



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 014 563  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: HALDENVEIEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold  
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: Mette Karlsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2024

### 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, 11.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 879 299	2 727 324
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 879 299</b>	<b>2 727 324</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		159 517	123 599
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 349	5 349
Annen driftskostnad		1 669 514	1 497 064
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 834 380</b>	<b>1 626 012</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 044 919</b>	<b>1 101 312</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		35 027	29 723
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>35 027</b>	<b>29 723</b>
Annen finanskostnad		711 380	417 522
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>711 380</b>	<b>417 522</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-676 353</b>	<b>-387 799</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>368 565</b>	<b>713 514</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>368 565</b>	<b>713 514</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>368 565</b>	<b>713 514</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		368 565	713 514
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>368 565</b>	<b>713 514</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		13 770 892	13 770 892
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		158 328	163 676
Sum varige driftsmidler		13 929 219	13 934 568
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		69 250	48 485
Sum finansielle anleggsmidler		69 250	48 485
Sum anleggsmidler		13 998 469	13 983 053
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		193 399	136 297
Sum fordringer		193 399	136 297
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		512 682	597 264
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		512 682	597 264
Sum omløpsmidler		706 081	733 561
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 704 550</b>	<b>14 716 614</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 500	4 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 500</b>	<b>4 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		3 427 784	3 796 350
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 427 784</b>	<b>-3 796 350</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-3 423 284</b>	<b>-3 791 850</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		13 995 316	14 519 842
Øvrig langsiktig gjeld		4 003 042	3 983 744
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>17 998 358</b>	<b>18 503 586</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>17 998 358</b>	<b>18 503 586</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		110 398	3 302
Leverandørgjeld		3 218	520
Skyldige offentlige avgifter		11 993	130
Annen kortsiktig gjeld		3 867	925
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>129 476</b>	<b>4 878</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>18 127 834</b>	<b>18 508 463</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 704 550</b>	<b>14 716 614</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 368522

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 014 563  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: HALDENVEIEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold  
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: Mette Karlsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2024

#### 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, 15.05.2024



Organisasjonsnr: 950 014 563  
HALDENVEIEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 879 299	2 727 324
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 879 299</b>	<b>2 727 324</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		159 517	123 599
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 349	5 349
Annen driftskostnad		1 669 514	1 497 064
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 834 380</b>	<b>1 626 012</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 044 919</b>	<b>1 101 312</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		35 027	29 723
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>35 027</b>	<b>29 723</b>
Annen finanskostnad		711 380	417 522
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>711 380</b>	<b>417 522</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-676 353</b>	<b>-387 799</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>368 565</b>	<b>713 514</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>368 565</b>	<b>713 514</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>368 565</b>	<b>713 514</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		368 565	713 514
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>368 565</b>	<b>713 514</b>



Organisasjonsnr: 950 014 563  
HALDENVEIEN BORETTSLAG

## BALANSE

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<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			
		13 770 892	13 770 892
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
		158 328	163 676
Sum varige driftsmidler		13 929 219	13 934 568
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
		69 250	48 485
Sum finansielle anleggsmidler		69 250	48 485
Sum anleggsmidler		13 998 469	13 983 053
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
		193 399	136 297
Sum fordringer		193 399	136 297
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		512 682	597 264
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		512 682	597 264
Sum omløpsmidler		706 081	733 561
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 704 550</b>	<b>14 716 614</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 500	4 500



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>4 500</b>	<b>4 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	3 427 784	3 796 350
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-3 427 784</b>	<b>-3 796 350</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-3 423 284</b>	<b>-3 791 850</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	13 995 316	14 519 842
Øvrig langsiktig gjeld	4 003 042	3 983 744
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>17 998 358</b>	<b>18 503 586</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>17 998 358</b>	<b>18 503 586</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	110 398	3 302
Leverandørgjeld	3 218	520
Skyldige offentlige avgifter	11 993	130
Annen kortsiktig gjeld	3 867	925
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>129 476</b>	<b>4 878</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>18 127 834</b>	<b>18 508 463</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>14 704 550</b>	<b>14 716 614</b>



Organisasjonsnr: 950 014 563  
HALDENVEIEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

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. 3549

Haldenveien Borettslag





## Til andelseierne i Haldenveien Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, torsdag 11. april 2024 kl. 18.00 i Mineberget Velferdsrom, Mineberget 4, i kjelleren.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2023. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Haldenveien Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



Haldenveien Borettslag

## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Haldenveien Borettslag  
avholdes torsdag 11. april 2024 kl. 18.00 i Mineberget Velferdsrom, Mineberget 4,  
i kjelleren.

