



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 952 745 123  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: PETERSAND 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: Ola Kristian Lagerholt  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2023

### 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, 22.05.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 036 224	1 036 224
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 036 224</b>	<b>1 036 224</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		22 820	22 820
Annen driftskostnad		959 754	986 498
<b>Sum kostnader</b>		<b>982 575</b>	<b>1 009 318</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>53 649</b>	<b>26 906</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		14 898	12 980
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 898</b>	<b>12 980</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>14 898</b>	<b>12 980</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>68 547</b>	<b>39 886</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>68 547</b>	<b>39 886</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>68 547</b>	<b>39 886</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>68 547</b>	<b>39 886</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		68 547	39 886
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>68 547</b>	<b>39 886</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		6 435 869	6 435 869
Sum varige driftsmidler		6 435 869	6 435 869
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		22 626	
Sum finansielle anleggsmidler		22 626	0
Sum anleggsmidler		6 458 495	6 435 869
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		92 039	
Sum fordringer		92 039	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		566 343	607 371
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		566 343	607 371
Sum omløpsmidler		658 382	607 371
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 116 877</b>	<b>7 043 241</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 100	2 100
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 100</b>	<b>2 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		6 155 087	6 086 540
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>6 155 087</b>	<b>6 086 540</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>6 157 187</b>	<b>6 088 640</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		902 414	879 900
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>902 414</b>	<b>879 900</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>902 414</b>	<b>879 900</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld			54 424
Annen kortsiktig gjeld		57 276	20 277
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>57 276</b>	<b>74 701</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>959 690</b>	<b>954 601</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 116 877</b>	<b>7 043 241</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 356966

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 952 745 123  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: PETERSAND 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: Ola Kristian Lagerholt  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2023

**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, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 952 745 123  
PETTERSAND BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 036 224	1 036 224
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 036 224</b>	<b>1 036 224</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		22 820	22 820
Annen driftskostnad		959 754	986 498
<b>Sum kostnader</b>		<b>982 575</b>	<b>1 009 318</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>53 649</b>	<b>26 906</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		14 898	12 980
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 898</b>	<b>12 980</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>14 898</b>	<b>12 980</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>68 547</b>	<b>39 886</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>68 547</b>	<b>39 886</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>68 547</b>	<b>39 886</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		68 547	39 886
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>68 547</b>	<b>39 886</b>



Organisasjonsnr: 952 745 123  
PETTERSAND BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		6 435 869	6 435 869
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		22 626	0
Sum anleggsmidler		6 458 495	6 435 869
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
Sum fordringer		92 039	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		566 343	607 371
Sum omløpsmidler		658 382	607 371
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 116 877</b>	<b>7 043 241</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 100	2 100
Sum innskutt egenkapital		2 100	2 100
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	6 155 087	6 086 540
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>6 155 087</b>	<b>6 086 540</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6 157 187</b>	<b>6 088 640</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Øvrig langsiktig gjeld	902 414	879 900
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>902 414</b>	<b>879 900</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>902 414</b>	<b>879 900</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld		54 424
Annen kortsiktig gjeld	57 276	20 277
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>57 276</b>	<b>74 701</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>959 690</b>	<b>954 601</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>7 116 877</b>	<b>7 043 241</b>



Organisasjonsnr: 952 745 123  
PETTERSAND 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

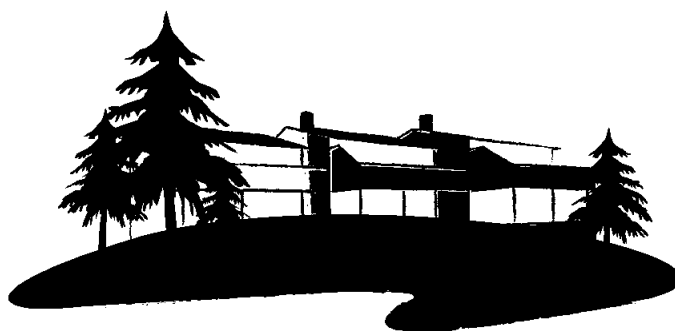
**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Pettersand Borettslag

**Årsmøte 2023**

3508 Pettersand Borettslag





## Til andelseierne i Pettersand Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, onsdag 29. mars 2023 kl. 19:00 i peisestua på Lyngmo barnehage, Labråten.**

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 Pettersand 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 Pettersand Borettslag  
avholdes onsdag 29. mars 2023 kl. 19:00 i peisestua på Lyngmo barnehage,  
Labråten.

