



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 767 007
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ARNE STANGEBYES GATE 13 B
BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2024

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, 04.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 192 203	1 139 964
Sum inntekter		1 192 203	1 139 964
Kostnader			
Lønnskostnad		70 742	70 742
Annen driftskostnad		1 214 728	843 338
Sum kostnader		1 285 470	914 080
Driftsresultat		-93 267	225 884
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 012	10 038
Sum finansinntekter		13 012	10 038
Annen finanskostnad		4 824	4 305
Sum finanskostnader		4 824	4 305
Netto finans		8 188	5 733
Resultat før skattekostnad		-85 078	231 617
Årsresultat		-85 078	231 617
Totalresultat		-85 078	231 617
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-85 078	231 617
Sum overføringer og disponeringer		-85 078	231 617



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		13 316 428	13 316 428
Sum varige driftsmidler		13 316 428	13 316 428
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		29 239	20 471
Sum finansielle anleggsmidler		29 239	20 471
Sum anleggsmidler		13 345 666	13 336 898
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		153 760	11 944
Sum fordringer		153 760	11 944
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		145 491	337 263
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		145 491	337 263
Sum omløpsmidler		299 251	349 207
SUM EIENDELER		13 644 917	13 686 105

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 900	1 900
Sum innskutt egenkapital		1 900	1 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		8 294 003	8 379 081
Sum opptjent egenkapital		8 294 003	8 379 081
Sum egenkapital		8 295 903	8 380 981
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		5 281 618	5 273 470
Sum annen langsiktig gjeld		5 281 618	5 273 470
Sum langsiktig gjeld		5 281 618	5 273 470
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		67 396	6 163
Annen kortsiktig gjeld			25 492
Sum kortsiktig gjeld		67 396	31 655
Sum gjeld		5 349 014	5 305 124
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 644 917	13 686 105



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 446416

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 767 007
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ARNE STANGEBYES GATE 13 B
BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2024

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, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 948 767 007
ARNE STANGEBYES GATE 13 B
BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 192 203	1 139 964
Sum inntekter		1 192 203	1 139 964
Kostnader			
Lønnskostnad		70 742	70 742
Annen driftskostnad		1 214 728	843 338
Sum kostnader		1 285 470	914 080
Driftsresultat		-93 267	225 884
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 012	10 038
Sum finansinntekter		13 012	10 038
Annen finanskostnad		4 824	4 305
Sum finanskostnader		4 824	4 305
Netto finans		8 188	5 733
Resultat før skattekostnad		-85 078	231 617
Årsresultat		-85 078	231 617
Totalresultat		-85 078	231 617
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-85 078	231 617
Sum overføringer og disponeringer		-85 078	231 617



Organisasjonsnr: 948 767 007
ARNE STANGEBYES GATE 13 B
BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		13 316 428	13 316 428
Sum varige driftsmidler		13 316 428	13 316 428
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		29 239	20 471
Sum finansielle anleggsmidler		29 239	20 471
Sum anleggsmidler		13 345 666	13 336 898
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		153 760	11 944
Sum fordringer		153 760	11 944
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		145 491	337 263
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		145 491	337 263
Sum omløpsmidler		299 251	349 207
SUM EIENDELER		13 644 917	13 686 105
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 900	1 900
Sum innskutt egenkapital		1 900	1 900



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	8 294 003	8 379 081
Sum opptjent egenkapital	8 294 003	8 379 081
Sum egenkapital	8 295 903	8 380 981
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	5 281 618	5 273 470
Sum annen langsiktig gjeld	5 281 618	5 273 470
Sum langsiktig gjeld	5 281 618	5 273 470
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	67 396	6 163
Annen kortsiktig gjeld		25 492
Sum kortsiktig gjeld	67 396	31 655
Sum gjeld	5 349 014	5 305 124
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	13 644 917	13 686 105



Organisasjonsnr: 948 767 007
ARNE STANGEBYES GATE 13 B
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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3515

Arne Stangebyes Gate 13 B Borettslag



Velkommen til årsmøte i Arne Stangebyes Gate 13 B 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:

8. mai 2024 kl. 17:00, Stua.

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 Arne Stangebyes Gate 13 B Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Ivar Hartviksen foreslås

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Joachim Wisbechforeslått. Protokollvitner velges på møtet



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår årets resultat dekket av oppspart egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. 3515 Årsrapport og regnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 62 000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 62 000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER



A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Ivar Hartviksen

Margaret Johannessen

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Sidsel Bogelund

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Leif S. Jørgensen

2. (Navn)

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Ivar Hartviksen

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Sidsel Bogelund

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

1. Tuula Martinsen

2. Greta Krogstad

I valgkomiteen for Arne Stangebyes Gate 13 B Borettslag

Kirsten Tønnevold Berg

Leif S. Jørgensen

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ivar Hartviksen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Margaret Johannessen

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Leif S. Jørgensen
- Tas på møte .



