



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 951 924 296  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: HAUGSTENVEIEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBOS v/Haugstenveien borettslag  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Else Thorvaldsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2024

### 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, 13.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 262 640	1 259 580
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 262 640</b>	<b>1 259 580</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		53 627	54 768
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		28 225	28 225
Annen driftskostnad		936 405	1 005 815
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 018 257</b>	<b>1 088 808</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>244 383</b>	<b>170 772</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		34 243	18 497
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>34 243</b>	<b>18 497</b>
Annen finanskostnad		395 275	238 621
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>395 275</b>	<b>238 621</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-361 032</b>	<b>-220 124</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-116 649</b>	<b>-49 352</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-116 649</b>	<b>-49 352</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-116 649</b>	<b>-49 352</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-116 649	-49 352
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-116 649</b>	<b>-49 352</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		3 910 677	3 910 677
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		874 972	903 197
Sum varige driftsmidler		4 785 649	4 813 874
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		30 777	21 549
Sum finansielle anleggsmidler		30 777	21 549
Sum anleggsmidler		4 816 426	4 835 423
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		147 860	21 678
Sum fordringer		147 860	21 678
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		813 660	1 194 424
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		813 660	1 194 424
Sum omløpsmidler		961 520	1 216 102
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 777 946</b>	<b>6 051 524</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 221 141	2 104 492
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 221 141</b>	<b>-2 104 492</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 219 141</b>	<b>-2 102 492</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		7 508 792	7 748 227
Øvrig langsiktig gjeld		412 518	403 942
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 921 310</b>	<b>8 152 169</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 921 310</b>	<b>8 152 169</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		57 218	1 847
Leverandørgjeld		18 559	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>75 777</b>	<b>1 847</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 997 087</b>	<b>8 154 016</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 777 946</b>	<b>6 051 524</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 517228

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 951 924 296  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: HAUGSTENVEIEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBOS v/Haugstenveien borettslag  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Else Thorvaldsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2024

**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, 24.06.2024



Organisasjonsnr: 951 924 296  
HAUGSTENVEIEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 262 640	1 259 580
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 262 640</b>	<b>1 259 580</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		53 627	54 768
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		28 225	28 225
Annen driftskostnad		936 405	1 005 815
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 018 257</b>	<b>1 088 808</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>244 383</b>	<b>170 772</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		34 243	18 497
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>34 243</b>	<b>18 497</b>
Annen finanskostnad		395 275	238 621
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>395 275</b>	<b>238 621</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-361 032</b>	<b>-220 124</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-116 649</b>	<b>-49 352</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-116 649</b>	<b>-49 352</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-116 649</b>	<b>-49 352</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-116 649	-49 352
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-116 649</b>	<b>-49 352</b>



Organisasjonsnr: 951 924 296  
HAUGSTENVEIEN BORETTSLAG

## 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		3 910 677	3 910 677
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		874 972	903 197
Sum varige driftsmidler		4 785 649	4 813 874
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		30 777	21 549
Sum finansielle anleggsmidler		30 777	21 549
Sum anleggsmidler		4 816 426	4 835 423
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		147 860	21 678
Sum fordringer		147 860	21 678
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		813 660	1 194 424
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		813 660	1 194 424
Sum omløpsmidler		961 520	1 216 102
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 777 946</b>	<b>6 051 524</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	2 221 141	2 104 492
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-2 221 141</b>	<b>-2 104 492</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-2 219 141</b>	<b>-2 102 492</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 508 792	7 748 227
Øvrig langsiktig gjeld	412 518	403 942
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>7 921 310</b>	<b>8 152 169</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>7 921 310</b>	<b>8 152 169</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	57 218	1 847
Leverandørgjeld	18 559	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>75 777</b>	<b>1 847</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>7 997 087</b>	<b>8 154 016</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>5 777 946</b>	<b>6 051 524</b>



Organisasjonsnr: 951 924 296  
HAUGSTENVEIEN 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. 3536

Haugstenveien Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Haugstenveien 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:

12. juni 2024 kl. 18:00, Østsiden klubbhus.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Haugstenveien 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.

### Styrets innstilling

Styret forslår rådgiver i OBOS som møteleder.

### Forslag til vedtak

Camilla Larsen rådgiver i OBOS foreslås valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammeteliste 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 foreslås godkjennes.

Sak 5

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets underskudd fra udekket tap.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd overføres fra udekket tap

Vedlegg  
1. Til innkallingen.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 50 000.

