



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 704 600
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ÅLEDALSVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2023

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, 08.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		690 192	690 192
Sum inntekter		690 192	690 192
Kostnader			
Lønnskostnad		22 820	22 820
Annen driftskostnad		322 443	284 871
Sum kostnader		345 263	307 691
Driftsresultat		344 929	382 501
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 425	6 489
Sum finansinntekter		6 425	6 489
Annen finanskostnad		150 760	102 240
Sum finanskostnader		150 760	102 240
Netto finans		-144 335	-95 751
Ordinært resultat før skattekostnad		200 594	286 750
Ordinært resultat etter skattekostnad		200 594	286 750
Årsresultat		200 594	286 750
Totalresultat		200 594	286 750
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		200 594	286 750
Sum overføringer og disponeringer		200 594	286 750



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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			51 185
Sum fordringer		0	51 185
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		551 359	334 390
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		551 359	334 390
Sum omløpsmidler		551 359	385 575
SUM EIENDELER		1 599 703	1 433 919

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 613 517	3 814 111
Sum opptjent egenkapital		-3 613 517	-3 814 111
Sum egenkapital		-3 612 317	-3 812 911
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 831 926	4 977 315
Øvrig langsiktig gjeld		268 344	268 344
Sum annen langsiktig gjeld		5 100 270	5 245 659
Sum langsiktig gjeld		5 100 270	5 245 659
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		101 165	586
Leverandørgjeld		5 897	196
Annen kortsiktig gjeld		4 687	390
Sum kortsiktig gjeld		111 749	1 172
Sum gjeld		5 212 019	5 246 831
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 599 703	1 433 919



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 378636

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 704 600
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ÅLEDALSVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2023

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, 13.05.2023



Organisasjonsnr: 990 704 600
ÅLEDALSVEIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		690 192	690 192
Sum inntekter		690 192	690 192
Kostnader			
Lønnskostnad		22 820	22 820
Annen driftskostnad		322 443	284 871
Sum kostnader		345 263	307 691
Driftsresultat		344 929	382 501
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 425	6 489
Sum finansinntekter		6 425	6 489
Annen finanskostnad		150 760	102 240
Sum finanskostnader		150 760	102 240
Netto finans		-144 335	-95 751
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		200 594	286 750
Årsresultat		200 594	286 750
Totalresultat		200 594	286 750
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		200 594	286 750
Sum overføringer og disponeringer		200 594	286 750



Organisasjonsnr: 990 704 600
ÅLEDALSVEIEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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			
Sum fordringer		0	51 185
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		551 359	334 390
Sum omløpsmidler		551 359	385 575
SUM EIENDELER		1 599 703	1 433 919
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 613 517	3 814 111



Sum opptjent egenkapital	-3 613 517	-3 814 111
Sum egenkapital	-3 612 317	-3 812 911
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 831 926	4 977 315
Øvrig langsiktig gjeld	268 344	268 344
Sum annen langsiktig gjeld	5 100 270	5 245 659
Sum langsiktig gjeld	5 100 270	5 245 659
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	101 165	586
Leverandørgjeld	5 897	196
Annen kortsiktig gjeld	4 687	390
Sum kortsiktig gjeld	111 749	1 172
Sum gjeld	5 212 019	5 246 831
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 599 703	1 433 919