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:

- Ivar Hartviksen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Sidsel Bogelund

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Greta Krogstad
- Tuula Martinsen



Årsberetning for 2023
Avgitt av styret til Generalforsamlingen 08.05.2024 i
Arne Stangebyes gt 13 B Borettslag

Virksomheten

Borettslagets virksomhet består i å gi andelseierne bruksrett til borettslagets boliger.

Lokalisering

Borettslaget ligger i Fredrikstad kommune og er tilknyttet OBOS/Østfold. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948 767 007. G.nr. 300, B.nr. 736.

Borettslagets styre har bestått av:

Leder	Ivar Hartviksen	Arne Stangebyes gt 13 B
Nestleder	Sidsel Bogelund	Arne Stangebyes gt 13 B
Styremedlem	Margaret Johannessen	Arne Stangebyes gt 13 B
Varamedlem	Bård Christian Larsen	Barkedalen 5, Kråkerøy

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert:

Ivar Hartviksen Arne Stangebyes gt 13 B

Vara:

Margaret Johannessen Arne Stangebyes gt 13 B

Kjønnsfordeling

Styret, inklusiv varamedlem, består av to menn og to kvinner. Styret finner ikke grunn til å foreta seg noe i sakens anledning.

Valgkomité

Valgkomitéen har bestått av Leif S. Jørgensen og Kirsten Berg.

Forretningsførsel

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Storgaten 5
1607 Fredrikstad



Revisjon

PricewaterhouseCoopers AS
Dikeveien 34,
1664 Fredrikstad

Møtevirksomhet

I borettslaget har det vært avholdt 8 styremøter i løpet av årsmøteperioden, to flere enn i forrige periode. Det ble i alt behandlet 44 saker. Alle vedtak er fattet enstemmig.

Informasjon og kontakt med beboerne

Kopi av møterefater og informasjonsbrev er delt ut til alle beboerne for å sikre rask og korrekt informasjon. I tillegg er det utgitt skriftlige orienteringer om noen saker. I løpet av årsmøteperioden er det avholdt seks informasjonsmøter i tillegg etter årsmøtet/generalforsamlingen.

Vår tradisjonelle rekefest ble gjennomført 28. juni i hagen og julebord den 14. desember. Gjennom året har det vært ukentlige aktiviteter med organiserte og uorganiserte treff i stua og i hagen.

Hagen ble flittig benyttet også sommeren 2023. Det ble utført omfattende arbeid med fjerning av tujaer og planting av ny hekk, i tillegg til forbedring av plen og bed. Dugnadsgjengen har vært ekstra flittige og bidratt aktivt til å skape fine omgivelser i hagen. Ros gis også til festkomiteen. Det sosiale samholdet i borettslaget har, i år som tidligere, vært sterkt og godt.

Oppsummering av de viktigste sakene

1. Styret har definert trygghet og sikkerhet for beboerne som vår viktigste arbeidsoppgave. Det omfatter alle felt i styrearbeidet, og har lagt ekstra vekt på å sørge for at vi på dette feltet imøtekommer krav i lover og forskrifter, både innenfor krav til brannsikkerhet og tekniske og bygningsmessige forhold.
2. Borettslagets økonomi følges opp på alle styremøter. Ved årsskiftet 2023-2024 hadde borettslaget innestående om lag 232.000 kroner. Kassakreditten ble benyttet i deler av året, særlig som følge av igangsatte tiltak innenfor vedlikehold og sikkerhet. Borettslagets økonomi er god.
3. Styret engasjerte OBOS Prosjektavdeling i forrige styreperiode for å få en faglig gjennomgang av bygg og installasjoner, som grunnlag for å vurdere fremtidig vedlikehold og eventuelle oppgraderinger. Dette ble i 2023 fulgt opp av en energikartlegging og betongkartlegging. I september



2023 innførte ENOVA en tilskuddsordning for reduksjon av energiforbruket, og styret engasjerte da OBOS Prosjektavdeling for å søke om tilskudd knyttet til større vedlikeholdsarbeid som kunne gi besparing av energiforbruket.

