



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 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:	Ingvild jamt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	03.05.2023

### 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>			
Annen driftsinntekt		669 384	627 553
<b>Sum inntekter</b>		<b>669 384</b>	<b>627 553</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		43 236	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		7 938	7 938
Annen driftskostnad		365 774	651 970
<b>Sum kostnader</b>		<b>416 947</b>	<b>716 958</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>252 437</b>	<b>-89 405</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		380	146
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>380</b>	<b>146</b>
Annen finanskostnad		103 937	67 314
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>103 937</b>	<b>67 314</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-103 557</b>	<b>-67 168</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>148 880</b>	<b>-156 573</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>148 880</b>	<b>-156 573</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>148 880</b>	<b>-156 573</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>148 880</b>	<b>-156 573</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		148 880	-156 573
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>148 880</b>	<b>-156 573</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		1 392 679	1 392 679
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		351 958	359 896
Sum varige driftsmidler		1 744 637	1 752 575
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 744 637	1 752 575
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		56 990	4 493
Sum fordringer		56 990	4 493
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		215 655	178 744
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		215 655	178 744
Sum omløpsmidler		272 645	183 237
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 017 282</b>	<b>1 935 812</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		160 400	160 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>160 400</b>	<b>160 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 514 350	1 663 230
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 514 350</b>	<b>-1 663 230</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 353 950</b>	<b>-1 502 830</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		3 369 940	3 369 940
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 369 940</b>	<b>3 369 940</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 369 940</b>	<b>3 369 940</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		812	397
Leverandørgjeld		35	15 409
Skyldige offentlige avgifter		38	14 625
Annen kortsiktig gjeld		408	38 271
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 292</b>	<b>68 702</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 371 232</b>	<b>3 438 642</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 017 282</b>	<b>1 935 812</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 393859

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Ingvild jamt  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2023

**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, 22.05.2023



Organisasjonsnr: 975 531 422  
STORVEIEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		669 384	627 553
<b>Sum inntekter</b>		<b>669 384</b>	<b>627 553</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		43 236	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		7 938	7 938
Annen driftskostnad		365 774	651 970
<b>Sum kostnader</b>		<b>416 947</b>	<b>716 958</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>252 437</b>	<b>-89 405</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		380	146
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>380</b>	<b>146</b>
Annen finanskostnad		103 937	67 314
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>103 937</b>	<b>67 314</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-103 557</b>	<b>-67 168</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>148 880</b>	<b>-156 573</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>148 880</b>	<b>-156 573</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>148 880</b>	<b>-156 573</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>148 880</b>	<b>-156 573</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		148 880	-156 573
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>148 880</b>	<b>-156 573</b>



Organisasjonsnr: 975 531 422  
STORVEIEN BORETTSLAG

## 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		1 392 679	1 392 679
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		351 958	359 896
Sum varige driftsmidler		1 744 637	1 752 575
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 744 637	1 752 575
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		56 990	4 493
Sum fordringer		56 990	4 493
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		215 655	178 744
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		215 655	178 744
Sum omløpsmidler		272 645	183 237
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 017 282</b>	<b>1 935 812</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		160 400	160 400
Sum innskutt egenkapital		160 400	160 400



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	1 514 350	1 663 230
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-1 514 350</b>	<b>-1 663 230</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-1 353 950</b>	<b>-1 502 830</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 369 940	3 369 940
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>3 369 940</b>	<b>3 369 940</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>3 369 940</b>	<b>3 369 940</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	812	397
Leverandørgjeld	35	15 409
Skyldige offentlige avgifter	38	14 625
Annen kortsiktig gjeld	408	38 271
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 292</b>	<b>68 702</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>3 371 232</b>	<b>3 438 642</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 017 282</b>	<b>1 935 812</b>



Organisasjonsnr: 975 531 422  
STORVEIEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