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

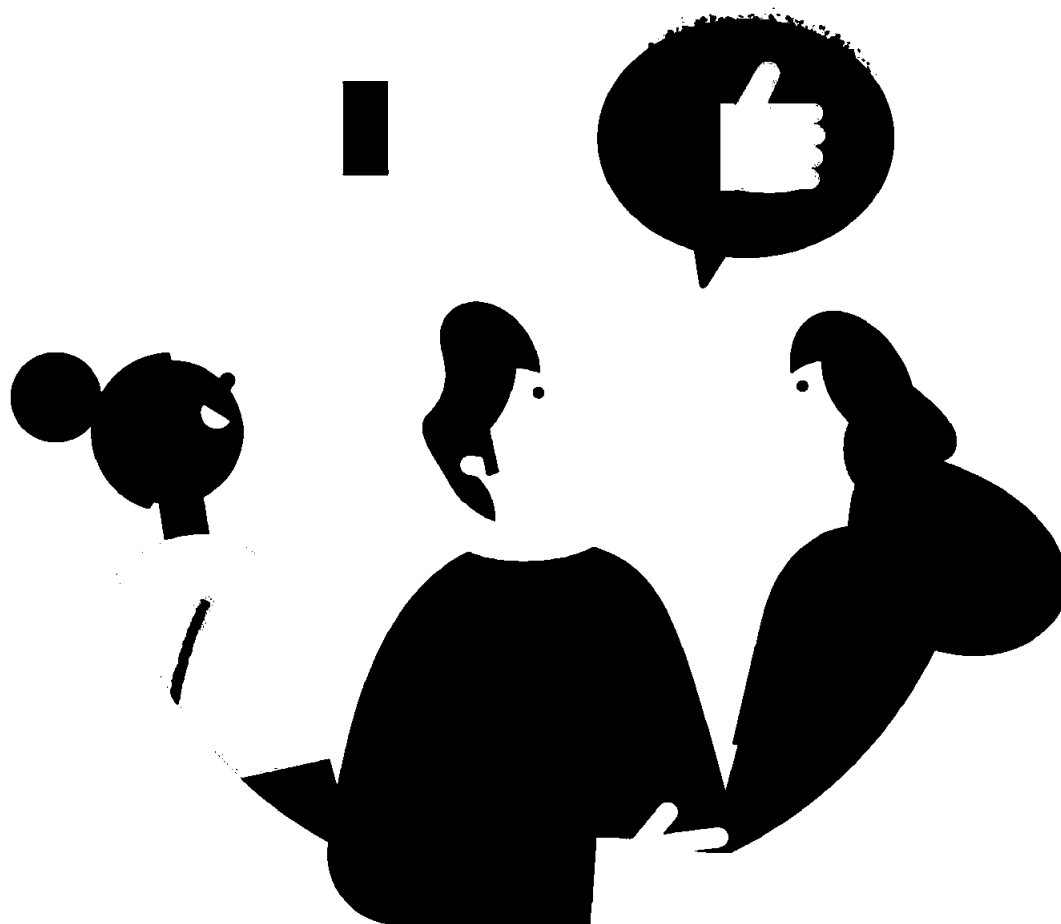
Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Generalformsaling 2023

3652 Åledalsveien Borettslag





Til andelseierne i Åledalsveien Borettslag

Velkommen til generalforsamling, mandag 24.april 2023 kl. 17.00 i OBOS, Storgata 5.

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 Åledalsveien 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.



Åledalsveien Borettslag

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Åledalsveien Borettslag
avholdes mandag 24.04.2023 kl. 17.00 i OBOS, Storgata 5.

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 egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styrehonorar

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Fredrikstad, 10.03.2023
Styret i Åledalsveien Borettslag

Anne-Berit Nordli /s/ Svein Ekeli /s/ Tommy Johannessen /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anne-Berit Nordli (2021-2023)	Åledalsveien 11
Styremedlem	Svein Ekeli (2021-2023)	Åledalsveien 13
Styremedlem	Tommy Johannessen (2022-2024)	Åledalsveien 11
Varamedlem	Jonas Aleksander Thorvaldsen	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. På Vibbo kan du også komme i kontakt med styret.

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, gnr. 47, 51, bnr. 5 og 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 Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



Åledalsveien Borettslag

Styrets arbeid

Styret har avholdt nødvendige møter i hht. Innkomne saker. Noen saker har blitt tatt direkte og ordnet fortløpende.

En leilighet har hatt vannlekkasje fra varmtvannsberederen, dette er utbedret. Kommunen har solgt unna én leilighet, og disponerer kun én igjen.

Nye andelseiere er:

Beate Johansen, nr. 11, januar 2022

Irina Aleksina, nr. 13, januar 2022

Malin Caroline Thorsen, nr. 13. desember 2022

Februar 2023 avholdt styret møte vedr. flytting av inngangspartiene og innsetting av ytterdører. Arbeidet er startet opp og vil ferdigstilles før utgangen av mars 2023. Arbeidene utføres av Håkensen Service AS, og vil bli finansiert med oppsparte midler.

Styret vurderer fortløpende saker som kommer inn og ting som må tas tak i.

Styreleder

Anne- Berit Nordli, Åledalsveien 11.



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 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak avsatt beløp til drift/vedlikehold bygninger i budsjettet ikke er benyttet.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteøkning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 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 ordinært drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter

Det er budsjettert en økning på 5% av de kommunale avgiftene. Eiendomsskatten holdes uendret i 2023.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Åledalsveien Borettslag.