4. Ut fra rapportene fra kartlegging, vurderte styret nødvendige og ønskelige tiltak for vedlikehold og forbedringer i borettslaget. Det ble bestemt at vi ønsket først å søke ENOVA-tilskudd for deretter å be om tilbud på utførelse fra hovedentreprenører. Styret besluttet å engasjere OBOS Prosjektavdeling til å utforme prosjektbeskrivelse av tiltakene og sende ut tilbudsforespørsel. Etter avslag på formelt grunnlag på søknaden til ENOVA i desember 2023, besluttet styret å omarbeide søknaden og sende inn ny. Dette skjedde samtidig som tilbudsinnbydelse ble sendt ut til hovedentreprenører. Dette omfatter følgende områder: heis, ventilasjonsanlegg, elektrisk anlegg, utskifting av balkongdører og vinduer til balkong, etterisolering og skifte av platekledning, varmpumpe for varmtvannsberedere, utbedring av betong i kjeller og balkonger.
5. Det har vært meget stor interesse for å gi inn tilbud på vedlikeholdsprosjektet vårt, og styret har bidratt aktivt under befaringer med hovedentreprenører og underentreprenører/-leverandører i mars og april 2024. Det har gått med anslagsvis 100 arbeidstimer for alle tre i styret (med bistand fra Leif S. Jørgensen) til dette, noe som har gjort at styret har fått langt bedre kunnskap om tilstanden i bygget og tekniske installasjoner.
6. Styret valgte å si opp avtalen med tidligere samarbeidspartner for brannvern. Styret brukte tiden frem til begynnelsen til å finne en god samarbeidspartner. Det ble gjennomført branninspeksjon i februar 2024, der det fremkom enkelte avvik. Det ble også lagt program for brannøvelse våren 2024, samt drøfting om andre tiltak for å forbedre brannsikkerheten. Det ble besluttet å skifte ut alle pulverapparater med skumapparater for beboere og fellesarealer for å forbedre brannvernet. De fleste avvikene ble også lukket, og det er satt opp nye brannslukningsapparater i flere fellesrom som boder, stue/kjøkken og ved heisrom. Det er lagt plan for å lukke de siste avvikene.
7. Brannalarmanlegget har ikke vært kontrollert på flere år, og dette ble utført av godkjent installatør i mars 2024 med kontrollrapport og opplæring av styret og to andre. Det er lagt plan for opplæring av alle beboere med årlige oppfriskingskurs.
8. Vaktmesteren har gjennomført flere mindre vedlikeholdstiltak, blant annet vask av garasjeglulvet, rundvask og maling i stua, delvis isolering av



varmtvannsrør, samt en del andre mindre tiltak. I tillegg har vaktmesteren stått for fjerning av tujaene og busker i hagen, samt kjørt på ny jord mm.

9. Ved fire anledninger har heisen stoppet på grunn av mekanisk og elektrisk feil. Dette har vært kostbart, om lag 45.000 kroner mer enn budsjettert, noe som viser at heisen trenger fullstendig reovering eller utskifting. Styret har hatt befaring fra KONE på heisen sammen med OBOS Prosjektavdeling. Det er lagt inn i det store vedlikeholdsprosjektet.
10. Styret hadde befaring med GK (vår samarbeidspartner for ventilasjonsanlegget), og også dett inngår i vedlikeholdsprosjektet. De inkluderer vask av ventilasjonskanalene.
11. Gjennom sommer og høst ble det utført et godt arbeid med vedlikehold og beplantning i hagen, og spesielt omlegging av hekk med mer. Styret vedtok å omdisponere midler fra budsjettet for andre driftskostnader/vaktmestertjenester til dette. Styret gir stor ros til Tuula, Hannah, Leif, Sidsel B., og Margaret og deres medhjelpere! Styret takker Leif for den store gaven med de nye hekkplantene og hekksaks, og i tillegg Kari H., Bjørg P., Bjørg S. og Kari W. for nye planter!
12. Ordningen med kontainer for innsamling av glass og metall, sammen med avfall-kontainerne i fellesgarasjen, fungerer godt.
13. HMS-plan i henhold til krav i lovverket er ikke fullført, da det henger nært sammen med arbeidet med vedlikeholdsplanen. Det vil bli en sak for det nye styret.

Vi tar vare på hverandre

Vårt borettslag får ros og også skryt fra gjester og samarbeidspartnere for meget godt sosialt miljø og god omsorg for hverandre. Det er vi meget stolt av! Styret mener det er svært hyggelig og viktig at vi fortsetter med, så: Bry deg om naboen! Ha et øye for hverandre, og si om du merker tegn som gjør deg urolig for naboen. Si også fra til naboen om du reiser bort slik at vi ikke trenger å gripe inn.

