



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 456 396  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SULUVEIEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o BORI BBL  
Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

### 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: Daniel  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2023

### 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, 13.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	538 104	538 104
Annen driftsinntekt		242	
<b>Sum inntekter</b>		<b>538 346</b>	<b>538 104</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	5 705	3 423
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7,	519 846	351 438
<b>Sum kostnader</b>		<b>525 551</b>	<b>354 861</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>12 795</b>	<b>183 243</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		15	41
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		64 410	42 414
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-64 395</b>	<b>-42 373</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-51 600</b>	<b>140 870</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-51 600</b>	<b>140 870</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	11	-51 600	140 870
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-51 600</b>	<b>140 870</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 159 000	2 159 000
Sum varige driftsmidler		2 159 000	2 159 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 159 000	2 159 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			2 826
Andre fordringer		50 408	67 473
Sum fordringer		50 408	70 300
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		431 385	480 989
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		431 385	480 989
Sum omløpsmidler		481 793	551 289
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 640 793</b>	<b>2 710 289</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 000	1 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		451 610	400 010
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-451 610</b>	<b>-400 010</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-450 610</b>	<b>-399 010</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 022 175	2 088 275
Øvrig langsiktig gjeld		948 000	948 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 970 175</b>	<b>3 036 275</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		120 514	72 899
Annen kortsiktig gjeld		714	125
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>121 228</b>	<b>73 023</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 091 403</b>	<b>3 109 298</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 640 793</b>	<b>2 710 289</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 547582

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 950 456 396  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SULUVEIEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o BORI BBL  
Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

**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: Daniel  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2023

**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, 05.07.2023



Organisasjonsnr: 950 456 396  
SULUVEIEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	538 104	538 104
Annen driftsinntekt		242	
<b>Sum inntekter</b>		<b>538 346</b>	<b>538 104</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	5 705	3 423
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6, 7	519 846	351 438
<b>Sum kostnader</b>		<b>525 551</b>	<b>354 861</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>12 795</b>	<b>183 243</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		15	41
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		64 410	42 414
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-64 395</b>	<b>-42 373</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-51 600</b>	<b>140 870</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-51 600</b>	<b>140 870</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	11	-51 600	140 870
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-51 600</b>	<b>140 870</b>



Organisasjonsnr: 950 456 396  
SULUVEIEN BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		2 159 000	2 159 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 159 000	2 159 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			2 826
Andre fordringer	50 408		67 473
Sum fordringer	50 408		70 300
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		431 385	480 989
Sum omløpsmidler		481 793	551 289
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 640 793</b>	<b>2 710 289</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 000	1 000
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Udekket tap	451 610	400 010
Sum opptjent egenkapital	-451 610	-400 010
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-450 610</b>	<b>-399 010</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 022 175	2 088 275
Øvrig langsiktig gjeld	948 000	948 000
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>2 970 175</b>	<b>3 036 275</b>
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	120 514	72 899
Annen kortsiktig gjeld	714	125
Sum kortsiktig gjeld	121 228	73 023
<b>Sum gjeld</b>	<b>3 091 403</b>	<b>3 109 298</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 640 793</b>	<b>2 710 289</b>



Organisasjonsnr: 950 456 396  
SULUVEIEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Vurdering og klassifisering av balanseposter: Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

2

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

**Note**

2

**Spesifisering av resultatregnskapet**

**Lønnkostnader**

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	705.00	423.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	5000.00	3000.00



<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	5705.00	3423.00

## Note

### Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

## Konsernregnskap

### Morselskapet sitt navn

### Forretningskontor for morselskapet

### Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

### Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

#### Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

## Note

3

### Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## **INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING**

Ordinær generalforsamling i Suluveien Borettslag avholdes **tirsdag 23. mai 2023 kl. 19:30** hos styreleder Lora Rypern i Suluvn. 3B. Ved behov legges til rette for deltakelse via Zoom (eller Microsoft Teams). Generalforsamlingen etterfølges av et beboermøte hvor vi får prate om andre ting som styret og beboerne er opptatte av.