Lån

Åledalsveien Borettslag har følgende lån:

<u>Betegnelse</u>	<u>Rest lånebeløp</u>	<u>Løpetid</u>	<u>Lånetype</u>	<u>Rente</u>
Obos Banken	4 831 926	29 år	Annuitet, månedlig	4,40%

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

Forretningsførerhonorar

Det er budsjettert 5% økning av forretningsførerhonoraret

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 uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Åledalsveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Åledalsveien 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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Åledalsveien 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, 14. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



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

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		384 404	256 833	384 404	439 609
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		200 594	286 750	345 296	300 299
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-145 389	-159 179	-159 000	-127 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		55 205	127 571	186 296	173 299
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		439 610	384 403	570 700	612 908
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		551 359	385 575		
Kortsiktig gjeld		-111 749	-1 172		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		439 610	384 403		



Åledalsveien Borettslag

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	690 192	690 192	690 000	690 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		690 192	690 192	690 000	690 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 820	-2 820	-2 820	-3 900
Styrehonorar	4	-20 000	-20 000	-20 000	-21 000
Revisjonshonorar	5	-4 375	-3 625	-3 700	-3 900
Forretningsførerhonorar		-36 895	-35 820	-36 000	-39 000
Konsulenthonorar	6	-2 993	-9 549	-3 000	-3 200
Drift og vedlikehold	7	-10 554	0	-40 000	-36 500
Forsikringer		-51 979	-50 278	-52 000	-57 000
Festeavgift		-4 801	-4 801	-4 900	-4 801
Kommunale avgifter	8	-132 335	-108 043	-110 384	-137 000
Energi/fyring		-4 130	-3 034	-3 000	-4 000
TV-anlegg/bredbånd		-71 856	-66 144	-68 000	-78 000
Andre driftskostnader	9	-2 525	-3 577	-2 400	-2 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		-345 263	-307 691	-346 204	-390 701
DRIFTSRESULTAT		344 929	382 501	343 796	299 299
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	6 425	6 489	6 500	6 000
Finanskostnader	11	-150 760	-102 240	-5 000	-5 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-144 335	-95 751	1 500	1 000
ÅRSRESULTAT		200 594	286 750	345 296	300 299
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		200 594	286 750		



Åledalsveien Borettslag

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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 048 344	1 048 344
SUM ANLEGGSMIDLER		1 048 344	1 048 344
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	51 185
Driftskonto OBOS-banken		451 359	334 390
SUM OMLØPSMIDLER		451 359	385 575
SUM EIENDELER		1 499 702	1 433 919
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 12 * 100		1 200	1 200
Udekket tap	13	-3 613 517	-3 814 111
SUM EGENKAPITAL		-3 612 317	-3 812 911
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	4 831 926	4 977 315
Borettsinnskudd	15	268 344	268 344
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 100 270	5 245 659
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 275	0
Leverandørgjeld		5 897	196
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 100 000)		0	0
Påløpte renter		1 165	586
Annen kortsiktig gjeld	16	412	390
SUM KORTSIKTIG GJELD		11 749	1 172
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 499 702	1 433 919
Pantstillelse	17	5 968 344	5 968 344
Garantiansvar		0	0



Åledalsveien Borettslag

Fredrikstad, 10.03.2023
Styret i Åledalsveien Borettslag

Anne-berit Nordli /s/

Svein Ekeli /s/

Tommy Johannessen /s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i 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.

SKATTETREKKS KONTO

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	-2 820
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 820

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 2021/2022, og er på kr 20 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

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



Åledalsveien Borettslag

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 993
SUM KONSULENTHONORAR	-2 993

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold VVS	-9 383
Kostnader dugnader	-1 171
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-10 554

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

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-46 745
Kommunale avgifter	-85 590
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-132 335

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Andre fremmede tjenester	-117
Porto	-220
Bank- og kortgebyr	-2 188
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 525

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	697
Kundeutbytte fra Gjensidige	5 672
Andre renteinntekter	56
SUM FINANSINNTEKTER	6 425

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-150 760
SUM FINANSKOSTNADER	-150 760



Aledalsveien Borettslag

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 enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2016	-5 699 195
Nedbetalt tidligere	721 880
Nedbetalt i år	145 389
	-4 831 926
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-4 831 926

NOTE: 15

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-268 344
SUM BORETTSINNSKUDD	-268 344

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader (strøm desember)	-391
Fakturagebyr	-56
Gebyrer	35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-412



Aledalsveien Borettslag

NOTE: 17

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	268 344
Pantelån	4 831 926
TOTALT	5 100 270

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 048 344
TOTALT	1 048 344



Aledalsveien Borettslag

SAK 3: GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås kr. 21.000 i styrehonorar for perioden 2022/2023.

SAK 4: INNKOMNE FORSLAG

Det er ingen innkomne forslag

SAK 5: VALG AV TILLITTSVALGE

Velges på generalforsamlingen



Åledalsveien Borettslag

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	Flyttet inngangsparti	Flyttet inngangsparti, byttet ytterdører, ny kledning og utvendige arbeider i forhold til inngangspartiene.
2015 - 2016	Total rehabilitering	Drenert, nye vinduer, dører, ny puss fasade, utbedret/sikret felles vei ut mot Åledalsveien mm



Aledalsveien Borettslag





Åledalsveien Borettslag

3652 Åledalsveien 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)



Aledalsveien Borettslag



Aledalsveien Borettslag



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.