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte. Borettslaget har hatt samme firma for ivaretagelse av vaktmestertjenester siden 2020, og de forestår også rengjøring i trapper og ganger. Firmaet utfører sine oppgaver i henhold til egen oppdragsavtale, og dette har fungert godt. Men på grunn av endringer i egen virksomhet og mange oppdrag, har vaktmesteren sagt opp avtalen fra og med våren 2024. Styret arbeider med å finne nye løsninger for både rengjøring og vaktmestertjenester.



Ytre miljø

Borettslaget forurenses ikke det ytre miljø ut over det som må anses som normalt for boligselskap. Hagen er beplantet og vedlikeholdt på dugnad av beboerne med bidrag fra vaktmester.

Indre miljø

Det indre miljøet vurderes som svært godt. Styret har fått mange tilbakemeldinger fra beboere om trivsel og ordnede forhold i borettslaget. Vi får også gode tilbakemeldinger fra pårørende, besøkende og servicepersonell på forholdene generelt sett og for orden og vedlikehold.

Økonomi / Årsregnskap

1. De disponible midlene pr 31.12.2023 var **kr 231.855**.
2. Borettslagets resultatregnskap viser et underskudd på **kr 85.078**. Underskuddet var kr 241.829 mindre enn budsjett, da de store vedlikeholdstiltakene ble utsatt som følge av tilbudsinnhenting og søknad til ENOVA knyttet til langsiktig vedlikeholdsplan.
3. Borettslaget hadde ikke langsiktige lån ved utløpet av 2023, men styret forventer at det vil bli nødvendig med opptak av et større lån i 2024 som følge av kommende vedlikeholdstiltak.
4. Felleskostnadene ("husleien") ble økt med 5 prosent fra 1.2.2023 og ytterligere med 5 prosent fra 1.3.2024 på grunn av generell prisstigning og for å bygge opp midler til kommende vedlikehold.
5. Årsregnskapet er satt opp under forutsetning av fortsatt drift, og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet i overskuelig fremtid.

Styrets forslag til inndekning av årsunderskuddet

Borettslagets årsunderskudd foreslås belastet konto "Opptjent egenkapital".

Fredrikstad 16/4-2023

Ivar L. Hartviksen /s/

Sidsel Bogerud/s/

Margaret Johannessen/s/



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet/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 foreløpig ikke beregnet ekstra kostnader til større vedlikehold knyttet til vedlikeholdsprosjektet. Det vil fremkomme når tilbudene foreligger, trolig like før årsmøtet. Tiltakene som skal gjennomføres vil bli grundig vurdert i samarbeid med OBOS Prosjektavdeling, før styret behandler dette og vurderer omfang, prioriteringer og finansiering. Det vil så fremlegges for vedtak på ekstraordinær generalforsamling i 2024.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

De kommunale avgiftene har en budsjettet økning på 10 prosent mens eiendomsskatten er satt på samme nivå som i fjor, ut fra vedtak i kommunestyret.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024-25, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger fra 2024 med 5,2 prosent fra 1. januar 2024, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Arne Stangebyes Gate 13 B Borettslag.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettet med 5,3 prosent økning av forretningsførerhonoraret.

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 5 % økning av felleskostnadene fra 01.03.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Arne Stangebyes Gate 13 B Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Arne Stangebyes Gate 13 B Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 9316 Årsrapport og regnskap.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, 22. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



ARNE STANGEBYES GATE 13 B BORETTSLAG ORG.NR. 948 767 007, KUNDENR. 3515

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	317 553	86 037	317 553	231 854
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-85 078	231 617	-326 907	118 037
Innsk. øremerk. bankkto	-620	-101	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-85 698	231 516	-326 907	118 037
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	231 854	317 552	-9 354	349 891

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	299 251	349 207
Kortsiktig gjeld	-67 396	-31 655
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	231 855	317 552