---

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) Styret
- B) Andre godtgjørelser

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag om innleie av ekstern styreleder  
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Fredrikstad, 27.02.2023  
Styret i Pettersand Borettslag

Sidsel Louise Kristiansen/s/    Kari Strømsæther/s/    Svein Angelskår/s/

Mathias D Imrik/s/    Kari Helen Iversen/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Sidsel Louise Kristiansen	Labråten 88C
Styremedlem/sekretær	Kari Strømsæther	Gerds Vei 9C
Styremedlem	Svein Angelskår	Gerds Vei 5A
Styremedlem	Mathias D Imrik	Labråten 86 B
Styremedlem	Kari Helen Iversen	Gerds Vei 5 B
Varamedlem	Morten Christiansen	Labråten 82B
Varamedlem	Øystein Løvdal	Labråten 80C

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

##### Delegert

Sidsel Louise Kristiansen Labråten 88C

##### Varadelegert

Svein Angelskår Gerds Vei 5A

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post: [pettersand@styrerommet.no](mailto:pettersand@styrerommet.no) eller via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Pettersand Borettslag

Borettslaget består av 21 andelsleiligheter.

Pettersand Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952745123, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:

212 409

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.

Pettersand 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.

## STYRETS ARBEID I 2022

Det har vært avholdt 4 styremøter i 2022: 19. januar, 2. mars, 25. april, 19. oktober.

De viktigste sakene som har blitt gjennomgått er som følger:

### 1. VEDLIKEHOLD:

Det har blitt montert pipehatter i Gerds vei, der det manglet.  
Det har blitt rettet opp i feil vedrørende feie/sotluke i Labråten 84b.

Det har blitt foretatt husvask av bygningsmassen i Gerds vei 5a-b, 7a-c og Labråten 86a-b. Det har blitt foretatt maling av bygningsmassen i Labråten 86a-b. Husvask og maling er utført av firmaet Eive AS.

Trevirke AS v/Thor Johansen har utført løpende vedlikeholdsoppgaver på bygningsmassen i borettslaget. Det har bl.a. blitt skiftet kledning på østvegg i Labråten 82b.

Det har blitt skiftet varmtvannsbereder til Labråten 80a pga. vannlekkasje på berederen, samt at det har blitt skiftet fra stikkontakt til fast tilkobling via sikkerhetsbryter for varmtvannsbereder i Labråten 88b pga. jordfeil.

Det har blitt avholdt 1 dugnad våren 2022, der beboerne har ryddet, raket og fjernet rusk og rask på fellesområdet og rundt bygningene.

### 2. ØKONOMI:

Det påligger styret å forvalte borettslagets økonomi på en forsvarlig måte. Borettslagets økonomi har vært, og er fremdeles forsvarlig, men overskuddet og handlingsrommet i borettslagets økonomi minker pga økte priser på alle tjenester. Styret vedtok derfor enstemmig å øke husleien/felleskostnadene pr. andelsleilighet til kr. 4.400,- pr. mnd. fra 1. januar 2023.

I 2022 er det totalt brukt kr. 238.758,- til drift og vedlikehold. I 2023 er det budsjettert med kr. 307.000,-.

### 3. SØKNADER OG GODKJENNINGER:

Styret har løpende behandlet og godkjent søknader som har blitt meldt inn til styret. Det er i hovedsak søknader om ladebokser til el-bil, samt varmpumper. Det ble i 2021 utarbeidet retningslinjer og søknadsskjema for ladebokser og varmpumper hvor all info vedrørende dette ligger på Vibbo.



4. NYE ANDELSEIERE:

Borettslaget har fått 1 ny andelseier i 2022: Christin Wolden, Labråten 80b.

5. INFORMASJONSFLYTEN I BORETTSLAGET:

**Vibbo** forenkler informasjonsflyten mellom beboerne og styret, og styret vil i hovedsak bruke Vibbo som informasjonskanal. Styrets målsettingen er å få lagt ut mest mulig informasjon som berører andelseierne og som kan bidra til å øke interessen og gi et positivt engasjement i borettslaget.

Andelseierne har ansvar for å sette seg inn i og følge borettslagets vedtekter og ordensregler – alt dette ligger på Vibbo.

