



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 953 126
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: IDRETTSVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Ida Tunhøvd Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2023

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, 04.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 941 812	2 708 661
Sum inntekter		2 941 812	2 708 661
Kostnader			
Lønnskostnad		205 380	182 560
Annen driftskostnad		2 557 199	1 931 774
Sum kostnader		2 762 579	2 114 334
Driftsresultat		179 233	594 327
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		39 363	22 918
Sum finansinntekter		39 363	22 918
Annen finanskostnad		74 104	57 326
Sum finanskostnader		74 104	57 326
Netto finans		-34 741	-34 408
Ordinært resultat før skattekostnad		144 492	559 919
Ordinært resultat etter skattekostnad		144 492	559 919
Årsresultat		144 492	559 919
Totalresultat		144 492	559 919
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		144 492	559 919
Sum overføringer og disponeringer		144 492	559 919



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		120 495 000	120 495 000
Sum varige driftsmidler		120 495 000	120 495 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		57 104	
Sum finansielle anleggsmidler		57 104	0
Sum anleggsmidler		120 552 104	120 495 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		451 702	24 006
Sum fordringer		451 702	24 006
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 848 098	3 232 496
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 848 098	3 232 496
Sum omløpsmidler		3 299 800	3 256 502
SUM EIENDELER		123 851 904	123 751 502

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 300	5 300
Sum innskutt egenkapital		5 300	5 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		82 197 505	82 053 013
Sum opptjent egenkapital		82 197 505	82 053 013
Sum egenkapital		82 202 805	82 058 313
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 975 712	2 563 308
Øvrig langsiktig gjeld		38 982 520	38 925 700
Sum annen langsiktig gjeld		40 958 232	41 489 008
Sum langsiktig gjeld		40 958 232	41 489 008
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		672 211	192 771
Skyldige offentlige avgifter		1 410	1 410
Annen kortsiktig gjeld		17 245	10 000
Sum kortsiktig gjeld		690 866	204 181
Sum gjeld		41 649 099	41 693 189
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		123 851 904	123 751 502



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 393814

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 953 126
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: IDRETTSVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Ida Tunhøvd Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2023

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, 22.05.2023



Organisasjonsnr: 981 953 126
IDRETTSVEIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 941 812	2 708 661
Sum inntekter		2 941 812	2 708 661
Kostnader			
Lønnskostnad		205 380	182 560
Annen driftskostnad		2 557 199	1 931 774
Sum kostnader		2 762 579	2 114 334
Driftsresultat		179 233	594 327
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		39 363	22 918
Sum finansinntekter		39 363	22 918
Annen finanskostnad		74 104	57 326
Sum finanskostnader		74 104	57 326
Netto finans		-34 741	-34 408
Ordinært resultat før skattekostnad		144 492	559 919
Ordinært resultat etter skattekostnad		144 492	559 919
Årsresultat		144 492	559 919
Totalresultat		144 492	559 919
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		144 492	559 919
Sum overføringer og disponeringer		144 492	559 919



Organisasjonsnr: 981 953 126
IDRETTSVEIEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 120 495 000 120 495 000
Sum varige driftsmidler 120 495 000 120 495 000

Finansielle anleggsmidler
Andre fordringer 57 104
Sum finansielle
anleggsmidler 57 104 0

Sum anleggsmidler 120 552 104 120 495 000

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Andre fordringer 451 702 24 006
Sum fordringer 451 702 24 006

Investeringer
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter
og lignende**
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 2 848 098 3 232 496
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 2 848 098 3 232 496

Sum omløpsmidler 3 299 800 3 256 502

SUM EIENDELER 123 851 904 123 751 502

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 5 300 5 300
Sum innskutt egenkapital 5 300 5 300

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	82 197 505	82 053 013
Sum opptjent egenkapital	82 197 505	82 053 013
Sum egenkapital	82 202 805	82 058 313
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 975 712	2 563 308
Øvrig langsiktig gjeld	38 982 520	38 925 700
Sum annen langsiktig gjeld	40 958 232	41 489 008
Sum langsiktig gjeld	40 958 232	41 489 008
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	672 211	192 771
Skyldige offentlige avgifter	1 410	1 410
Annen kortsiktig gjeld	17 245	10 000
Sum kortsiktig gjeld	690 866	204 181
Sum gjeld	41 649 099	41 693 189
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	123 851 904	123 751 502



Organisasjonsnr: 981 953 126
IDRETTSVEIEN 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 2023

Idrettsveien Borettslag

2. mai 2023

Selskapsnummer: 606





Velkommen til årsmøte i Idrettsveien 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:

2. mai 2023 kl. 18:00, Menighetshuset, Kirkeveien 3 - 1. etg. .

