



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 704 600
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ÅLEDALSVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.04.2024

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, 20.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		690 192	690 192
Sum inntekter		690 192	690 192
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	22 820
Annen driftskostnad		530 215	322 443
Sum kostnader		564 445	345 263
Driftsresultat		125 747	344 929
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 412	6 425
Sum finansinntekter		7 412	6 425
Annen finanskostnad		249 583	150 760
Sum finanskostnader		249 583	150 760
Netto finans		-242 171	-144 335
Resultat før skattekostnad		-116 424	200 594
Årsresultat		-116 424	200 594
Totalresultat		-116 424	200 594
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-116 424	200 594
Sum overføringer og disponeringer		-116 424	200 594



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		1 048 344	1 048 344
Sum varige driftsmidler		1 048 344	1 048 344
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 048 344	1 048 344
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		9 586	
Sum fordringer		9 586	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		235 474	551 359
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		235 474	551 359
Sum omløpsmidler		245 060	551 359
SUM EIENDELER		1 293 404	1 599 703

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 729 940	3 613 517
Sum opptjent egenkapital		-3 729 940	-3 613 517
Sum egenkapital		-3 728 740	-3 612 317
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 720 547	4 831 926
Øvrig langsiktig gjeld		268 344	268 344
Sum annen langsiktig gjeld		4 988 891	5 100 270
Sum langsiktig gjeld		4 988 891	5 100 270
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		32 870	101 165
Leverandørgjeld		-56	5 897
Annen kortsiktig gjeld		439	4 687
Sum kortsiktig gjeld		33 253	111 749
Sum gjeld		5 022 144	5 212 019
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 293 404	1 599 703



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 407643

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 704 600
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ÅLEDALSVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.04.2024

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, 03.06.2024



Organisasjonsnr: 990 704 600
ÅLEDALSVEIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		690 192	690 192
Sum inntekter		690 192	690 192
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	22 820
Annen driftskostnad		530 215	322 443
Sum kostnader		564 445	345 263
Driftsresultat		125 747	344 929
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 412	6 425
Sum finansinntekter		7 412	6 425
Annen finanskostnad		249 583	150 760
Sum finanskostnader		249 583	150 760
Netto finans		-242 171	-144 335
Resultat før skattekostnad		-116 424	200 594
Årsresultat		-116 424	200 594
Totalresultat		-116 424	200 594
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-116 424	200 594
Sum overføringer og disponeringer		-116 424	200 594



Organisasjonsnr: 990 704 600
ÅLEDALSVEIEN 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			
Sum varige driftsmidler		1 048 344	1 048 344
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 048 344	1 048 344
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		9 586	
Sum fordringer		9 586	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		235 474	551 359
Sum omløpsmidler		245 060	551 359
SUM EIENDELER		1 293 404	1 599 703
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 729 940	3 613 517



Sum opptjent egenkapital	-3 729 940	-3 613 517
Sum egenkapital	-3 728 740	-3 612 317
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 720 547	4 831 926
Øvrig langsiktig gjeld	268 344	268 344
Sum annen langsiktig gjeld	4 988 891	5 100 270
Sum langsiktig gjeld	4 988 891	5 100 270
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	32 870	101 165
Leverandørgjeld	-56	5 897
Annen kortsiktig gjeld	439	4 687
Sum kortsiktig gjeld	33 253	111 749
Sum gjeld	5 022 144	5 212 019
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 293 404	1 599 703



Organisasjonsnr: 990 704 600
ÅLEDALSVEIEN 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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3652

Åledalsveien Borettslag



Velkommen til årsmøte i Åledalsveien 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:

2. april 2024 kl. 17:00, Storgata 5, i OBOS sine lokaler. Inngang på langsiden av bygget, hovedinngangen til bygget.

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. Ønske om nytt postkassestativ
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Åledalsveien 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

Rådgiver Camilla Larsen foreslås som møteleder.

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 ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen og protokollvitner blir foreslått på generalforsamlingen.



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 godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årsunderskudd på -116 424 overført fra opptjent egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd overføres fra opptjent egenkapital.

Vedlegg
1. TII trykk.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 30 000.



Sak 7

Ønske om nytt postkassestativ

Forslag fremmet av:

Malin Caroline Thorsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret er enig i forslaget. Styret mener det er mulig å gjennomføre forslaget mot at arbeidet blir tatt på dugnad.

Forslag til vedtak

Godkjenne forslaget mot at arbeidet blir tatt på dugnad og borettslaget koster materialene.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Velges på generalforsamlingen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges på generalforsamlingen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anne-Berit Nordli,	på valg i 2025	Åledalsveien 11
Styremedlem	Svein Ekeli,	på valg i 2025	Åledalsveien 13
Styremedlem	Tommy Johannessen,	på valg i år	Åledalsveien 11
Varamedlem	Jonas Aleksander Thorvaldsen, på valg i år		Rødfaret 27

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 Åledalsveien Borettslag

Borettslaget består av 12 andelsleiligheter.

Åledalsveien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990704600, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:

47 5
51 137

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.

Åledalsveien 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.



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

Driftskostnadene er 173 744 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold bygning.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes at utgiften ikke ble budsjettert.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd **-116 424** og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler kr. 211 807 (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 6 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Det er budsjettert med kr.174 000 i kommunale avgifter for 2024.