Sak 7

### Valg av tillitsvalgte

Innstilling



Valgkomiteen ved Karianne Klemetsen og Ann Helen Moe foreslår følgende kandidater

## Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jeanette Dubec

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Roar Frølandshagen

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Isak Røisbu

Sak 8

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

## Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Foreslås på generalforsamlingen

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Foreslås på generalforsamlingen



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Jeanette Dubec,	på valg i år	Haugstenveien 15 B
Styremedlem	Roar Frølandshagen,	på valg i år	Haugstenveien 13
Styremedlem	Tommy Iversen,	på valg i 2025	Haugstenveien 15
Styremedlem	Petter Moland Pedersen,	på valg i 2025	Haugstenveien 13
Varamedlem	Isak Røisbu,	på valg i år	Haugstenveien 11

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Jeanette Dubec Haugstenveien 15 B

#### Varadelegert

Petter Moland Pedersen Haugstenveien 13

### Valgkomiteen

Karianne Klemetsen

Haugstenveien 15

Ann Helen Moen

Haugstenveien 13

### Kontaktinformasjon

Henvendelser til styret kan gjøres til styret på fellesmail:

[haugstenveien@styrerommet.no](mailto:haugstenveien@styrerommet.no)

### 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 Haugstenveien Borettslag

Borettslaget består av 20 andelsleiligheter.

Haugstenveien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951924296, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:

303 419

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.

Haugstenveien 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.

**Styrets arbeid**

Det har vært 4 styremøter siden sist generalforsamling.

3 beboermøter, 4 på nett og 2 fysiske møter angående låneopptak og valg av entreprenør til rørfornyning.

Valget falt på Vestfold rørfornyning. Arbeidet er nå gjennomført.

Styreleder har deltatt på 5 byggemøter med Vestfold rørfornyning og Østfold prosjekt. I tillegg til før- og etterbefaringer av alle andeler i borettslaget.

Styret har også hatt møter med Viken fylkeskommune angående stengning av Haugstelveien ut mot Haldenveien. Viken fylkeskommune ønsket å kjøpe 212 m<sup>2</sup> av borettslagets tomteareal i nr. 7 til gang og sykkelsti. Styret engasjerte advokat i den forbindelse. Saken ble avgjort ved at Viken fylkeskommune betalte borettslaget 260 000 for tomten, ingen øvrig kompensasjon.

Det er byttet 2 stk. kjellervinduer i 9D.

Vh

Jeanette Dubec

Styreleder



## 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 høyere enn budsjettet. 247 914 og skyldes i hovedsak påløpte kostnader til OBOS prosjekt, konsulenthonorar, økte kommunale avgifter, kabel-tv og andre driftskostnader/skadedyr.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak flere rentetøknninger i 2023.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd, -116 649 og foreslås ført mot udekket tap. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler, 885 743 (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 2 560 000 til større vedlikehold som omfatter strømpetrekking av gamle kloakkrør. Det er også satt av penger til vedlikehold av bygning og utvendig anlegg.

### Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Det er budsjettert med 370 000 til kommunale avgifter i 2024, mot virkelige 331 949 i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Haugstelveien Borettslag. Det er budsjettert med 120 000 i 2024, mot virkelige 107 965.

### Lån

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettert med en økning på 6% p åforretningsførerhonoraret. 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 3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

Borettslaget tok opp nytt lån, 2 500 000 den 04.03.24. Dette lånet skal dekke strømpetrekking av kloakkrør i samtlige andeler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Haugstenveien Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Haugstenveien 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)

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



#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Sarpsborg, 15. mai 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor



## HAUGSTENVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 951 924 296, KUNDENR. 3536

### 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>1 214 254</b>	<b>1 531 111</b>	<b>1 214 254</b>	<b>885 743</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-116 649	-49 352	183 457	-2 688 855
Tilbakeføring av avskrivning	13 28 225	28 225	28 225	28 225
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -239 435	-295 623	0	-231 000
Innsk. øremerk. bankkto	-652	-107	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-328 511</b>	<b>-316 857</b>	<b>211 682</b>	<b>-2 891 630</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>885 743</b>	<b>1 214 255</b>	<b>1 425 936</b>	<b>-2 005 887</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	961 520	1 216 102
Kortsiktig gjeld	-75 777	-1 847
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>885 743</b>	<b>1 214 255</b>



## HAUGSTENVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 951 924 296, KUNDENR. 3536

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 262 640	1 259 580	1 264 000	1 301 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 262 640</b>	<b>1 259 580</b>	<b>1 264 000</b>	<b>1 301 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-6 627	-6 768	-6 768	-7 200
Styreonorar	4	-47 000	-48 000	-47 000	-50 000
Avskrivninger	13	-28 225	-28 225	-28 225	-28 225
Revisjonshonorar	5	-5 625	-4 625	-4 900	-5 900
Forretningsførerhonorar		-68 815	-66 045	-69 000	-73 000
Konsulenthonorar	6	-39 889	-13 498	-14 000	-25 000
Kontingenter		-4 000	-4 000	-4 000	-4 000
Drift og vedlikehold	7	-220 963	-405 379	-43 000	-2 560 000
Forsikringer		-107 965	-95 586	-105 000	-120 000
Kommunale avgifter	8	-331 949	-272 265	-299 550	-370 000
TV-anlegg/bredbånd		-125 288	-123 359	-130 000	-143 000
Andre driftskostnader	9	-31 911	-21 058	-18 900	-24 530
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 018 257</b>	<b>-1 088 808</b>	<b>-770 343</b>	<b>-3 410 855</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>244 383</b>	<b>170 772</b>	<b>493 657</b>	<b>-2 109 855</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	34 243	18 497	10 600	11 000
Finanskostnader	11	-395 275	-238 621	-320 800	-590 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-361 032</b>	<b>-220 124</b>	<b>-310 200</b>	<b>-579 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-116 649</b>	<b>-49 352</b>	<b>183 457</b>	<b>-2 688 855</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-116 649	-49 352		



**HAUGSTENVEIEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 951 924 296, KUNDENR. 3536**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	3 781 042	3 781 042
Tomt		129 635	129 635
Andre varige driftsmidler	13	874 972	903 197
Miljøbankkonto, øremerket		30 777	21 549
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>4 816 426</b>	<b>4 835 423</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		147 860	13 364
Andre kortsiktige fordringer		0	8 314
Driftskonto OBOS-banken		128 915	381 490
Sparekonto OBOS-banken		684 745	812 934
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>961 520</b>	<b>1 216 102</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 777 946</b>	<b>6 051 524</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 20 * 100		2 000	2 000
Udekket tap	14	-2 221 141	-2 104 492
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 219 141</b>	<b>-2 102 492</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	7 508 792	7 748 227
Borettsinnskudd	16	278 000	278 000
Annen langsiktig gjeld	17	104 500	104 500
Avsetning bomiljøtiltak	17	30 018	21 442
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>7 921 310</b>	<b>8 152 169</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		18 559	0
Påløpte renter		39 257	1 847
Påløpte avdrag		17 961	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>75 777</b>	<b>1 847</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 777 946</b>	<b>6 051 524</b>



10

Haugstelveien Borettslag

Pantstillelse	18	9 578 000	9 578 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 06.05.2024  
Styret i Haugstelveien Borettslag

Jeanette Dubec /s/

Roar Frølandshagen /s/

Tommy Iversen /s/

Petter Moland Pedersen/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.

### SKATTETREKKSkonto

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

## NOTE: 2

### INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 262 640
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 262 640</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-6 627
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-6 627</b>

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 47 000. I tillegg har styret fått dekket servering for kr 770, jf. noten om andre driftskostnader.

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

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

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-30 019
Teknisk Service	-9 870
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-39 889</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

OBOS Prosjekt AS	-118 750
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-118 750</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-37 634
Drift/vedlikehold VVS	-20 579
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-34 000
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-220 963</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-90 560
Kommunale avgifter	-241 389
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-331 949</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 195
Renhold ved firmaer	-7 646
Andre fremmede tjenester	-434
Andre kostnader tillitsvalgte	-770
Andre kontorkostnader	-53
Telefon, annet	3 473
Porto	-655
Bank- og kortgebyr	-2 055
Velferdskostnader	-4 578
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-31 911</b>

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	832
Renter av sparekonto i OBOS-banken	22 463
Kundeutbytte fra Gjensidige	10 809
Andre renteinntekter	139
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>34 243</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-395 275
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-395 275</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1969	1 500 000
Rehabilitering	2 281 042
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>3 781 042</b>

Tomten ble kjøpt i 1969

Gnr.303/bnr.419

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

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Brannstige		
Kostpris	62 220	
Avskrevet tidligere	-62 219	
		1
Garasjeanlegg		
Kostpris	1 411 246	
Avskrevet tidligere	-508 050	
Avskrevet i år	-28 225	
		874 971
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>874 972</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-28 225</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 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: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Bolikreditt AS (tidl. OBOS02)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2018	-9 194 330	
Nedbetalt tidligere	1 446 103	
Nedbetalt i år	239 435	
		-7 508 792
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-7 508 792</b>

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

Opprinnelig 1969		-278 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>		<b>-278 000</b>

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

Garasjeinnskudd	-104 500
Avsetning bomiljøtiltak	-30 018
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-134 518</b>

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	278 000
Pantelån	7 508 792
Påløpte avdrag	17 961
<b>TOTALT</b>	<b>7 804 753</b>

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

Bygninger	3 781 042
Tomt	129 635
<b>TOTALT</b>	<b>3 910 677</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78963197. 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

2024	Strømpetrekking av kloakkrør	Samtlige kloakkrør strømpetrekkes
2022 - 2023 2018 - 2018	Utskifting av inngangsdører Rehabilitering	Rehabilitering av verandavegger i nr.15 ABCD, nr.11 ABCD, nr.9 ABCD og nr.7 ABCD Utskifting av alle vinduer i rom som er oppholdsrom
2017 - 2017	Rehabilitering av verandaveggen i nr.13	Rehabilitering av verandaveggen i nr.13 ABCD
2016	Rehabilitering	Leilighet nr.9 a og c samt 15 b har det blitt skiftet verandadør og det lille vindu i 2 etg.
2013	Rehabilitering	Rekke nr 7 har det blitt skiftet en hel vegg, verandaveggen
2011	Maling	Alle rekkehusene malt



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 12.06.24

Selskapsnummer: 3536 Selskapsnavn: Haugstenveien Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](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.