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. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Idrettsveien Borettslag



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160 000,-.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 160 000,-.

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

C) Valg av valgkomite for 1 år

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Leder: Helge Såheim

Styremedlem: Unni Harsund

Styremedlem: Turid Johansen

Forslag til vedtak

Godkjent



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret			Valgperiode
Leder	Helge Såheim	Idrettsveien 13 A	2022-2024
Nestleder	Børre Torp	Idrettsveien 13 A	2021-2023
Styremedlem	Unni Harsund	Idrettsveien 13 C	2022-2024
Styremedlem	Turid Johansen	Idrettsveien 13 C	2022-2024
Styremedlem	Gunnar B Vegsgaard	Idrettsveien 13 A	2021-2023
Varamedlem	Wenche Johnson	Idrettsveien 13 C	2022-2023
Varamedlem	Harald Skogholt	Idrettsveien 13 C	2022-2023

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert			
Helge Såheim		Idrettsveien 13 A	2022-2023
Varadelegert			
Gunnar B Vegsgaard		Idrettsveien 13 A	2022-2023

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes pr. e-post: ldrettsveien@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Idrettsveien Borettslag

Borettslaget består av 53 andelsleiligheter.

Idrettsveien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 981953126, og ligger i Nordre Follo kommune

Gårds- og bruksnummer:

134 131

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.

Idrettsveien 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 Alpha Revisjon AS.

Styrets arbeid

Det er avholdt 7 styremøter i perioden fram til årets årsmøte. Styremøtene har alle vært avholdt som fysiske møter.

Informasjon til beboerne blir gitt når dette er påkrevet og legges i postkassene, eller blir satt opp på oppslagstavlene.

Sommerfesten, som i år også var 20 års jubileumsfest for borettslaget ble avholdt i atriet i fint vær. I og med at det var 20 års jubileum dekket borettslaget både mat og drikke til festen, og det var godt oppmøte og fin stemning. Per Holger og vår egen Gunnar Vegsgaard bidro med sang og musikk, og vi koste oss med god mat og allsang.

Julegrana ble tent 1. søndag i advent i atriet med gløgg og julemusikk.

Aktiviteter i denne perioden

Byggearbeidene i Giljehagen ble avsluttet i året som gikk. Det har gjennom byggefasen vært en rekke formelle og uformelle møter mellom oss (styreleder og Jon Bjørge) og utbygger av Giljehagen. Tonen har vært god, og man har funnet fram til løsninger som har tjent begge parter.

Giljehagen har utført og bekostet oppgradering av terrasse i 6. etasje mot vest, som kompensasjon for overskridelse av byggehøyde. De har også bekostet isolasjon på gavlveggen mot vest som støter mot Idrettsveien 11.

Under byggeperioden ble varmekabelen i nedkjøringen til garasjen ødelagt. Det er nå lagt ny varmekabel bekostet av Giljehagen. Under byggearbeidene ble beplantningen i atriet delvis ødelagt. Denne er nå erstattet og oppgradert med nye trær og busker.

Borettslaget har i perioden fått installert et nettverk i parkeringsgarasjen for ladning av el-biler .Borettslaget har bekostet nettverket, mens den enkelte beboer har betalt for ladeboksene. Ladeboksen som ble valgt er Zaptec Pro. Så langt har vi kun gode erfaringer med systemet. 18 beboere har undertegnet avtale om el-bil ladning og fått installert ladeboks på sin parkeringsplass.

Som omtalt i årsberetningen i fjor har Nordre Follo tatt en prinsippbeslutning om at de ønsker å erverve all gategrunn i Ski sentrum. Tomten til Idrettsveien 13 går et stykke ut i både Idrettsveien, Skoleveien og Torgveien. Vi hadde en gjennomgang av dette på beboermøtet i fjor. Saken er fortsatt uavklart. Et eventuelt salg/avhendelse av deler av vår eiendom må vedtas i generalforsamlingen. Vi kommer tilbake til saken når den er nærmere avklart. De økonomiske effektene av et eventuelt salg vil være beskjedne. En oppgradering av Idrettsveien vil kunne påvirke de beboerne i første etasje som har forhaver ut mot Idrettsveien. De har blitt presentert de foreløpige tegningene og er positive til disse.