Energikostnader

Borettslaget betaler for strøm i fellesarealet, hovedsakelig lamper. Det er budsjettert kr. 4 200 til fellesstrøm i 2024.

Forsikring

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

Lån

Åledalsveien Borettslag har lån i OBOS banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret er budsjettert med kr 40 000 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 5 % økning av felleskostnadene fra 01.02.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Åledalsveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Åledalsveien 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 avviklet.

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 Tilt trykk.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, 1. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



ÅLEDALSVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 990 704 600, KUNDENR. 3652

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.		439 609	384 404	439 609	211 807
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-116 424	200 594	300 299	308 600
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-111 379	-145 389	-127 000	-105 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-227 803	55 205	173 299	203 600
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		211 807	439 610	612 908	415 407

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		345 060	551 359
Kortsiktig gjeld		-133 253	-111 749
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		211 807	439 610



ÅLEDALSVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 990 704 600, KUNDENR. 3652

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	690 192	690 192	690 000	722 000
SUM DRIFTSINTEKTER		690 192	690 192	690 000	722 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 230	-2 820	-3 900	-4 300
Styreonorar	4	-30 000	-20 000	-21 000	-30 000
Revisjonshonorar	5	-5 625	-4 375	-3 900	-6 000
Forretningsførerhonorar		-38 445	-36 895	-39 000	-40 000
Konsulenthonorar	6	-4 662	-2 993	-3 200	-3 500
Drift og vedlikehold	7	-179 358	-10 554	-36 500	-6 000
Forsikringer		-56 854	-51 979	-57 000	-63 000
Festeavgift		-4 473	-4 801	-4 801	-4 500
Kommunale avgifter	8	-157 271	-132 335	-137 000	-174 000
Energi/fyring		-4 127	-4 130	-4 000	-4 200
TV-anlegg/bredbånd		-75 096	-71 856	-78 000	-79 000
Andre driftskostnader	9	-4 303	-2 525	-2 400	-4 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		-564 445	-345 263	-390 701	-418 900
DRIFTSRESULTAT		125 747	344 929	299 299	303 100
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	7 412	6 425	6 000	6 000
Finanskostnader	11	-249 583	-150 760	-5 000	-500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-242 171	-144 335	1 000	5 500
ÅRSRESULTAT		-116 424	200 594	300 299	308 600
Overføringer:					
Udekket tap		-116 424	0		
Reduksjon udekket tap		0	200 594		



ÅLEDALSVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 990 704 600, KUNDENR. 3652

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 048 344	1 048 344
SUM ANLEGGSMIDLER		1 048 344	1 048 344
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		9 586	0
Driftskonto OBOS-banken		160 307	451 359
Sparekonto OBOS-banken		75 167	0
SUM OMLØPSMIDLER		245 060	451 359
SUM EIENDELER		1 293 404	1 499 703
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 12 * 100		1 200	1 200
Udekket tap	13	-3 729 940	-3 613 517
SUM EGENKAPITAL		-3 728 740	-3 612 317
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	4 720 547	4 831 926
Borettsinnskudd	15	268 344	268 344
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 988 891	5 100 270
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	4 275
Leverandørgjeld		-56	5 897
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 100 000)		0	0
Påløpte renter		24 829	1 165
Påløpte avdrag		8 041	0
Påløpte kostnader		383	0
Annen kortsiktig gjeld	16	56	412
SUM KORTSIKTIG GJELD		33 253	11 749
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 293 404	1 499 703
Pantstillelse	17	5 968 344	5 968 344



9

Åledalsveien Borettslag

Garantiansvar

0

0

Fredrikstad, 29.02.2024

Styret i Åledalsveien Borettslag

Anne-Berit Nordli /s/

Tommy Johannessen /s/

Svein Ekeli /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.

INNETKTER

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	690 192
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	690 192

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

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 230

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 30 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 662
SUM KONSULENTHONORAR	-4 662

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-179 358
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-179 358

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-48 680
Kommunale avgifter	-108 591
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-157 271

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 200
Andre fremmede tjenester	-127
Trykksaker	-763
Andre kontorkostnader	-53
Bank- og kortgebyr	-2 161
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-4 303

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 465
Renter av sparekonto i OBOS-banken	167
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	52
Kundeutbytte fra Gjensidige	5 728
SUM FINANSINNTEKTER	7 412

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-249 583
SUM FINANSKOSTNADER	-249 583

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris 1976	1 048 344
SUM BYGNINGER	1 048 344

Gnr.47/bnr.5 M. flere

Tomten er festet av Fredrikstad kommune fra 1976.

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

NOTE: 13**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 enkelteleiligheter 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: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2016	-5 699 195
Nedbetalt tidligere	867 269
Nedbetalt i år	111 379
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-4 720 547

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

Opprinnelig	-268 344
SUM BORETTSINNSKUDD	-268 344

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fakturagebyr	-56
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-56

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	268 344
Pantelån	4 720 547
Påløpte avdrag	8 041
TOTALT	4 996 932

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

Bygninger	1 048 344
TOTALT	1 048 344



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 89638638. 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

2023 - 2023	Ny inngangsdør med nytt inngangsparti	Oppgradert fellesgang i samtlige bygg.
2015 - 2016	Total rehabilitering	Drenert, nye vinduer, dører, ny puss fasade, utbedret/sikret felles vei ut mot Åledalsveien mm



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 2.04.24

Selskapsnummer: 3652 Selskapsnavn: Åledalsveien Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

19 av 20

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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