



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 014 563
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HALDENVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Mette Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 17.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 727 324	2 727 324
Sum inntekter		2 727 324	2 727 324
Kostnader			
Lønnskostnad		118 864	92 421
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 349	5 349
Annen driftskostnad		1 942 540	1 367 093
Sum kostnader		2 066 753	1 464 863
Driftsresultat		660 571	1 262 461
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		28 526	29 241
Sum finansinntekter		28 526	29 241
Annen finanskostnad		269 673	768 203
Sum finanskostnader		269 673	768 203
Netto finans		-241 147	-738 962
Ordinært resultat før skattekostnad		419 424	523 499
Ordinært resultat etter skattekostnad		419 424	523 499
Årsresultat		419 424	523 499
Totalresultat		419 424	523 499
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		419 424	523 499
Sum overføringer og disponeringer		419 424	523 499



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		13 770 892	13 770 892
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		169 026	174 374
Sum varige driftsmidler		13 939 917	13 945 266
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		13 939 917	13 945 266
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			123 928
Sum fordringer		0	123 928
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		701 870	948 984
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		701 870	948 984
Sum omløpsmidler		701 870	1 072 912
SUM EIENDELER		14 641 787	15 018 178

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 500	4 500
Sum innskutt egenkapital		4 500	4 500
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 509 863	4 929 288
Sum opptjent egenkapital		-4 509 863	-4 929 288
Sum egenkapital		-4 505 363	-4 924 788
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 153 999	15 832 191
Øvrig langsiktig gjeld		3 935 500	3 935 500
Sum annen langsiktig gjeld		19 089 499	19 767 691
Sum langsiktig gjeld		19 089 499	19 767 691
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 577	1 514
Leverandørgjeld		52 639	173 761
Skyldige offentlige avgifter		841	
Annen kortsiktig gjeld		2 595	
Sum kortsiktig gjeld		57 651	175 275
Sum gjeld		19 147 150	19 942 966
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 641 787	15 018 178



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 224870

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 014 563
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HALDENVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Mette Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 950 014 563
HALDENVEIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 727 324	2 727 324
Sum inntekter		2 727 324	2 727 324
Kostnader			
Lønnskostnad		118 864	92 421
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 349	5 349
Annen driftskostnad		1 942 540	1 367 093
Sum kostnader		2 066 753	1 464 863
Driftsresultat		660 571	1 262 461
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		28 526	29 241
Sum finansinntekter		28 526	29 241
Annen finanskostnad		269 673	768 203
Sum finanskostnader		269 673	768 203
Netto finans		-241 147	-738 962
Ordinært resultat før skattekostnad		419 424	523 499
Ordinært resultat etter skattekostnad		419 424	523 499
Årsresultat		419 424	523 499
Totalresultat		419 424	523 499
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		419 424	523 499
Sum overføringer og disponeringer		419 424	523 499



Organisasjonsnr: 950 014 563
HALDENVEIEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		13 770 892	13 770 892
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		169 026	174 374
Sum varige driftsmidler		13 939 917	13 945 266
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		13 939 917	13 945 266
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			123 928
Sum fordringer		0	123 928
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		701 870	948 984
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		701 870	948 984
Sum omløpsmidler		701 870	1 072 912
SUM EIENDELER		14 641 787	15 018 178
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 500	4 500
Sum innskutt egenkapital		4 500	4 500



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	4 509 863	4 929 288
Sum opptjent egenkapital	-4 509 863	-4 929 288
Sum egenkapital	-4 505 363	-4 924 788
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	15 153 999	15 832 191
Øvrig langsiktig gjeld	3 935 500	3 935 500
Sum annen langsiktig gjeld	19 089 499	19 767 691
Sum langsiktig gjeld	19 089 499	19 767 691
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 577	1 514
Leverandørgjeld	52 639	173 761
Skyldige offentlige avgifter	841	
Annen kortsiktig gjeld	2 595	
Sum kortsiktig gjeld	57 651	175 275
Sum gjeld	19 147 150	19 942 966
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	14 641 787	15 018 178



Organisasjonsnr: 950 014 563
HALDENVEIEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

3549 Haldenveien Borettslag





Til andelseierne i Haldenveien Borettslag

Velkommen til generalforsamling, onsdag 6. april 2022 kl. 18:00 i Mineberget Aktivitetshus.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. 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 Haldenveien 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.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Haldenveien Borettslag
avholdes onsdag 6. april 2022 kl. 18:00 i Mineberget aktivitetshus.

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 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til reduksjon av udekket tap

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Fredrikstad, 15.03.2022
Styret i Haldenveien Borettslag

Per-Willy Haakafoss

Sylvi Margrethe Pettersen

Grethe Marie Vestøl

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Per-Willy Haakafoss	Lunteveien 12
Styremedlem	Sylvi Margrethe Pettersen	Kompaniveien 8
Styremedlem	Grethe Marie Vestøl	Fyrveien 19
Varamedlem	Tore Frølich	Lunteveien 38
Varamedlem	Per Jaavall	Lunteveien 27
Varamedlem	Robert Jan Olszewski	Fyrveien 28

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Per-Willy Haakafoss

Lunteveien 12

Varadelegert

Sylvi Margrethe Pettersen

Kompaniveien 8

Valgkomiteen

Liv Andersen

Martin Capard Andersen

Lunteveien 22

Fyrveien 31

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Haldenveien Borettslag

Borettslaget består av 45 andelsleiligheter.

