



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 848 558 052
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORGARVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 04.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 017 928	2 410 479
Sum inntekter		3 017 928	2 410 479
Kostnader			
Lønnskostnad		74 165	74 165
Annen driftskostnad		1 532 589	5 420 555
Sum kostnader		1 606 754	5 494 720
Driftsresultat		1 411 174	-3 084 241
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		31 959	28 451
Sum finansinntekter		31 959	28 451
Annen finanskostnad		710 770	375 926
Sum finanskostnader		710 770	375 926
Netto finans		-678 811	-347 475
Resultat før skattekostnad		732 363	-3 431 716
Årsresultat		732 363	-3 431 716
Totalresultat		732 363	-3 431 716
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		732 363	-3 431 716
Sum overføringer og disponeringer		732 363	-3 431 716



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		10 655 224	10 655 224
Sum varige driftsmidler		10 655 224	10 655 224
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		63 093	44 175
Sum finansielle anleggsmidler		63 093	44 175
Sum anleggsmidler		10 718 317	10 699 399
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		76 674	81 288
Sum fordringer		76 674	81 288
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		508 726	327 632
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		508 726	327 632
Sum omløpsmidler		585 401	408 920
SUM EIENDELER		11 303 718	11 108 319

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 100	4 100
Sum innskutt egenkapital		4 100	4 100
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 699 470	7 431 833
Sum opptjent egenkapital		-6 699 470	-7 431 833
Sum egenkapital		-6 695 370	-7 427 733
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 257 530	14 891 776
Øvrig langsiktig gjeld		3 648 437	3 630 855
Sum annen langsiktig gjeld		17 905 967	18 522 631
Sum langsiktig gjeld		17 905 967	18 522 631
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		120 574	3 224
Leverandørgjeld		-27 454	8 083
Annen kortsiktig gjeld			2 114
Sum kortsiktig gjeld		93 120	13 421
Sum gjeld		17 999 088	18 536 052
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 303 718	11 108 319



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 537997

Enheten

Organisasjonsnummer: 848 558 052
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORGARVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS EiendomsforvaltningØstfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 27.06.2024



Organisasjonsnr: 848 558 052
BORGARVEIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 017 928	2 410 479
Sum inntekter		3 017 928	2 410 479
Kostnader			
Lønnskostnad		74 165	74 165
Annen driftskostnad		1 532 589	5 420 555
Sum kostnader		1 606 754	5 494 720
Driftsresultat		1 411 174	-3 084 241
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		31 959	28 451
Sum finansinntekter		31 959	28 451
Annen finanskostnad		710 770	375 926
Sum finanskostnader		710 770	375 926
Netto finans		-678 811	-347 475
Resultat før skattekostnad		732 363	-3 431 716
Årsresultat		732 363	-3 431 716
Totalresultat		732 363	-3 431 716
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		732 363	-3 431 716
Sum overføringer og disponeringer		732 363	-3 431 716



Organisasjonsnr: 848 558 052
BORGARVEIEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		10 655 224	10 655 224
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		63 093	44 175
Sum anleggsmidler		10 718 317	10 699 399
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		76 674	81 288
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		508 726	327 632
Sum omløpsmidler		508 726	327 632
SUM EIENDELER		11 303 718	11 108 319
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 100	4 100
Sum innskutt egenkapital		4 100	4 100
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	6 699 470	7 431 833
Sum opptjent egenkapital	-6 699 470	-7 431 833
Sum egenkapital	-6 695 370	-7 427 733
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	14 257 530	14 891 776
Øvrig langsiktig gjeld	3 648 437	3 630 855
Sum annen langsiktig gjeld	17 905 967	18 522 631
Sum langsiktig gjeld	17 905 967	18 522 631
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	120 574	3 224
Leverandørgjeld	-27 454	8 083
Annen kortsiktig gjeld		2 114
Sum kortsiktig gjeld	93 120	13 421
Sum gjeld	17 999 088	18 536 052
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	11 303 718	11 108 319



Organisasjonsnr: 848 558 052
BORGARVEIEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3548

Borgarveien Borettslag



Velkommen til årsmøte i Borgarveien 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:

24. april 2024 kl. 18:00, Mineberget aktivitetshus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Borgarveien Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret ønsker at rådgiver i OBOS stiller som møteleder.