Trefasadene i 6. etasje har en konstruksjon og form som krever mye vedlikehold. I 2022 brukte vi kr 100 000,- på maling og utskifting av trelister.

Vi har i løpet av året skiftet kledning rundt et vindu grunnet fuktskader.

Vi har hatt kontroll av brannvarslingsanlegget. Schneider som gjennomførte kontrollen hadde ingen vesentlige bemerkninger.

Vi har i lang tid vært bekymret for regulariteten på heisene våre og vi har vært forberedt på å starte en prosess for oppgradering. Imidlertid har heisene nå fungert tilfredsstillende i en lengere periode. Vi håper nå at vi ser effekten av en rekke tidligere oppdateringer. Vi har følgelig ikke planlagt store investeringer i heis i 2023.

Kapasiteten i søppelrommet har i perioder vært sprengt når det gjelder returpapir/papp. Vi har nå økt kapasiteten og gjort avtale med Follo Ren om tømning hver uke.



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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2022 var til sammen kr 2 556 003,- som er tilnærmet identisk med budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2022 var til sammen kr 2 762 579,-. Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift- og vedlikehold.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

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

Vi har ikke noen større prosjekter for vedlikehold i 2023.

Kommunale avgifter i Nordre Follo kommune

Kommunale avgifter til vann- og avløp er øket med 33%, renovasjon er redusert med 1,4% fra 01.01.2023. Faktisk forbruk av vann-og avløpet i 2023 avregnes 1. termin i 2024.



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 Idrettsveien Borettslag.

Lån

Idrettsveien Borettslag har annuitetslån hos OBOS v/Eika Boligkreditt AS. Lånet er nedbetalt 30.11.2032. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar er øket med 4,2%.

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 3% økning av felleskostnadene fra 1/1-2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.





Til generalforsamlingen i Idrettsveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Idrettsveien Borettslag sitt 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 er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater 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 samt styrets årsrapport. 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 øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i 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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening		
Holbergs gate 21	Bankgiro:	Organisasjonsnr:	
0166 Oslo	Telefon: +47 23 31 07 20	8397.05.05914	975 800 679 mva
Vedlegg 1	10 av 22	Årsrapport.pdf	



kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

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>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Vedlegg 1

Telefon: +47 23 31 07 20

11 av 22

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

Årsrapport.pdf



IDRETTSVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 981 953 126, KUNDENR. 606

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	3 052 321	2 923 732	3 052 321	2 608 933
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	144 492	559 919	-551 400	-92 000
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-201 787	-227 182	-211 000	-196 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 15	-385 809	-204 148	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-284	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-443 388	128 589	-762 400	-288 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 608 934	3 052 321	2 289 921	2 320 933

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 299 800	3 256 502
Kortsiktig gjeld	-690 866	-204 181
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 608 934	3 052 321





IDRETTSVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 981 953 126, KUNDENR. 606

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		275 891	284 508	282 840	291 108
Innkrevde felleskostnader	2	2 278 272	2 213 844	2 278 160	2 344 892
Andre inntekter	3	1 840	6 161	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 556 003	2 504 513	2 561 000	2 636 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-25 380	-22 560	-23 000	-23 000
Styrehonorar	5	-160 000	-160 000	-160 000	-160 000
Revisjonshonorar	6	-8 750	-8 250	-10 000	-10 000
Andre honorarer		-20 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-111 810	-108 345	-111 000	-117 000
Konsulenthonorar	7	-9 952	-5 653	-50 000	-30 000
Kontingenter		-10 600	-10 600	-13 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-761 583	-596 793	-1 050 000	-500 000
Forsikringer		-178 864	-146 657	-155 000	-197 000
Kommunale avgifter	9	-635 280	-351 108	-643 400	-691 000
Energi/fyring		-261 125	-212 288	-300 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-250 585	-231 503	-240 000	-255 000
Andre driftskostnader	10	-328 650	-260 577	-300 000	-335 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 762 579	-2 114 334	-3 055 400	-2 633 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-206 576	390 179	-494 400	3 000
Innbetalt andel fellesgjeld		385 809	204 148	0	0
DRIFTSRESULTAT		179 233	594 327	-494 400	3 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	39 363	22 918	0	0
Finanskostnader	12	-74 104	-57 326	-57 000	-95 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-34 741	-34 408	-57 000	-95 000
ÅRSRESULTAT		144 492	559 919	-551 400	-92 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		144 492	559 919		





IDRETTSVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 981 953 126, KUNDENR. 606

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	120 495 000	120 495 000
Miljøbankkonto, øremerket		57 104	0
SUM ANLEGGSMIDLER		120 552 104	120 495 000
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		160 897	21 864
Andre kortsiktige fordringer	14	290 805	2 142
Driftskonto OBOS-banken		138 033	69 370
Sparekonto OBOS-banken		2 710 065	3 163 126
SUM OMLØPSMIDLER		3 299 800	3 256 502
SUM EIENDELER		123 851 904	123 751 502
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 53 * 100		5 300	5 300
Annen egenkapital	15	82 197 505	82 053 013
SUM EGENKAPITAL		82 202 805	82 058 313
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 975 712	2 563 308
Borettsinnskudd		34 950 700	34 950 700
Annen langsiktig gjeld	17	3 975 000	3 975 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	56 820	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		40 958 232	41 489 008
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		672 211	192 771
Skyldige offentlige avgifter	18	1 410	1 410
Annen kortsiktig gjeld	19	17 245	10 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		690 866	204 181
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		123 851 904	123 751 502





11

Idrettsveien Borettslag

Pantstillelse	20	120 495 000	120 495 000
Garantiansvar		0	0

Ski, 29. mars 2023
Styret i Idrettsveien Borettslag

Helge Såheim/s/

Unni Harsund/s/

Turid Johansen/s/

Gunnar B Vegsgaard/s/

Børre Torp/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.

INNETEKTER

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.

SKATTETREKSKONTO

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



**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 213 400
Garasje	64 872
Kapitalkostnader på IN-lån	265 918
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	9 973
Overført til kapitalkostnader	-275 891
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 278 272

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Innbetaling beboere	1 840
SUM ANDRE INNTEKTER	1 840

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-25 380
SUM PERSONALKOSTNADER	-25 380

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 160 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning og gave for kr 7 644, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 750.



**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 952
SUM KONSULENTHONORAR	-9 952

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-105 442
Drift/vedlikehold elektro	-143 636
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 694
Drift/vedlikehold heisanlegg	-333 199
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-176 613
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-761 583

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-471 250
Feieavgift	-398
Renovasjonsavgift	-163 632
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-635 280

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-16 650
Container	-12 664
Diverse leiekostnader/leasing	-1 918
Lyspærer og sikringer	-1 236
Vaktmestertjenester	-112 290
Renhold ved firmaer	-139 610
Andre fremmede tjenester	-889
Trykksaker	-2 466
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 644
Porto	-3 180
Bank- og kortgebyr	-2 442
Velferdskostnader	-27 662
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-328 650



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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	486
Renter av sparekonto i OBOS-banken	22 223
Kundeutbytte fra Gjensidige	16 654
SUM FINANSINNTEKTER	39 363

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-74 104
SUM FINANSKOSTNADER	-74 104

NOTE: 13**BYGNINGER**

Tilgang 2005	120 495 000
SUM BYGNINGER	120 495 000

Tomten ble kjøpt i 2002..

Gnr.134/bnr.131

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, IN-lån	505
Fakturert beboere for el-bil ladere, innbetalt 2023	290 300
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	290 805

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	66 779 677
Egenkapital fra IN tidligere	71 913 431
Egenkapital fra IN 2022	385 809
Reduksjon EK fra IN	-56 881 412
SUM ANNEN EGENKAPITAL	82 197 505

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.



**NOTE: 16****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

EIKA Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente

Renter 31.12.2022: 4,4 %, løpetid 30 år

Opprinnelig, august 2002	-81 564 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	7 087 261
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	201 787
Nedbetalt tidligere, IN	71 913 431
Nedbetalt i år, IN	385 809

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN **-1 975 712**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd	-3 975 000
Avsetning bomiljøtiltak	-56 820
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-4 031 820

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 410
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-1 410

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Julemiddag styret for 2022, betalt i 2023	-7 245
Avsatt styrehonorar fra 2019	-10 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-17 245

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	34 950 700
Pantelån	1 975 712
Beregnete IN-forpliktelser	15 417 828
TOTALT	52 344 240

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

Bygninger	120 495 000
TOTALT	120 495 000





Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 3045285. 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05. og 30.11.** på borettslagets felleslån.

Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

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.





Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 2.05.23

Selskapsnummer: 606 **Selskapsnavn:** Idrettsveien Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



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.