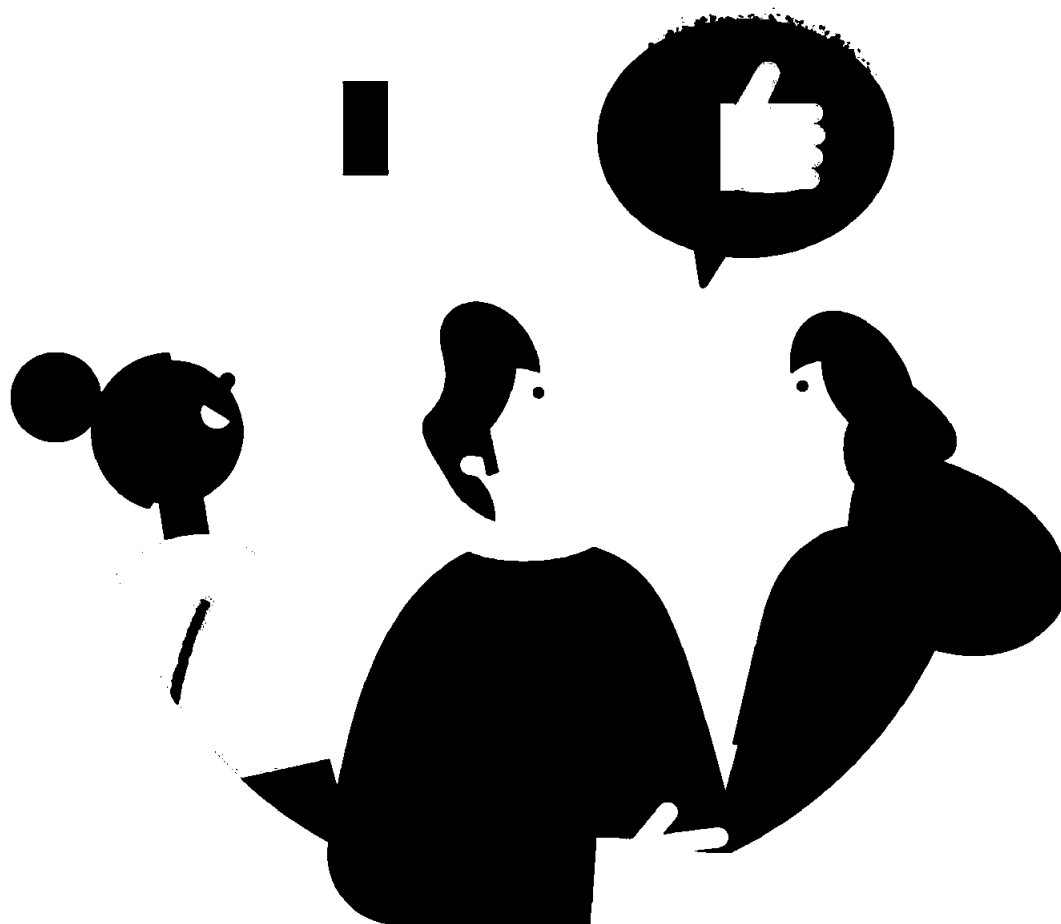
**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Generalforsamling 2023

3692 Storveien Borettslag





## Til andelseierne i Storveien Borettslag

### Velkommen til generalforsamling, onsdag 03. mai 2023 kl. 18.00 hos Helene Eriksen Storveien 61 B

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. 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 Storveien 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.**



Storveien Borettslag

## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Storveien Borettslag  
avholdes onsdag 03.05.2023 kl. 18.00 hos Helene Eriksen Storveien 61 B

---

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 2022**

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til reduksjon av udekket tap

**3. GODTGJØRELSER**

- A) Styrehonorar

**4. INNKOMNE FORSLAG**

Ingen

**15. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Fredrikstad, 13.4.2023  
Styret i Storveien Borettslag

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

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Tom Roar Nilsen (2022-2023)	Oredalsveien 137
Styremedlem	Helene Høyer-Eriksen (2022-2024)	Storveien 61 B
Styremedlem	Sondre Marentius S. Pedersen (2022-2024)	Storveien 61 C
Varamedlem	Tobias Andersen (2022-2023)	Rådyrveien 15

### 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. På Vibbo kan du også komme i kontakt med styret.

### Generelle opplysninger om Storveien Borettslag

Borettslaget består av 12 andelsleiligheter.