**PLANER FOR 2023:**

6. DUGNAD: Det vil som vanlig på vårparten bli avholdt dugnad i borettslagets fellesareal. **Dugnaden vil bli avholdt 5. - 7. mai.** Det vil bli lagt ut mer info om dugnaden på Vibbo – beboerne vil bli varslet om dette. Styret oppfordrer alle beboere til å være med. Trivselen i borettslaget øker når det er rent og ryddig rundt oss. Dugnaden er også en fin måte å bli kjent med hverandre på, og jo fler som deltar, jo hyggeligere er det.
7. VEDLIKEHOLD: Trevirke AS v/Thor Johansen avslutter desssverre samarbeidet med Pettersand Borettslag fra og med i år, 2023. Dette blir et stort savn for oss, da han i mange år har sørget for løpende vedlikehold på bygningene. Han har utført et utmerket arbeid, og dette har gjort at bygningsmassen holder en god og forsvarlig standard. Det at vi har mistet Thor, betyr at styret må se om vi kan finne noen andre profesjonelle som kan overta vedlikeholdsjobben. Det betyr også at vi i år muligens ikke får gjort like mye vedlikeholdsarbeid som ønsket. Styret ønsker likevel å sette opp en vedlikeholdsplan over oppgaver som bør gjøres, slik som tidligere år, for på den måten å ha oversikt over hva som MÅ gjøres og hva som evt. kan vente. Styret må gå igang med å utarbeide en langtidsplan på de større vedlikeholdsoppgavene som kommer.
8. AVTALER: Styret har fått tilbud fra Telenor, som er borettslagets TV- og bredbåndsleverandør, på en ny TV/bredbåndpakke: «Frihet M». Styret anbefaler tilbudet fra Telenor, men vil legge fram tilbudet med dets innhold for beboerne for å høre om det er flertall for å gå inn for dette.



## **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.

### **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 beregnet kr 307.000,- til større vedlikehold som omfatter løpende vedlikehold på bygningsmassen.

### Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

De kommunale avgiftene er budsjettert med 10 % økning og eiendomsskatten er i hht til kommunens vedtak.

### 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 Pettersand Borettslag.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettert med en økning på 5 % av forretningsfører honoraret. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

### 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 7 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Pettersand Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

### *Grunnlag for konklusjonen*

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

---

### *Øvrig informasjon*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

---

### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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

---

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Pettersand 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 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

*Linda K. Arvesen*

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor



**PETTERSAND BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 952 745 123, KUNDENR. 3508**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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

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

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

**DISPONIBLE MIDLER**

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>532 670</b>	<b>492 784</b>	<b>532 670</b>	<b>601 106</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	68 547	39 886	44 399	16 687
Innsk. øremerk. bankkto	-112	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>68 435</b>	<b>39 886</b>	<b>44 399</b>	<b>16 687</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>601 106</b>	<b>532 670</b>	<b>577 069</b>	<b>617 792</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	658 382	607 371		
Kortsiktig gjeld	-57 276	-74 701		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>601 106</b>	<b>532 670</b>		



**PETTERSAND BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 952 745 123, KUNDENR. 3508**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 036 224	1 036 224	1 036 000	1 109 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 036 224</b>	<b>1 036 224</b>	<b>1 036 000</b>	<b>1 109 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-2 821	-2 820	-2 820	-2 820
Styrehonorar	4	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	5	-4 625	-3 875	-4 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-67 615	-66 290	-67 947	-70 995
Konsulenthonorar	6	-3 225	-1 931	-2 000	-4 100
Kontingenter		-4 200	-4 200	-4 200	-4 200
Drift og vedlikehold	7	-238 758	-312 806	-306 000	-307 000
Forsikringer		-115 924	-105 685	-109 912	-127 516
Kommunale avgifter	8	-338 827	-319 525	-306 096	-369 969
TV-anlegg/bredbånd		-162 537	-154 976	-159 976	-170 663
Andre driftskostnader	9	-24 044	-17 210	-20 650	-22 050
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-982 575</b>	<b>-1 009 318</b>	<b>-1 003 601</b>	<b>-1 104 313</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>53 649</b>	<b>26 906</b>	<b>32 399</b>	<b>4 687</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	14 898	12 980	12 000	12 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>14 898</b>	<b>12 980</b>	<b>12 000</b>	<b>12 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>68 547</b>	<b>39 886</b>	<b>44 399</b>	<b>16 687</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		68 547	0		