ARNE STANGEBYES GATE 13 B BORETTSLAG ORG.NR. 948 767 007, KUNDENR. 3515

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 192 203	1 139 964	1 192 000	1 197 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 192 203	1 139 964	1 192 000	1 197 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 742	-8 742	-8 064	-8 742
Styrehonorar	4	-62 000	-62 000	-62 000	-62 000
Revisjonshonorar	5	-5 625	-4 625	-5 100	-6 000
Forretningsførerhonorar		-61 842	-59 090	-61 590	-65 552
Konsulenthonorar	6	-203 892	-38 335	-5 000	-20 000
Kontingenter		-3 800	-3 800	-3 800	-3 800
Drift og vedlikehold	7	-209 891	-96 329	-668 500	-190 000
Forsikringer		-95 975	-86 866	-95 553	-105 572
Kommunale avgifter	8	-191 427	-165 944	-222 000	-209 139
Energi/fyring	9	-113 387	-136 390	-115 000	-140 000
TV-anlegg/bredbånd		-143 960	-133 131	-143 000	-151 158
Andre driftskostnader	10	-184 928	-118 828	-129 300	-121 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 285 470	-914 080	-1 518 907	-1 082 963
DRIFTSRESULTAT		-93 267	225 884	-326 907	114 037
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	13 012	10 038	0	9 000
Finanskostnader	12	-4 824	-4 305	0	-5 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		8 188	5 733	0	4 000
ÅRSRESULTAT		-85 078	231 617	-326 907	118 037
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	231 617		
Fra opptjent egenkapital		-85 078	0		



ARNE STANGEBYES GATE 13 B BORETTSLAG ORG.NR. 948 767 007, KUNDENR. 3515

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	13 300 429	13 300 429
Tomt		15 999	15 999
Miljøbankkonto, øremerket		29 239	20 471
SUM ANLEGGSMIDLER		13 345 667	13 336 898
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		153 760	549
Andre kortsiktige fordringer		0	11 395
Driftskonto OBOS-banken		137 130	330 459
Driftskonto OBOS-banken II		5 905	5 876
Sparekonto OBOS-banken		2 456	928
SUM OMLØPSMIDLER		299 251	349 207
SUM EIENDELER		13 644 917	13 686 105
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 19 * 100		1 900	1 900
Opptjent egenkapital		8 294 003	8 379 081
SUM EGENKAPITAL		8 295 903	8 380 981
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Borettsinnskudd	14	5 018 100	5 018 100
Annen langsiktig gjeld	15	235 000	235 000
Avsetning bomiljøtiltak	15	28 518	20 370
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 281 618	5 273 470
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		67 396	6 163
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 300 000)		0	0
Påløpte kostnader		0	25 492
SUM KORTSIKTIG GJELD		67 396	31 655
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 644 917	13 686 105



10

Arne Stangebyes Gate 13 B Borettslag

Pantstillelse	16	5 320 000	5 320 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 16.04.2024

Styret i Arne Stangebyes Gate 13 B Borettslag

Ivar Leonhard Hartviksen/s/

Margaret Johannessen/s/

Sidsel Bogelund/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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 192 203
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 192 203

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 742
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 742

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 62 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

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

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

OBOS Prosjekt AS	-203 892
SUM KONSULENTHONORAR	-203 892

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-29 471
Drift/vedlikehold elektro	-4 161
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-42 990
Drift/vedlikehold heisanlegg	-104 281
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 485
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-16 504
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-209 891

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-63 968
Kommunale avgifter	-127 459
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-191 427

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Strøm oljefyr el.bereder	-113 387
SUM ENERGI / FYRING	-113 387

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-10 135
Vaktmestertjenester	-69 881
Renhold ved firmaer	-79 938
Andre fremmede tjenester	-8 746
Kontor- og datarekvisita	-1 351
Trykksaker	-980
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 370
Andre kontorkostnader	-2 385
Bank- og kortgebyr	-2 066
Velferdskostnader	-7 076
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-184 928

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	902
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 148
Kundeutbytte fra Gjensidige	9 823
Andre renteinntekter	139
SUM FINANSINNTEKTER	13 012

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-3 824
SUM FINANSKOSTNADER	-4 824

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1988	13 300 429
SUM BYGNINGER	13 300 429

Tomten ble kjøpt i 1988.

Gnr.300/bnr.736

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

NOTE: 14**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1987	-5 018 100
SUM BORETTSINNSKUDD	-5 018 100

NOTE: 15**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd	-235 000
Tilskudd-OBOS	-28 518
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-263 518

NOTE: 16**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 018 100
TOTALT	5 018 100
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:	
Bygninger	13 300 429
Tomt	15 999
TOTALT	13 316 428



Annent informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78962966. 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.

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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2021	Bytting av vinduer
2014	Elektrisk brannvarsling installert
2013	Byttet lysarmatur & panelovner i gangene
2011	Renset ventilasjonsanlegget
2010	Renset, restaurert og impregnert fasade



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 8.05.24

Selskapsnummer: 3515 Selskapsnavn: Arne Stangebyes Gate 13 B 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
E-post: oef@obos.no

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