Storveien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975531422, og ligger i Fredrikstad kommune, gnr. 48, bnr. 53.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Storveien Borettslag har styreleder som ansatt.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



## Styrets arbeid

Det har i denne perioden vært gjennomført 4 styremøter.  
Det har vært en del saker som har vært behandlet.

Det jobbes fortsatt med å utrede setningsskader på en av blokkene. Det har vært diskutert på noen styremøter hvordan dette skal håndteres og undersøkes årsaken. Det er bestemt å gjennomføre ytterligere målinger med laservater for å se om det endres videre. Det er også gjort flere forsøk på å få tak i riktig kompetanse for å gjøre mere undersøkelser. Den siste henvendelsen ag. Dette ble sendt ut på slutten av 2022. I starten på 2023, fikk styreleder tak i en konsulent som er ekspert på grunnforhold og setningsskader. Hans Jonny Kvalsvik i RIGEO AS var på befaring i mars. Det ble sett på en leilighet inn og ute. Hands konklusjon var at det bør settes opp mer avansert måleutstyr og at dette står der i lang tid for å se om bygget endrer seg. Uavhengig av dette er det lite å gjøre med dette. Om noe skulle gjøres vil det bli fryktelig kostbart. Saken vurderes videre om et års tid, når det foreligger måleresultater.

Det er også behov for felles plenklipping slik at fellesområdene ser fine ut. At hver og en skal ha ansvar fungere ikke. Det er kjøpt inn en felles gressklipper til dette arbeidet. Om noen i borettslaget kunne tenke seg å utføre gressklipping i 2023 mot betaling, kan dere ta kontakt med styreleder.

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

Budsjett prosessen høsten 2023 ble gjennomført med fokus på å holde kostnadene så lave som mulig grunnet store prisstigninger. Det vil kun bli brukt midler på høyst nødvendige reparasjoner. Alle priser stiger mye om dagen, spesielt rentene som er økt med ca 2 % poeng. Det skal også betales avdrag på lånet igjen i 2023.

Det er satt opp et budsjett med et driftsresultat på kr. 257000 som skal dekke renter og avdrag. Det gir en kontantstrøm på + 6000. Det ble varslet om husleie økning høsten 2022 og februar 2023. Denne husleie økningen på 5 % 1.10 og 5 % 1.2-2023 vil trolig være tilstrekkelig. Styret vil følge nøye med på om prisene stiger mer enn det som er stipulert i budsjettet.

Det er byttet forsikringselskap i 2022, dette for å få kostnadene ned. Den nye avtalen gir en årlig besparelse på ca 30000. Avtalen gir lavere egenandel. Den henstilles til at beboere følger nøye med på om det er antydninger til vannlekkasjer i rør og koblinger inne i leilighetene. Hver skade gir økt forsikringspremie.

Det har vært oppdaget skadedyr inne i en leilighet dette styreåret. Det gjøres oppmerksom på at hver og en er ansvarlig for å holde skadedyr ute av sin leilighet. Om det oppdages skadedyr/innsekter skal det tas kontakt med et firma umiddelbart som kan fjerne problemet. Om dere trenger bistand, kan styreleder kontaktes.



Storveien Borettslag

Det har vært ønske om utvidet kapasitet på søppeldunker dette året. Styret behandlet forespørselen, det ble stemt ned. Alle beboere kan bruke alle søppelkasser som er tilgjengelige, før den totale kapasiteten er brukt opp vil det ikke bli noen endringer, da øker kostnadene for borettslaget.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er ca kr. 50.000 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at avsatt beløp på enkelte poster ikke er benyttet. Det er i styremøte bestemt at det kun brukes midler på høyst nødvendig vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak rentøkning.