### **TIL BEHANDLING FORELIGGER:**

- 1. KONSTITUERING**
  - A) Valg av møteleder
  - B) Opptak av navnefortegnelse
  - C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
  - D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
- 2. ÅRSMELDING FOR 2022**
- 3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022**
- 4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
- 5. INNKOMNE FORSLAG**
- 6. VALG AV TILLITSVALGTE**

Sørumsand, 15. mai 2023 (signert digitalt)

I styret for Suluveien Borettslag  
Lora Rypern (leder)  
Stine Lilleberg Malviktrø (styremedlem)  
Sverre Hammerø (styremedlem)

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen, jfr. Borettslagslova §7-2. Bruker av andelen har møterett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være tilstede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig. Det er kun anledning til å være fullmektig for én andel, jfr. Brl §7-3. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.



**INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR  
GENERALFORSAMLING TIRSDAG 23. MAI 2023, KL. 19.**

**1. KONSTITUERING**

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

**2. ÅRSMELDING FOR 2022**

Som følge av en lovendring 1. januar 2018 er det ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Årsmeldingen er utarbeidet av styret for å orientere om året som har gått.

Årsmeldingen vedlegges og tas til orientering.

**3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022**

A) Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.  
Styret foreslår at det negative årsresultatet overføres til udekket tap.

**4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**

Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.

**5. INNKOMNE FORSLAG**

Ingen.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

A) Valg av styreleder for 2 år  
Lora Rypern i 3B (gjenvelges, 2023-2025)

B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år  
Sverre Hammerø i 3A (gjenvelges, 2023-2025)  
Alessandro W. Meucci i 7D (suppleringsvalg, 2023-2024)

C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år  
Thea Benedicte Brataas Heggero i 7C (ny)  
Stine Lilleberg Malviktrø i 5D (gjenvelges, var styremedlem)

D) Valg av 1 delegat og 1 varadelegat til BORIs generalforsamling 12. juni 2023.  
Lora Rypern i 3B (delegat)  
Sverre Hammerø i 3A (varadelegat)



## Suluveien borettslag STYRETS ÅRSMELDING 2022

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

### TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Lora Rypern	(valgt for 2 år i 2021)
Styremedlem	: Sverre F. Hammerø	(valgt for 2 år i 2021)
Styremedlem	: Stine Lilleberg Malviktrø	(valgt for 2 år i 2022)

Varamedlemmer til styret:

	: Annette Mogstad Simensen	(valgt for 1 år i 2022)
	: Carmen N. Utsetø	(valgt for 1 år i 2022)

Ingen delegater ble valgt til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2022 fordi den allerede hadde funnet sted.

### SELSKAPSINFORMASJON

Suluveien Borettslag ble stiftet 30.10.1974 og ble bygd i 1978. Borettslaget har organisasjonsnummer 950.456.396.

Borettslaget består av 10 andelsboliger, fordelt på 3 bygninger med adressene Suluveien 3A-3B, 5A-5D, 7A-7D. Eiendommen har gnr 241, bnr 407 i Lillestrøm kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

### STYRETS ARBEID

#### A. Antall styremøter

Siden ordinær generalforsamling onsdag 29.06.2022 har styret avholdt 3 møter (2 i 2022 og 1 i tidlig 2023). I selve kalenderåret 2022 hadde styret 4 møter. Styret har også holdt tett kontakt mellom møtene.

#### B. Rutinesaker

Økonomi/administrasjon, HMS, bomiljø og vedlikehold er faste saker på styremøtene. Da spørsmål rundt anvendelse av vedtektene og utførelse av



styrearbeid dukker opp, kan styret få gratis veiledning av forretningsføreren BORI og/eller advokaten knyttet til BORI.

I 2022 behandlet styret diverse rutinesaker, så som:

- **Godkjenning av ny eier.** Det har kommet to nye andelseiere siden generalforsamlingen i 2022 (5C i 2022 og 7C i 2023).
- **Regulering av felleskostnader.** Styret vedtok en 8% husleieøkning fra og med 1. januar 2023, som anbefalt av BORI.
- **Forsikring.** Ingen skader ble meldt i 2022. Styret hadde en del kontakt med forsikringsmegleren Söderberg & Partners for å undersøke rabatter og andre forhold rundt forsikringen.
- **Fakturagodkjenning.** Fakturaer godkjennes av leder og ett styremedlem på styret.com (som erstattet BORI-portalen).
- **Bomiljø.** Sju av 10 husholdninger deltok på generalforsamlingen 29. juni 2022. Løpende informasjon til beboerne sendes via e-post, SMS og/eller infoskriv i postkassa. Borettslaget har også en facebookgruppe på [www.facebook.com/groups/suluveien](http://www.facebook.com/groups/suluveien).