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2023

- A) Årsrapport og regnskap for 2023
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

### 4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen Innkomne forslag.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Fredrikstad, 05.03.2024  
Styret i Haldenveien Borettslag

Per Jaavall

Grethe Marie Vestøl

Arild Olav Ahlsen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Per Jaavall	Lunteveien 27
Styremedlem	Arild Olav Ahlsen	Lunteveien 14
Styremedlem	Grethe Marie Vestøl	Gudeberg Allé 31
Varamedlem	Tore Frølich	Lunteveien 38
Varamedlem	Robert Jan Olszewski	Fyrveien 28

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Per Jaavall		Lunteveien 27
Varadelegert		
Grethe Marie Vestøl		Gudeberg Allé 31

### Valgkomiteen

Martin Capard Andersen	Fyrveien 31
Turid Takle	Fyrveien 25

### 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 Haldenveien Borettslag

Borettslaget består av 45 andelsleiligheter.

Haldenveien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950014563, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:

303      1432

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.

Haldenveien Borettslag har ingen ansatte.

### 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.



## Årsrapport for Haldenveien Borettslag 2023

Årets styre har bestått av Per Jaavall, Arild Ahlsen og Grete Marie Vestøl.

Det har blitt avholdt 10 styremøter i året som har gått.

Første styremøte etter generalforsamlingen den 2. mai ble styret konstituert

Styreleder: Per Jaavall

Nestleder: Arild Ahlsen

Styremedlem: Grete Marie Vestøl

Styreleder er ansvarlig for å undertegne "søknad og godkjenning av ny andelseier", ansvarlig for innkalling til styremøter og agenda til møtene.

Arild Ahlsen er ansvarlig for HMS i borettslaget.

Grete M. Vestøl er i styrets sekretær.

Det har vært 18 saker i løpet av året.

Større enkeltsaker som er blitt jobbet med i styret:

Anbud på maling av Lunteveien 17 – 29.

Branntilsynsrapport FredrikstadKommune.

Vedlikeholdsplan for borettslaget.

Diverse saker:

Søknader fra andelseiere – varmpumper

Befaringer HMS

Vedlikehold lekeplass

Kredittkort avtale avsluttet da den ble kostbar.

Vi har forlenget avtalen med Gårdsservice for nye 2 år.

Dugnader:

Vårdugnad ble avholdt 6. Mai og høstdugnad den 28. Oktober.

Dugnadene ble gjennomført i kjent stil dvs. Bra oppmøte og upåklagelig innsatts.

Servering til slutt med pølser, kaker, kaffe og brus.

Vi har blitt flinke til å benytte Vibbo til informasjon samt søknader fra beboerne.

Per Jaavall og Aril Ahlsen deltok på OBOS` høstseminar 2023.



## 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.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. 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.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 500 000,- til større vedlikehold som omfatter maling av en del av bygningsmassen.

### Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Vi har tatt høyde for en økning på 20 % i budsjettet. Ingen endring av eiendomsskatten.

### 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

Forsikringspremien er beregnet økt med 10 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Haldenveien Borettslag.

### Lån

Haldenveien Borettslag har lån i OBOS-Banken. Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Renter pr. 31.12.23: 5,70 %. Løpetiden er 20 år. Opprinnelig 2020. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Vi har tatt høyde for en økning på 6 % i budsjettet.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### 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 22 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Haldenveien Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Haldenveien 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](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



#### 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, 13. mars 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor



## HALDENVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 014 563, KUNDENR. 3549

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>728 683</b>	<b>644 219</b>	<b>728 683</b>	<b>576 605</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		368 565	713 514	327 775	-7 778
Tilbakeføring av avskrivning	12	5 349	5 349	5 349	5 349
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-524 526	-634 157	-529 000	-514 000
Innsk. øremerk. bankkto		-1 467	-241	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-152 079</b>	<b>84 465</b>	<b>-195 876</b>	<b>-516 429</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>576 605</b>	<b>728 683</b>	<b>532 807</b>	<b>60 176</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	706 081	733 561
Kortsiktig gjeld	-129 476	-4 878
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>576 605</b>	<b>728 683</b>



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 863 680	2 727 324	2 864 000	3 494 000
Ladeinntekter EL-bil		15 619	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 879 299</b>	<b>2 727 324</b>	<b>2 864 000</b>	<b>3 494 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-54 517	-23 599	-39 876	-24 235
Styrehonorar	4	-105 000	-100 000	-100 000	-105 000
Avskrivninger	12	-5 349	-5 349	-5 349	-5 349
Revisjonshonorar	5	-7 125	-5 250	-4 732	-7 481
Forretningsførerhonorar		-153 515	-147 325	-154 691	-162 725
Konsulenthonorar		0	0	-3 000	-1 500
Kontingenter		-9 000	-9 000	-9 000	-9 000
Drift og vedlikehold	6	-37 938	-49 196	-200 000	-708 000
Forsikringer		-287 544	-256 875	-282 562	-316 298
Kommunale avgifter	7	-791 587	-674 095	-696 236	-950 090
Energi/fyring		-19 171	-9 439	-10 200	-7 500
TV-anlegg/bredbånd		-279 676	-257 761	-270 649	-305 000
Andre driftskostnader	8	-83 958	-88 124	-88 430	-85 600
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 834 380</b>	<b>-1 626 012</b>	<b>-1 864 725</b>	<b>-2 687 778</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 044 919</b>	<b>1 101 312</b>	<b>999 275</b>	<b>806 222</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	35 027	29 723	28 500	35 000
Finanskostnader	10	-711 380	-417 522	-700 000	-849 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-676 353</b>	<b>-387 799</b>	<b>-671 500</b>	<b>-814 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>368 565</b>	<b>713 514</b>	<b>327 775</b>	<b>-7 778</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		368 565	713 514		



## BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	11	13 439 437	13 439 437
Tomt		331 455	331 455
Andre varige driftsmidler	12	158 328	163 677
Miljøbankkonto, øremerket		69 250	48 485
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>13 998 469</b>	<b>13 983 053</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		149 225	136 297
Andre kortsiktige fordringer	13	44 175	0
Driftskonto OBOS-banken		401 384	431 493
Driftskonto OBOS-banken II		767	2 996
Skattetrekkskonto OBOS-banken		7 086	0
Sparekonto OBOS-banken		103 444	157 066
Innestående i andre banker		0	5 709
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>706 081</b>	<b>733 561</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 704 550</b>	<b>14 716 614</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 45 * 100		4 500	4 500
Udekket tap	14	-3 427 784	-3 796 350
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-3 423 284</b>	<b>-3 791 850</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	13 995 316	14 519 842
Borettsinnskudd	16	3 935 500	3 935 500
Avsetning bomiljøtiltak	17	67 542	48 244
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>17 998 358</b>	<b>18 503 586</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		3 218	520
Skyldige offentlige avgifter	18	11 993	130
Påløpte renter		70 126	3 302
Påløpte avdrag		40 272	0
Annen kortsiktig gjeld	19	3 867	925
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>129 476</b>	<b>4 878</b>



10

Haldenveien Borettslag

---

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 704 550</b>	<b>14 716 614</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	20	19 935 500	19 935 500
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 05.03.2024  
Styret i Haldenveien Borettslag

Per Jaavall /s/

Grethe Marie Vestøl /s/    Arild Olav Ahlsen /s/

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 863 680
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 863 680</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-30 938
Påløpte feriepenger	-3 867
Arbeidsgiveravgift	-19 712
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-54 517</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 105 000.  
I tillegg har styret fått dekket styremøtemat for kr 1 056, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 125.

**NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-20 031
Drift/vedlikehold VVS	-3 859
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 148
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 900
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-37 938</b>

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

**NOTE: 7****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-218 267
Kommunale avgifter	-573 320
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-791 587</b>

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 794
Container	-11 959
Diverse leiekostnader/leasing	-2 500
Vaktmestertjenester	-56 750
Andre fremmede tjenester	-701
Kontor- og datarekvisita	-1 889
Kopieringsmateriell	-1 293
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 370
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 056
Andre kontorkostnader	-53
Gaver	-500
Bank- og kortgebyr	-2 432
Velferdskostnader	-663
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-83 958</b>

**NOTE: 9****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 091
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 845
Renter bank	44
Kundeutbytte fra Gjensidige	29 047
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>35 027</b>

**NOTE: 10****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-711 380
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-711 380</b>

**NOTE: 11****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1980	13 210 818
Gatelys 2009	37 188
Snøfangere 2010	191 431
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>13 439 437</b>

Tomten ble kjøpt i 1980

Gnr.303/bnr.1432

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

**NOTE: 12****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Avfallsanlegg		
Tilgang 2011	71 231	
Avskrevet tidligere	-32 526	
Avskrevet i år	-2 849	35 856
Miljøstasjon		
Tilgang 2002	124 970	
Avskrevet tidligere	-49 999	
Avskrevet i år	-2 500	72 472
Uteanlegg		
Tilgang 2015	50 000	50 000
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>158 328</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-5 349</b>

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	2 228
Endring eiendomsskatt 2022.2023	31 525
Elbil ladeinntekter desember	4 669
Avslutning bank DNB	5 753
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>44 175</b>

**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 (OBOS-Banken)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-16 000 000
Nedbetalt tidligere	1 480 158
Nedbetalt i år	524 526
	-13 995 316
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-13 995 316</b>

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

Opprinnelig 1980	-3 935 500
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-3 935 500</b>

**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-67 542
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-67 542</b>

**NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-7 086
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 907
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-11 993</b>

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-3 867
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-3 867</b>

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 935 500
Pantelån	13 995 316
Påløpte avdrag	40 272
<b>TOTALT</b>	<b>17 971 088</b>

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

Bygninger	13 439 437
Tomt	331 455
<b>TOTALT</b>	<b>13 770 892</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78961427. 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2019 Bytte av takvinduer - 6 stk  
2014 - 2014 Malt borettslaget

Utført av LMN BYGG AS



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 11.04.24

Selskapsnummer: 3549 Selskapsnavn: Haldenveien 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: \_\_\_\_\_

6 av 7

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

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