### Resultat

Årets resultat på kr. 148.880 vises i resultatregnskapet og foreslås ført til reduksjon av udekket tap. Det ble ikke betalt avdrag i 2022. Resultatet er kr. 85.808 bedre enn budsjettert.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler på kr. 271.352 (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det budsjettert til ordinær drift av borettslaget.

### Kommunale avgifter

det er lagt til grunn en økning på 10 % på de kommunale avgiftene, eiendomsskatten uendret.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Storveien Borettslag. Vi foreslår å legge til grunn en økning på 10 % av årets premie.

### Lån

Storveien Borettslag har lån i følgende lån:

<u>Betegnelse</u>	<u>Rest lånebeløp</u>	<u>Løpetid</u>	<u>Lånetype</u>	<u>Rente</u>
Obos Banken	3 369 940	27 år	Annuitet, månedlig	4,4 %

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettert en økning av forretningsførerhonoraret på 5%.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.02.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Storveien Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

Vi har revidert Storveien Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

### *Øvrig informasjon*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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.

---

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



Uavhengig revisors beretning - Storveien Borettslag

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.

---

### *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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Sarpsborg, 18. april 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

*Linda K. Arvesen*

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor

(2)



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>114 535</b>	<b>296 363</b>	<b>114 535</b>	<b>271 352</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	148 880	-156 573	63 072	118 240
Tilbakeføring av avskrivning 13	7 938	7 938	7 938	8 000
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	0	-33 194	-102 000	-80 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>156 818</b>	<b>-181 829</b>	<b>-30 990</b>	<b>46 240</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>271 352</b>	<b>114 535</b>	<b>83 545</b>	<b>317 592</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	272 645	183 237		
Kortsiktig gjeld	-1 293	-68 702		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>271 352</b>	<b>114 535</b>		



Storveien Borettslag

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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	669 384	627 552	661 000	726 000
Andre inntekter		0	1	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>669 384</b>	<b>627 553</b>	<b>661 000</b>	<b>726 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-8 236	-7 050	-4 300	-9 900
Styrehonorar	4	-35 000	-30 000	-30 000	-38 000
Avskrivninger	13	-7 938	-7 938	-7 938	-8 000
Revisjonshonorar	5	-4 375	-3 625	-3 700	-4 600
Andre honorarer		0	-20 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-46 930	-45 785	-46 000	-49 000
Konsulenthonorar	6	-1 281	-23 968	-5 000	-2 000
Drift og vedlikehold	7	0	-272 883	-160 000	-55 000
Forsikringer		-127 114	-130 086	-134 000	-102 960
Festeavgift		-20 838	-20 838	-21 000	-21 000
Kommunale avgifter	8	-155 701	-151 370	-154 640	-171 500
Andre driftskostnader	9	-9 534	-3 415	-3 050	-3 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-416 947</b>	<b>-716 958</b>	<b>-569 628</b>	<b>-465 460</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>252 437</b>	<b>-89 405</b>	<b>91 372</b>	<b>260 540</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	380	146	0	0
Finanskostnader	11	-103 937	-67 314	-28 300	-142 300
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-103 557</b>	<b>-67 168</b>	<b>-28 300</b>	<b>-142 300</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>148 880</b>	<b>-156 573</b>	<b>63 072</b>	<b>118 240</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-156 573		
Reduksjon udekket tap		148 880	0		