Haldenveien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950014563, og ligger i FREDRIKSTAD kommune med følgende adresse:

Fyrveien 17-35

Lunteveien 1-29, 38-42

Gårds- og bruksnummer:

303 1432

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.

Haldenveien Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



Styrets arbeid

15.april ble styret konstituert med Per-Willy Haakafoss som styreleder, Sylvi Pettersen som nestleder og Grethe-Marie Vestøl som styremedlem. Ved første møte etter dette ble arbeidsform og fordeling av faste arbeidsoppgaver fordelt. Vi har i løpet av året hatt 14 styremøter og 45 saker. Av disse sakene har det vært gjennomført tre prosjekter med utskiftning av gatelys til LED, installasjon av el-infrastruktur for elbil-ladere i garasjerekkene og vask av husfasader.

Vårdugnad ble avlyst pga. korona-restriksjoner, men vi fikk gjennomført en høstdugnad. Mange som stod på og fikk gjort en veldig fin innsats. Hyggelig med litt sosialt også.

Det har også vært mange mindre saker og vi har hatt et veldig aktivt år.

Kabel-TV og bredbånd sentral har fått lagt om strømmen slik at det ikke lenger går på beboers strømmåler. Avtalen med Telenor ble reforhandlet.

Vi har hatt HMS-gjennomgang, og på lekeplass har vi gjort noen utbedringer. Dessuten trengs det en fornying av brannslukningsapparater i 2022, en pr. boenhet vil bli skiftet ut.

Avtale på gressklipping og snømåking har fått ny leverandør etter innhenting av tilbud, vi gikk for Gaards-service.

Grillfest 4.september på lekeplassen ble en veldig hyggelig samling av beboere, med servering av burgere og pølser samt kaker. Godteposer ble delt ut til barna og vi hadde et vellykket arrangement.

Det er sendt ut diverse infoskriv fra styresaker og prosjekter som har vært viktig å få koordinert med beboere. Vibbo har vært et effektivt middel til å få ut informasjon til beboere og vi kommer til å fortsette med det.

Det har blitt utarbeidet en brosjyre til nye beboere, med praktisk informasjon som mange lurer på når de flytter inn.

Antall varamenn har blitt bestemt redusert fra 3 til 2 siden antallet ikke stod til forholdet med størrelsen på styret, gjennomført med andre styreverv.

Vi takker for et fint år.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 727 324,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 066 753,-.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold – infrastruktur og utvendig vask.

Resultat

Årets resultat på kr 419 424,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til reduksjon av udekket tap. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 644 219,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 184 000,- til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Det er budsjettert med 3 % økning av kommunale avgifter, men ingen endring av eiendomsskatten.

Energikostnader

Det er budsjettert med en økning på 10 % av det som er beregnet for hele 2021. Det har vært store svingninger i energikostnadene den siste tiden, og det medfører stor usikkerhet knyttet til prisnivået i 2022.

Forsikring

Forsikringspremien er beregnet økt med 7 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Haldenveien Borettslag.

Lån

Haldenveien Borettslag har lån i OBOS-Banken.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Renter pr. 31.12.21: 1,90 %.

Løpetiden er 20 år. Opprinnelig 2020.

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

Forretningsførerhonorar

Vi har tatt høyde for en økning på 2,5 % i budsjettet.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler noe, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Haldenveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Haldenveien Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 - Haldenveien 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 avviklet.

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, 17. mars 2022

PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



HALDENVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 014 563, KUNDENR. 3549

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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		897 637	765 156	897 637	644 219
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		419 424	523 499	836 397	662 036
Tilbakeføring av avskrivning	13	5 349	5 349	5 349	5 349
Tillegg for nye langsiktige lån	15	0	16 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-678 192	-16 396 366	-677 000	-679 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-253 419	132 482	164 746	-11 615
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		644 219	897 637	1 062 383	632 604

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	701 870	1 072 912
Kortsiktig gjeld	-57 651	-175 275
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	644 219	897 637



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 727 324	2 727 324	2 727 000	2 727 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 727 324	2 727 324	2 727 000	2 727 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-28 864	-11 421	-11 562	-37 837
Styrehonorar	4	-90 000	-81 000	-82 000	-90 000
Avskrivninger	13	-5 349	-5 349	-5 349	-5 349
Revisjonshonorar	5	-4 375	-4 375	-4 506	-4 506
Forretningsførerhonorar		-144 155	-141 330	-145 216	-147 758
Konsulenthonorar	6	-3 691	-2 520	-1 500	-2 500
Kontingenter		-9 000	-9 000	-9 000	-9 000
Drift og vedlikehold	7	-588 097	-82 711	-250 000	-184 000
Forsikringer		-234 042	-217 000	-224 161	-250 424
Kommunale avgifter	8	-602 352	-595 668	-607 218	-614 564
Energi/fyring		-12 600	-6 388	-10 023	-10 406
TV-anlegg/bredbånd		-250 557	-235 256	-242 313	-258 073
Andre driftskostnader	9	-93 671	-72 846	-54 155	-85 705
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 066 753	-1 464 863	-1 647 003	-1 700 122
DRIFTSRESULTAT		660 571	1 262 461	1 079 997	1 026 878
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	28 526	29 241	29 000	32 000
Finanskostnader	11	-269 673	-768 203	-272 600	-396 842
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-241 147	-738 962	-243 600	-364 842
ÅRSRESULTAT		419 424	523 499	836 397	662 036
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		419 424	523 499		