Forslag til vedtak

Camilla Larsen foreslås valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen og protokollvitner blir foreslått på generalforsamlingen.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen foreslås godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat 732 363 overføres til reduksjon udekket tap

Vedlegg
1. Innkalling.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 65 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 65 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen innstiller følgende kandidater



Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Line Victoria Neste Flatebø

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Gro Heie Engelbrecht
- Synne Bolstad

Valg av 2 valgkomiteé Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomiteé:

- Kim Tapio Lillbacka
- Tom Gulbrandsen

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Jan Harald Korshavn

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Line Victoria Neste Flatebø



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jan Harald Korshavn	Rådmann Karlsens Vei 9
Styremedlem	Line Victoria Neste Flatebø	Rådmann Karlsens Vei 33
Styremedlem	Steinar Kjellstrøm	Rådmann Karlsens Vei 11
Varamedlem	Gro Heie Engelbrecht	Rådmann Karlsens Vei 27
Varamedlem	Nina Storåsli	Mineberget 4 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Jan Harald Korshavn Rådmann Karlsens Vei 9

Varadelegert

Line Victoria Neste Flatebø Rådmann Karlsens Vei 33

Valgkomiteen

Tom Gulbrandsen Rådmann Karlsens Vei 7
Kim Tapio Lillbacka Ambolten 3

Kontaktinformasjon

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 Borgarveien Borettslag

Borettslaget består av 41 andelsleiligheter.

Borgarveien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 848558052, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:

303 1429
8303 1429

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.

Borgarveien Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



Styrets arbeid

Siden siste ordinære generalforsamling i april 2023 har styret avholdt 3 møter (begge nettbaserte) og 34 protokollerte saker har vært behandlet. Flere av disse har gått over flere møter for videre oppfølging.

Styret har også kommunisert fortløpende og uoffisielt via telefon, e-post og befaringer for å avklare en del mindre saker.

Også i denne perioden har styret behandlet et antall søknader om montasje og plassering av varmepumper og ladestasjon for el-biler. Vi minner igjen alle om at det er søknadsplikt for disse ihht. vedtektene og at det er særskilte krav for lading av bil i vårt borettslag.

Det har også blitt foretatt utskifting av 41 brannslukkingsapparater. Avtalen med Anticimex har blitt endret til et opplegg med lukkede giffeller som samler opp skadedyr og melder fra når de må tømmes. Det er 5 slike SmartBox'er plassert på området og de vil kunne bli flyttet rundt etter behov.

Styret har også begynt å se på en mulig oppgradering av lekeplass/fellesarealet i kombinasjon med øremerkede midler fra OBOS, dette arbeidet har så vidt startet og vil fortsette videre i 2024.

I løpet av det siste året har de gamle styreprotokollene, og annet aktuelt materiale på papir fra borettslagets styrearbeid og generalforsamlinger i perioden 1978 og fram til 2019, blitt scannet og gjort tilgjengelig i OBOS' digitale løsning Styreverrommet. Fra 2019 har alt blitt lagt direkte inn i denne løsningen.

Fellesutgifter

I etterkant av den siste økningen av fellesutgiftene, har styret jaktet på mulige besparelser i de faste utgiftene og har også valgt å være restriktive med bruk av borettslaget midler hele 2023.

Styret hadde et møte med OBOS i oktober for å fastsette budsjett for 2024. Vi kunne da fastslå at det ikke var grunn til å øke inntektene selv om rentene fortsatte å øke høsten 2023.

Dersom det skulle bli en mer gunstig utvikling på lånerenten, vil det være naturlig å se på de faste kostnadene igjen for om mulig å redusere fellesutgiftene. Men det vil først være aktuelt når vi har en tilstrekkelig buffer på vår driftskonto.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at forretningsfører hadde lagt inn en anbefaling på økning på felleskostnadene i 2023 som styret ikke ønsket.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kommunale avgifter og mer brukt til drift og vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteøkningen på felles lån i 2023.

Resultat

Årets resultat 732 363 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot reduksjon udekket tap. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler 492 281 (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 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 20 000 til vedlikehold som omfatter utvendig anlegg og egenandel forsikring.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Det ble budsjettert med 750 000 til kommunale avgifter mot fjorårets 722 174. Det er i hovedsak eiendomsskatten som er budsjettert med en økning på 15%.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Det er budsjettert med 6 000 i energikostnader mot fjorårets 7 341.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borgarveien Borettslag. Det er budsjettert med 280 000 mot 257 754 i 2023.

Lån

Borgarveien Borettslag har to lån i OBOS banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det ble budsjettert med en økning på 6 % økning på forretningsførerhonoraret. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borgarveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap Innkalling.pdf



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Sarpsborg, 25. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



BORGARVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 848 558 052, KUNDENR. 3548

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

	DISPONIBLE MIDLER				
	Note	Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett
		2023	2022	2023	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		395 499	519 152	395 499	492 280
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		732 363	-3 431 716	882 301	627 100
Tillegg for nye langsiktige lån	14	0	15 107 244	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-634 246	-11 798 960	-682 000	-620 000
Innsk. øremerk. bankkto		-1 336	-220	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		96 781	-123 652	200 301	7 100
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		492 281	395 499	595 800	499 380
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		585 401	408 920		
Kortsiktig gjeld		-93 120	-13 421		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		492 281	395 499		



BORGARVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 848 558 052, KUNDENR. 3548