## C. Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Styret minner om at den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen. Hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten håndslukker eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Den enkelte beboer har også plikt til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen.

Styret er ansvarlig for internkontroll og nødvendige tiltak ifb helse, miljø og sikkerhet i borettslaget. HMS diskuteres på hvert styremøte, f.eks. brannvern, trafiksikkerhet, skadedyrforebygging, og uteområder.

I 2022 bestilte styret gratis befaring ang. mulige farer rundt de høye trærne bak nr. 3 og 5, og disse ble vurdert som trygge.

Styret skrev også et infobrev om brannvern og trygg lading før jul, som alle fikk sammen med et nytt batteri til røykvarsleren.

## D. Vedlikehold og utbedringer

Styret utviklet en tilstandsrapport med vedlikeholdsprioriteringer i samarbeid med en ekstern byggmester i 2020. Dessverre var 2022 fortsatt preget av høye byggevarepriser og manglende kapasitet hos diverse entreprenører. Til tross for dette lyktes styret med følgende:

### Arbeid utført og betalt i 2022:

- Montering av Altibox rutere (fiberbredbånd) i alle leilighetene.
- Flytting av en feilplassert fiberkabel.
- Piperehabilitering i nr. 7A/B, 7C/D og 3A.
- Bytting av ødelagt ytterdørlås.



- Montering av vannmålere (påkrevd av kommunen, delvis betalt i 2023)
- Ny strømløsning for gatebelysningen.
- Bytting av lyspære og tilstandsvurdering av gatebelysningen.
- Utbedring av takskade.

#### **Utredning av moderniseringsbehov:**

Følgende utredninger ble gjennomført i 2022 eller tidlig 2023. Styret tok informasjonen til orientering og prioriterer ikke disse tiltakene i 2023:

- Kommunens konsulent undersøkte tekniske forutsetninger for el-billading i borettslaget, og et lokalt elektrikerfirma foreslo en løsning med prisestimat.
- Et lokalt firma innenfor rør- og ventilasjonsrens utførte kamerainspeksjon i utvalgte avløpsrør (stikkprøver). Ingen feil eller grunn til bekymring ble oppdaget. Selv om borettslagets ventilasjonsrør ikke er av typen som firmaet pleier å rense, fikk styret en del nyttig informasjon om ventilasjonen.

#### **Arbeid som prioriteres i 2023:**

Fem firmaer var på befaring ang. tak og/eller utvendig kledning i 2022/2023. Styret holder på med å hente inn og sammenligne prisestimer, sette prioriteringer og diskutere låneutvidelse med Boligbanken. Vedlikeholdsarbeid (inkludert vedlikehold av lekeplassen og gjennoppbygging av terrassene) drøftes under beboermøtet etter generalforsamlingen. Ved behov innkaller styret til et ekstraordinær generalforsamling.

#### **RETTLIG TVIST**

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

Godkjent av styret, den 14. mai 2023.