Storveien Borettslag

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

### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	1 392 679	1 392 679
Andre varige driftsmidler	13	351 958	359 896
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 744 637</b>	<b>1 752 575</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		29 471	4 493
Forskuddsbetalte kostnader		19 456	0
Andre kortsiktige fordringer	14	8 063	0
Driftskonto OBOS-banken		215 655	167 644
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	11 100
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>272 645</b>	<b>183 237</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 017 282</b>	<b>1 935 812</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 0 * 0		160 400	160 400
Udekket tap	15	-1 514 350	-1 663 230
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 353 950</b>	<b>-1 502 830</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	3 369 940	3 369 940
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>3 369 940</b>	<b>3 369 940</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	4 597
Leverandørgjeld		35	15 409
Skyldige offentlige avgifter	17	38	14 625
Påløpte renter		812	397
Annen kortsiktig gjeld	18	408	33 674
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 293</b>	<b>68 702</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 017 282</b>	<b>1 935 812</b>



Storveien Borettslag

Pantstillelse	19	3 500 000	3 500 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 13.4 - 2023  
Styret i Storveien Borettslag

Tom Roar Nilsen /s/

Helene Høyer-Eriksen /s/ Sondre M. S. Pedersen /s/



Storveien Borettslag

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKKS-KONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	669 384
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>669 384</b>

## NOTE: 3

### PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-2 625
Påløpte feriepenger	-268
Arbeidsgiveravgift	-5 343
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 236</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 2021/2022, og er på kr 35 000.



Storveien Borettslag

**NOTE: 5**

**REVISJONSHONORAR**

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

**NOTE: 6**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -1 281

**SUM KONSULENTHONORAR -1 281**

**NOTE: 7**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

**NOTE: 8**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt -34 989

Kommunale avgifter -120 712

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -155 701**

**NOTE: 9**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper -5 967

Andre fremmede tjenester -185

Andre kontorkostnader -894

Porto -260

Bank- og kortgebyr -2 228

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -9 534**

**NOTE: 10**

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken 263

Renter av for sent innbetalte felleskostnader 117

**SUM FINANSINTEKTER 380**

**NOTE: 11**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt -103 937

**SUM FINANSKOSTNADER -103 937**



Storveien Borettslag

**NOTE: 12**

**BYGNINGER**

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

Gnr.48/bnr.53

Tomten er festet i 99 år fra 1961.

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

**NOTE: 13**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Boder

Tilgang 2017	396 941	
Avskrevet tidligere	-37 045	
Avskrevet i år	-7 938	
		351 958

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** **351 958**

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-7 938**

**NOTE: 14**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Tryg Forsikring	8 063
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>8 063</b>

**NOTE: 15**

**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.



Storveien Borettslag

**NOTE: 16**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2020	-3 475 000	
Nedbetalt tidligere	105 060	
Nedbetalt i år	0	
		-3 369 940
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-3 369 940</b>

**AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS banken	Første avdrag er 30/01-2023
	<b>Potensiell endring i felleskostnader fra 01/01-2023</b>	
1, 2, 3, 4, 5, 6		550
7, 8, 9, 10, 11, 12		550



Storveien Borettslag

**NOTE: 17**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-38
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-38</b>

**NOTE: 18**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-268
Gebyrer	-140
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-408</b>

**NOTE: 19**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	0
Pantelån	-3 369 940
Påløpte avdrag	0
<b>TOTALT</b>	<b>-3 369 940</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 392 679
<b>TOTALT</b>	<b>1 392 679</b>



Storveien Borettslag

**SAK 3: GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Styreleder 23000, indeksregulert avtale.  
Styremedlemmer: Forslag på kr 7500 til hver.

**SAK 4: INNKOMNE FORSLAG**

Det er ingen innkomne forslag

**SAK 5: VALG AV TILLITSVALG**

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

Tom Roar Nilsen Oredalsveien 137 (Innleid)

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Styremedlem	Helene Høyér-Eriksen (2023-2024)	Storveien 61 B
Styremedlem	Sondre Marentius S. Pedersen (2022-2024)	Storveien 61 C

**B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

Inge forslag mottatt, velges på generalforsamling



Storveien Borettslag

3692 Storveien Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



Storveien Borettslag



Storveien Borettslag



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[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.