene er budsjettert med 207 000, mot virkelige 188 106 i 2023. Det er en økning på 10%.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Storveien Borettslag.

Lån

Storveien Borettslag har lån i OBOS banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettert med en økning på 6% på forretningsførerhonoraret.

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 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Storveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Storveien Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
1 av 22 Innkallingen.pdf



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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Sarpsborg, 10. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



STORVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 975 531 422, KUNDENR. 3692

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	271 352	114 535	271 352	297 030
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	90 042	148 880	118 240	90 650
Tilbakeføring av avskrivning	13 7 938	7 938	8 000	8 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -72 302	0	-80 000	-67 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	25 678	156 818	46 240	31 650
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	297 030	271 352	317 592	328 680
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	331 260	272 645		
Kortsiktig gjeld	-34 230	-1 293		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	297 030	271 352		



STORVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 975 531 422, KUNDENR. 3692

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	726 036	669 384	726 000	802 000
SUM DRIFTSINTEKTER		726 036	669 384	726 000	802 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 358	-8 236	-9 900	-10 100
Styrehonorar	4	-38 000	-35 000	-38 000	-40 000
Avskrivninger	13	-7 938	-7 938	-8 000	-8 000
Revisjonshonorar	5	-5 625	-4 375	-4 600	-5 900
Forretningsførerhonorar		-48 900	-46 930	-49 000	-52 000
Konsulenthonorar	6	-1 313	-1 281	-2 000	-2 000
Drift og vedlikehold	7	-43 764	0	-55 000	-54 000
Forsikringer		-97 355	-127 114	-102 960	-113 000
Festeavgift		-22 850	-20 838	-21 000	-22 850
Kommunale avgifter	8	-188 106	-155 701	-171 500	-207 000
Andre driftskostnader	9	-6 830	-9 534	-3 500	-2 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-466 039	-416 947	-465 460	-517 550
DRIFTSRESULTAT		259 997	252 437	260 540	284 450
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	4 312	380	0	2 500
Finanskostnader	11	-174 267	-103 937	-142 300	-196 300
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-169 955	-103 557	-142 300	-193 800
ÅRSRESULTAT		90 042	148 880	118 240	90 650
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		90 042	148 880		



STORVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 975 531 422, KUNDENR. 3692

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 392 679	1 392 679
Andre varige driftsmidler	13	344 020	351 958
SUM ANLEGGSMIDLER		1 736 699	1 744 637
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		20 432	29 471
Forskuddsbetalte kostnader		20 980	19 456
Andre kortsiktige fordringer		0	8 063
Driftskonto OBOS-banken		289 848	215 655
SUM OMLØPSMIDLER		331 260	272 645
SUM EIENDELER		2 067 959	2 017 282
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 0 * 0		160 400	160 400
Udekket tap	14	-1 424 308	-1 514 350
SUM EGENKAPITAL		-1 263 908	-1 353 950
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 297 638	3 369 940
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 297 638	3 369 940
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 136	0
Leverandørgjeld		172	35
Skyldige offentlige avgifter		0	38
Påløpte renter		17 230	812
Påløpte avdrag		5 692	0
Annen kortsiktig gjeld		0	408
SUM KORTSIKTIG GJELD		34 230	1 293
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 067 959	2 017 282
Pantstillelse	16	3 500 000	3 500 000

Vedlegg 1

15 av 22

Til innkallingen.pdf

BESKYTTET



Garantiansvar 0 0

Fredrikstad, 30.04.2024
Styret i Storveien Borettslag

Tom Roar Nilsen/s/ Helene Høyer-Eriksen/s/ Sondre M. S. Pedersen/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. 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	726 036
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	726 036

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 358
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 358

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 2022/2023, og er på kr 38 000.

I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 2 040, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 625.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Andre konsulentonorarer, Rambøll	-1 313
----------------------------------	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-1 313
-----------------------------	---------------

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-24 838
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-8 926
--------------------------------	--------

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

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-43 764
---------------------------------	----------------

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-36 192
---------------	---------

Kommunale avgifter	-151 914
--------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-188 106
-------------------------------	-----------------

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-250
-----------	------

Andre fremmede tjenester	-188
--------------------------	------

Trykksaker	-1 681
------------	--------

Andre kostnader tillitsvalgte	-2 040
-------------------------------	--------

Andre kontorkostnader	-450
-----------------------	------

Bank- og kortgebyr	-2 222
--------------------	--------

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-6 830
----------------------------------	---------------

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 281
-------------------------------------	-------

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 031
---	-------

SUM FINANSINNTEKTER	4 312
----------------------------	--------------

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-174 267
SUM FINANSKOSTNADER	-174 267

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1962	209 886
Drenering 2014	1 182 793
SUM BYGNINGER	1 392 679

Gnr.48/bnr.53

Tomten er festet i 99 år fra 1961.

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Boder	
Tilgang 2017	396 941
Avskrevet tidligere	-44 983
Avskrevet i år	-7 938
	344 020
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	344 020

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-7 938****NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

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

OBOS banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2020	-3 475 000
Nedbetalt tidligere	105 060
Nedbetalt i år	72 302
	-3 297 638
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 297 638

NOTE: 16**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	0
Pantelån	-3 297 638
Påløpte avdrag	0
TOTALT	-3 297 638

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 392 679
TOTALT	1 392 679



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 3082975. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2017	Vinduer/balkongdører	Bytte vinduer og balkongdører i 1 etg. mot Storveien
2017	Boder	Satt opp 3 stk.boder i tilknytning til boenhetene



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 23.05.24

Selskapsnummer: 3692 Selskapsnavn: Storveien Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan 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: _____



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.