**Suluveien Borettslag**

BankID Signing  
Stine L. Malviktrø  
2023-03-02

BankID Signing  
Lora Louise Melby Rypern  
2023-03-13

BankID Signing  
Sverre Fjermestad Hamnerø  
2023-03-16

## Årsoppgjør 2022

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter



Brønnøysundregistrene

Suluveien Borettslag

org.nr. 950456396



## Resultatregnskap 2022

Suluveien Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	538 104	538 104	545 208	578 900
Annen driftsinntekt		242	0	0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>538 346</b>	<b>538 104</b>	<b>545 208</b>	<b>578 900</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	2	5 705	3 423	3 850	3 850
Konsulenttjenester	3	46 962	50 758	67 171	69 200
Kontingenter	4	5 971	5 506	5 580	5 580
Rep og vedlikehold	5	203 645	38 914	55 000	50 000
Forsikringer		47 028	42 810	44 910	51 800
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	162 882	155 767	150 300	179 300
Energi og fyring		3 385	1 984	3 000	3 000
Kabel-TV og telefoni		27 300	36 001	37 800	12 700
Driftskostnader	7	16 864	11 989	20 000	22 800
Andre driftskostnader	8	5 508	7 710	6 200	6 200
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		301	0	0	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>525 551</b>	<b>354 861</b>	<b>393 811</b>	<b>404 430</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>12 795</b>	<b>183 243</b>	<b>151 397</b>	<b>174 470</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt		15	41	500	500
Finanskostnad		64 410	42 414	51 500	53 500
<b>Sum finansposter</b>		<b>-64 395</b>	<b>-42 373</b>	<b>-51 000</b>	<b>-53 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-51 600</b>	<b>140 870</b>	<b>100 397</b>	<b>121 470</b>
Overført udekket tap	11	-51 600	140 870	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>-51 600</b>	<b>140 870</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Resultatrapport 2022 for Suluveien Borettslag



## Balanse 31.12.2022

Suluveien Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	9, 15	2 076 382	2 076 382
Tomt	9, 15	82 618	82 618
Sum varige driftsmidler		2 159 000	2 159 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 159 000</b>	<b>2 159 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		50 408	67 473
Kundefordringer		0	2 826
Sum fordringer		50 408	70 300
Bankinnskudd, kasse o.l.		431 385	480 169
Skattetrekkonto		0	820
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>481 793</b>	<b>551 289</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 640 793</b>	<b>2 710 289</b>

Balanserapport 2022 for Suluveien Borettslag



## Balanse 31.12.2022

Suluveien Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	10	1 000	1 000
Udekket tap	11	-451 610	-400 010
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-450 610</b>	<b>-399 010</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 13	2 022 175	2 088 275
Borettsinnskudd	14	948 000	948 000
Sum langsiktig gjeld		2 970 175	3 036 275
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		120 514	72 899
Andre påløpte kosnad		605	0
Annen kortsiktig gjeld		109	125
Sum kortsiktig gjeld		121 228	73 023
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 091 403</b>	<b>3 109 298</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 640 793</b>	<b>2 710 289</b>

Suluveien Borettslag

Lora Louise Melby Rypem  
Styrets leder

Sverre Fjermestad Hammerø  
Styremedlem

Stine Lilleberg Malviktrø  
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Suluveien Borettslag



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

## Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Generelle felleskostnader	421 200	421 200	421 208	415 000
Stipulerte avdrag	75 792	75 792	72 500	53 500
Stipulerte rentekostnader	41 112	41 112	51 500	110 400
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>538 104</b>	<b>538 104</b>	<b>545 208</b>	<b>578 900</b>

## Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	5 000	3 000	3 000	3 000
Arbeidsgiveravgift	705	423	850	850
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>5 705</b>	<b>3 423</b>	<b>3 850</b>	<b>3 850</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2021/2022. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.



Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

### Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Forretningsførsel	42 712	41 508	42 711	44 600
Revisjon	4 250	4 250	4 460	4 600
Teknisk bistand	0	5 000	20 000	20 000
<b>Sum konsulenttjenester</b>	<b>46 962</b>	<b>50 758</b>	<b>67 171</b>	<b>69 200</b>

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 4 Kontingenter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	1 890	1 490	1 500	1 500
NBBL/BORI	4 081	4 016	0	0
<b>Sum kontingenter</b>	<b>5 971</b>	<b>5 506</b>	<b>5 580</b>	<b>5 580</b>

### Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Brannsikring	0	0	2 000	2 000
Bygninger	102 480	44 795	20 000	15 000
Elektro	6 082	8 112	10 000	10 000
Utvendig anlegg	10 171	0	8 000	8 000
VVS	84 912	-13 993	15 000	15 000
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>203 645</b>	<b>38 914</b>	<b>55 000</b>	<b>50 000</b>



## Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Eiendomsskatt	7 052	5 442	6 300	7 800
Kommunale avgifter	155 830	150 325	144 000	171 500
<b>Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt</b>	<b>162 882</b>	<b>155 767</b>	<b>150 300</b>	<b>179 300</b>

## Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Brøyting/strøing/feiing	16 566	11 989	15 000	17 800
Skadedyrbekjempelse	298	0	0	0
Søppeltømming / container	0	0	5 000	5 000
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>16 864</b>	<b>11 989</b>	<b>20 000</b>	<b>22 800</b>

## Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Nøkler, låser, skilt	605	0	0	0
<b>Sum driftsmateriale</b>	<b>605</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Aviser, bøker, tidskrift	913	913	1 000	1 000
Generalforsamling	2 560	4 741	4 000	4 000
Rekvisita	230	0	0	0
<b>Sum kontorkostnader</b>	<b>3 703</b>	<b>5 654</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
Bank og kortgebyrer	1 200	2 056	1 200	1 200
<b>Sum andre kontorkostnader</b>	<b>1 200</b>	<b>2 056</b>	<b>1 200</b>	<b>1 200</b>
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>5 508</b>	<b>7 710</b>	<b>6 200</b>	<b>6 200</b>



## Note 9 Anleggsmidler

	<b>Bygninger</b>	<b>Tomter</b>
Anskaffelseskost pr 01.01.	2 076 382	82 618
Årets tilgang	0	0
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr 31.12.	2 076 382	82 618
Akkumulerte avskrivninger pr 31.12	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr 31.12	0	0
Bokført verdi pr 31.12	2 076 382	82 618

Antatt levetid i år

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

## Note 10 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 1 000 fordelt på 10 à kr. 100.

## Note 11 Opptjent egenkapital

	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Regnskap 2021</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Opptjent egenkapital 01.01	-400 010	-540 880
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-51 600	140 870
Sum opptjent egenkapital 31.12	-451 610	-400 010

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.



## Note 12 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Pantelån	2 022 175	2 088 275
<b>Sum gjeld til kredittinstitusjoner</b>	<b>2 022 175</b>	<b>2 088 275</b>

## Note 13 Pantelån

<b>Kreditor:</b>	<b>Nordea BANK ABP</b>
Formål:	
<b>Lånenummer:</b>	<b>60308103903</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	4.65 %
Beregnet innfridd:	30.12.2043
Oppr. lånebeløp:	2 300 000
Lånesaldo 01.01:	2 088 275
Avdrag i perioden:	66 100
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>2 022 175</b>
Saldo 5 år frem i tid:	1 700 055

## Note 14 Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.



## Note 15 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	2 022 175	2 088 275
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	2 159 000	2 159 000
<b>Pant og sikkerhetsstillelse</b>		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	3 159 000	3 159 000

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

## Note 16 Disponible midler

	2022	2021
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>478 265</b>	<b>412 531</b>
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-51 600	140 870
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-66 100	-75 136
B. Årets endring i disponible midler	-117 700	65 734
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>360 565</b>	<b>478 265</b>
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	481 793	551 289
- Kortsiktig gjeld	121 228	73 023
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>360 565</b>	<b>478 265</b>



Til generalforsamlingen i Suluveien Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Suluveien Borettslag som viser et underskudd på NOK 51 600. Årsregnskapet 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 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 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 avviklet.

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Delte dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette inkluderer dokumenter og dets vedlegg med endringer eller signering.

SIGNICA™



## *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>.

Lillestrøm, 20. mars 2023  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Delte dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumenter og data vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT™



## NAVNESEDDEL

Skriv seksjonseiers navn og leilighetsnummer på denne navneseddelen og lever den ved inngangen til møtelokalet.

Vennligst bruk **BLOKKBOKSTAV**ER

Navn: .....

Leil.nr.: .....

Både seksjonseier og ektefelle/samboer kan møte på årsmøtet,  
men bare én kan stemme for seksjonen.  
Leietaker har møterett, men ikke stemmerett.

Seksjonseier som ikke selv kan være tilstede på årsmøtet, kan møte ved fullmektig.  
Fullmakten skal være skriftlig.

Ektefelle/samboer som ikke selv er seksjonseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

## FULLMAKT

Jeg gir .....  
(navn)

fullmakt til å møte på årsmøtet i

.....  
den .....

Leilighetsnummer: .....

.....  
(underskrift)



**STEMMESEDDEL 1**

**STEMMESEDDEL 2**

**STEMMESEDDEL 3**

**STEMMESEDDEL 4**

**STEMMESEDDEL 5**

**STEMMESEDDEL 6**

**STEMMESEDDEL 7**

**STEMMESEDDEL 8**