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 017 928	2 406 495	3 021 000	3 018 000
Andre inntekter		0	3 984	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 017 928	2 410 479	3 021 000	3 018 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-9 165	-9 165	-9 600	-9 200
Styrehonorar	4	-65 000	-65 000	-68 000	-65 000
Revisjonshonorar	5	-7 000	-5 125	-5 400	-7 500
Forretningsførerhonorar		-139 835	-134 200	-141 000	-141 000
Konsulenthonorar	6	-11 388	-20 385	-10 000	-4 000
Kontingenter		-8 200	-8 200	-8 200	-8 200
Drift og vedlikehold	7	-84 427	-4 050 289	-20 000	-20 000
Forsikringer		-257 754	-241 054	-258 000	-280 000
Kommunale avgifter	8	-722 174	-633 364	-686 999	-750 000
Energi/fyring		-7 341	-5 460	-10 000	-6 000
TV-anlegg/bredbånd		-208 940	-211 487	-220 000	-220 000
Andre driftskostnader	9	-85 532	-110 991	-118 500	-91 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 606 754	-5 494 720	-1 555 699	-1 601 900
DRIFTSRESULTAT		1 411 174	-3 084 241	1 465 301	1 416 100
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	31 959	28 451	26 000	27 000
Finanskostnader	11	-710 770	-375 926	-609 000	-816 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-678 811	-347 475	-583 000	-789 000
ÅRSRESULTAT		732 363	-3 431 716	882 301	627 100
Overføringer:					
Udekket tap		0	-3 431 716		
Reduksjon udekket tap		732 363	0		



BORGARVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 848 558 052, KUNDENR. 3548

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	10 455 944	10 455 944
Tomt		199 280	199 280
Miljøbankkonto, øremerket		63 093	44 175
SUM ANLEGGSMIDLER		10 718 317	10 699 399
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		76 674	43 765
Andre kortsiktige fordringer		0	37 523
Driftskonto OBOS-banken		407 215	326 832
Sparekonto OBOS-banken		101 511	800
SUM OMLØPSMIDLER		585 401	408 920
SUM EIENDELER		11 303 718	11 108 319
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 41 * 100		4 100	4 100
Udekket tap	13	-6 699 470	-7 431 833
SUM EGENKAPITAL		-6 695 370	-7 427 733
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	14 257 530	14 891 776
Borettsinnskudd	15	3 586 900	3 586 900
Avsetning bomiljøtiltak	16	61 537	43 955
SUM LANGSIKTIG GJELD		17 905 967	18 522 631
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		-27 454	8 083
Påløpte renter		71 477	3 224
Påløpte avdrag		49 097	0
Påløpte kostnader		0	2 114
SUM KORTSIKTIG GJELD		93 120	13 421
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 303 718	11 108 319



10

Borgarveien Borettslag

Pantstillelse	17	39 186 900	39 186 900
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 20.03.2024
Styret i Borgarveien Borettslag

Jan Harald Korshavn /s/ Line Victoria Neste Flatebø /s/ Steinar Kjelstrøm /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 017 928
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 017 928

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-9 165
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 165

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 65 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 000.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 375
Teknisk service avtale	-8 013
SUM KONSULENTHONORAR	-11 388

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-35 302
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 238
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 888
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-84 427

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-191 360
Kommunale avgifter	-530 813
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-722 174

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 794
Container	-3 182
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-27 771
Vaktmestertjenester	-44 750
Andre fremmede tjenester	-865
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kontorkostnader	-161
Porto	-200
Bank- og kortgebyr	-2 429
Velferdskostnader	-3 391
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-85 532

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 572
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 047
Kundeutbytte fra Gjensidige	27 258
Andre renteinntekter	1 082
SUM FINANSINNTEKTER	31 959

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-184 044
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-526 726
SUM FINANSKOSTNADER	-710 770

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1979	10 378 400
Snøfangere tak 2009	58 950
Gatelys 2009	18 594
SUM BYGNINGER	10 455 944

Tomten ble kjøpt i 1979.

Gnr.303/bnr.1429 M. flere

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

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2022	-4 000 000	
Nedbetalt tidligere	135 627	
Nedbetalt i år	192 087	
		-3 672 286

OBOS-Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2022	-11 780 700	
Nedbetalt tidligere	753 297	
Nedbetalt i år	442 159	
		-10 585 244

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -14 257 530**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1979 -3 586 900

SUM BORETTSINNSKUDD -3 586 900**NOTE: 16****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Miljøtilskudd-OBOS -61 537

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -61 537**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 586 900
Pantelån	14 257 530
Påløpte avdrag	49 097
TOTALT	17 893 527

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	10 455 944
Tomt	199 280
TOTALT	10 655 224



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78961377. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2022 - 2022	Malt hele bygningsmassen utvendig	
2016 - 2016	Tak/pipe	Pipetopp og oppbygging og tetting av undertak kr. 136 000
2015 - 2015	Lekeplass og fellesareal	Lekeplass med nye lekeapparater. Opparbeidet asfaltert gangsti
2013 - 2013	Malt utvendig	



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 24.04.24

Selskapsnummer: 3548 Selskapsnavn: Borgarveien Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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