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	13 439 437	13 439 437
Tomt		331 455	331 455
Andre varige driftsmidler	13	169 026	174 375
SUM ANLEGGSMIDLER		13 939 917	13 945 266
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	123 928
Driftskonto OBOS-banken		537 241	784 913
Driftskonto OBOS-banken II		2 997	3 000
Skattetrekkskonto OBOS-banken		224	0
Sparekonto OBOS-banken		155 762	155 425
Innestående i andre banker		5 646	5 646
SUM OMLØPSMIDLER		701 870	1 072 912
SUM EIENDELER		14 641 787	15 018 178
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 45 * 100		4 500	4 500
Udekket tap	14	-4 509 863	-4 929 288
SUM EGENKAPITAL		-4 505 363	-4 924 788
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	15 153 999	15 832 191
Borettsinnskudd	16	3 935 500	3 935 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		19 089 499	19 767 691
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		52 639	173 761
Skyldige offentlige avgifter	17	841	0
Påløpte renter		1 577	1 514
Annen kortsiktig gjeld	18	2 595	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		57 651	175 275
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 641 787	15 018 178



13 Haldenveien Borettslag

Pantstillelse	19	19 935 500	19 935 500
Garantiansvar		43 500	43 500

Fredrikstad, 15.03.2022
Styret i Haldenveien Borettslag

Per-Willy Haakafoss /s/

Sylvi Margrethe Pettersen /s/

Grethe Marie Vestøl /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

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 727 324
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	2 727 324

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-12 600
Påløpte feriepenger	-1 575
Arbeidsgiveravgift	-14 689
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 864

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 90 000.

I tillegg har styret fått dekket julemiddag og styremøtemat for kr 3 615, jf. noten om andre driftskostnader.



NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-644
Andre konsulentonorarer	-3 047
SUM KONSULENTHONORAR	-3 691

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-298 555
Drift/vedlikehold elektro	-263 805
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 802
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 317
Kostnader dugnader	-2 618
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-588 097

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

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-195 283
Kommunale avgifter	-407 069
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-602 352



NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-1 500
Skadedyrarbeid	-378
Verktøy og redskaper	-665
Vaktmestertjenester	-9 334
Snørydding	-33 500
Gressklipping	-28 750
Andre fremmede tjenester	-204
Kontor- og datarekvisita	-1 178
Trykksaker	-1 602
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-200
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 850
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 615
Andre kontorkostnader	-2 907
Porto	-595
Bank- og kortgebyr	-2 439
Velferdskostnader	-2 954
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-93 671

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	337
Kundeutbytte fra Gjensidige	28 189
SUM FINANSINNTEKTER	28 526

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-269 673
SUM FINANSKOSTNADER	-269 673

NOTE: 12

BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1980	13 210 818
Gatelys 2009	37 188
Snøfangere 2010	191 431
SUM BYGNINGER	13 439 437

Tomten ble kjøpt i 1980
Gnr.303/bnr.1432

gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

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

Avfallsanlegg		
Tilgang 2011	71 231	
Avskrevet tidligere	-26 828	
Avskrevet i år	-2 849	
		41 554
Miljøstasjon		
Tilgang 2002	124 970	
Avskrevet tidligere	-44 999	
Avskrevet i år	-2 500	
		77 472
Uteanlegg		
Tilgang 2015	50 000	
		50 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		169 026

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-5 349
--------------------------------	--	---------------

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 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: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-16 000 000	
Nedbetalt tidligere	167 809	
Nedbetalt i år	678 192	
		-15 153 999

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-15 153 999
------------------------------------	--	--------------------

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1980		-3 935 500
------------------	--	------------

SUM BORETTSINNSKUDD		-3 935 500
----------------------------	--	-------------------



NOTE: 17

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-224
Skyldig arbeidsgiveravgift	-617
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-841

NOTE: 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-1 575
Påløpte kostnader - Fortum strøm desember	-1 020
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 595

NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 935 500
Pantelån	15 153 999
TOTALT	19 089 499

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

Bygninger	13 439 437
Tomt	331 455
TOTALT	13 770 892



Annen informasjon om borettslaget

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78961427. 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

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.



Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

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.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 – 2021	Infrastruktur	Oppgradert infrastruktur
2019 - 2019	Bytte av takvinduer - 6 stk	Utført av LMN BYGG AS
2014 - 2014	Malt borettslaget	





3549 Haldenveien 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)



**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.