**PETTERSAND BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 952 745 123, KUNDENR. 3508**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	11	5 980 419	5 980 419
Tomt		455 450	455 450
Miljøbankkonto, øremerket		22 626	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>6 458 495</b>	<b>6 435 869</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		84 419	0
Andre kortsiktige fordringer	12	7 620	0
Driftskonto OBOS-banken		363 674	286 625
Sparekonto OBOS-banken		202 669	320 747
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>658 382</b>	<b>607 371</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 116 877</b>	<b>7 043 241</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 21 * 100		2 100	2 100
Opptjent egenkapital		6 155 087	6 086 540
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>6 157 187</b>	<b>6 088 640</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Borettsinnskudd	13	879 900	879 900
Avsetning bomiljøtiltak	14	22 514	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>902 414</b>	<b>879 900</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		0	54 424
Annen kortsiktig gjeld	15	57 276	20 277
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>57 276</b>	<b>74 701</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 116 877</b>	<b>7 043 241</b>
Pantstillelse	16	1 924 900	1 924 900
Garantiansvar		0	0



Fredrikstad, 28.02. 2023  
Styret i Pettersand Borettslag

Sidsel Louise Kristiansen/s/ Svein Angelskår/s/

Mathias D Imrik/s/

Kari Helen Iversen/s/

Kari Strømsæther/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.

**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.

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 036 224
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 036 224</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-2 821
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-2 821</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. 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 4 625.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 225
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-3 225</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-220 540
Drift/vedlikehold VVS	-13 781
Drift/vedlikehold elektro	-2 654
Kostnader dugnader	-1 783
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-238 758</b>

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

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

Eiendomsskatt	-100 049
Kommunale avgifter	-238 778
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-338 827</b>

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

Lokalleie	-1 500
Container	-2 000
Snørydding	-14 600
Andre fremmede tjenester	-398
Trykksaker	-1 141
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Bank- og kortgebyr	-2 421
Velferdskostnader	-1 194
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-24 044</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	387
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 034
Kundeutbytte fra Gjensidige	12 477
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>14 898</b>

**NOTE: 11****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1971	2 835 618
Rehabilitering	3 144 801
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>5 980 419</b>

Tomten ble kjøpt i 2004.

Gnr.212/bnr.409

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

**NOTE: 12****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

For mye innbetalt vann og avløp-Fredrikstad kommune	7 620
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>7 620</b>

**NOTE: 13****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1971	-879 900
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-879 900</b>

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	879 900
<b>TOTALT</b>	<b>879 900</b>

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

Bygninger	5 980 419
Tomt	455 450
<b>TOTALT</b>	<b>6 435 869</b>

**NOTE: 14****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Tilskudd-OBOS	-22 514
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-22 514</b>

**NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsetning Arbeidsgiveravgift på styrehonorar	-353
Avsetning HJ entreprenør	-54 424
Avsetning styrehonorar	-2 500
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-57 276</b>



**NOTE: 16**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	879 900
<b>TOTALT</b>	<b>879 900</b>

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

Bygninger	5 980 419
Tomt	455 450
<b>TOTALT</b>	<b>6 435 869</b>



## **INNKOMNE FORSLAG**

### **FORSLAG TIL INNLEIE AV EKSTERN PROFESJONELL STYRELEDER**

**Forslagsstiller:** Sidsel Kristiansen, Labråten 88c

#### **Saksinformasjon:**

Jeg foreslår at generalforsamlingen diskuterer og tar stilling til om borettslaget skal gå til det skritt å leie inn ekstern styreleder. Det vil selvfølgelig medføre en ekstra kostnad for borettslaget, da en innleid profesjonell styreleders honorar fort vil kunne koste fra kr 40.000,- og oppover. Foreslår at ekstrakostnaden ved innleid styreleder da blir dekket gjennom økt husleie.

Grunnen til mitt forslag er at det dessverre er vanskelig å få noen til å påta seg dette vervet. Det er ofte vanskelig nok å få styremedlemmer. I verste fall vil borettslaget kunne stå uten et styre. Jeg ønsker å belyse denne problemstillingen, slik at alle er klar over situasjonen.



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

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

Sidsel Kristiansen, Labråten 88c

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Håkon Skibæk Olsen, Gerds vei 9a

Morten Christiansen, Labråten 82b

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Kari Iversen, Gerds vei 5b

Svein Angelskår, Gerds vei 5a

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

1. Øystein Løvdal, Labråten 80c

2. Claes Hermansen, Labråten 80a

**D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Styreleder

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Styremedlem

**E. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Styret



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78962259. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Oppgradering vann og avløp ute
2014	Utbedring av grunn/asfalt
2013	Strømpetrekking av avløpsrør
2012	Rehabilitering av pipene
2011	Løpende vedlikehold av Thor Johansen
2010	Montert Radonvifter i 3 boliger





3508 Pettersand 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](http://www.obos.no)

E-post: [oeif@obos.no](mailto:oeif@obos.no)

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