



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 476 494
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HELNEVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS v/Helneveien borettslag
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Jeanette Hermansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 24.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		671 040	617 040
Sum inntekter		671 040	617 040
Kostnader			
Lønnskostnad		27 525	28 495
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		26 570	26 570
Annen driftskostnad		342 695	2 200 179
Sum kostnader		396 790	2 255 244
Driftsresultat		274 250	-1 638 204
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		152	582
Sum finansinntekter		152	582
Annen finanskostnad		132 985	134 447
Sum finanskostnader		132 985	134 447
Netto finans		-132 833	-133 865
Ordinært resultat før skattekostnad		141 418	-1 772 069
Ordinært resultat etter skattekostnad		141 418	-1 772 069
Årsresultat		141 418	-1 772 069
Totalresultat		141 418	-1 772 069
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		141 418	-1 772 069
Sum overføringer og disponeringer		141 418	-1 772 069



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 505 936	1 505 936
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 036 146	1 062 716
Sum varige driftsmidler		2 542 082	2 568 652
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 542 082	2 568 652
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			26 633
Sum fordringer		0	26 633
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		378 791	422 001
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		378 791	422 001
Sum omløpsmidler		378 791	448 634
SUM EIENDELER		2 920 873	3 017 286

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 023 510	3 164 928
Sum opptjent egenkapital		-3 023 510	-3 164 928
Sum egenkapital		-3 022 310	-3 163 728
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 796 516	5 938 273
Øvrig langsiktig gjeld		138 000	138 000
Sum annen langsiktig gjeld		5 934 516	6 076 273
Sum langsiktig gjeld		5 934 516	6 076 273
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		601	976
Leverandørgjeld		8 066	103 765
Sum kortsiktig gjeld		8 667	104 741
Sum gjeld		5 943 183	6 181 014
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 920 873	3 017 286



Årsmøte 2021

Helneveien Borettslag
Digitalt årsmøte avholdes 2021





Digital avstemning ordinært årsmøte 2021

Velkommen til Helneveien Borettslag årsmøte. Møtet gjennomføres digitalt. Du kan finne møtet på følgende adresse:

<https://www.styrerommet.no/eier/3526/arsmote/2021>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Vedtektsendring
6. Dugnad garasjeanlegg 29-30 mai 2021
7. Malerjobb
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Helneveien Borettslag

Ole Petter Ledang

Lena Vollan Karlsen

Chokri Ben Razzak



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Ole Petter Ledang og Chokri Ben Razzak er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til styret foreslås satt til kr 25 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 25 000.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

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 overføres til reduksjon udekket tap.

Vedlegg

- 1. Slå sammen.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ole Petter Ledang, på valg i år	Helneveien 10 B
Styremedlem	Lena Vollan Karlsen, på valg i 2022	Helneveien 4 B
Styremedlem	Chokri Ben Razzak, på valg i 2022	Helneveien 10 A
Varamedlem	Grethe Larsen, på valg i år	Helneveien 4C

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Helneveien Borettslag

Borettslaget består av 12 andelsleiligheter.

Helneveien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950476494, og ligger i FREDRIKSTAD kommune med følgende adresse:

Helneveien 4A-D, 6A-B,
8A-B, 10A-B, 12A-B

Gårds- og bruksnummer :
603 16

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Helneveien Borettslag har Ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

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

Borettslagets revisor er PWC Østfold.

Styrets arbeid

Det har vært avholdt 4 styremøter

Innhentet anbud og valgt Funkners Malerservice AS til å male 3 endevegger og 10 enheter med ett strøk (østvegg). Pris kr. 45 500,- pluss mva, pluss maling. Oppstartsdato er ikke helt bestemt.

Fornytt avtale med Altibox om levering av kabel-tv og internett.

Påbegynt vasking av garasjeanlegg, blir ferdig i løpet av april. Malerdugnad er forslått er 29 og 30 mai 2021.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 671 040.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 396 790.

Resultat

Årets resultat på kr 141 418 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 370 124 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 127 500 til diverse vedlikehold. Som malingsarbeider utvendig.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Det er lagt til grunn en økning på 4% på de kommunale avgiftene, eiendomsskatten uendret.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Garasjeanlegget hadde en strømkostnad på kr. 22 545,-, som er veldig høyt. Anbefaler at borettslaget installerer egne strømmålere i garasjeanlegget, slik at hver enkelt er ansvarlig for egen bruk og ikke deles på alle.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettet med kr.28 000, og endte på kr. 27 456.

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Helneveien Borettslag.

Lån

Helneveien Borettslag har lån i OBOS banken.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Det er lagt til grunn en liten økning i forretningsførerhonoraret.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

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 2021.

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Helneveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Helneveien Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Helneveien Borettslag

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Sarpsborg, 5. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

(2)



HELNEVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 476 494, KUNDENR. 3526

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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	343 893	312 504	343 893	370 124
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	141 418	-1 772 069	81 747	43 903
Tilbakeføring av avskrivning	13 26 570	26 570	0	26 570
Tillegg for nye langsiktige lån	15 0	5 980 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -141 757	-4 203 112	-127 000	-154 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	26 231	31 389	-45 253	-83 527
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	370 124	343 893	298 640	286 597
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	378 791	448 634		
Kortsiktig gjeld	-8 667	-104 741		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	370 124	343 893		

HELNEVEIEN BORETTSLAG



ORG.NR. 950 476 494, KUNDENR. 3526

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	671 040	617 040	671 000	671 000
SUM DRIFTSINNEKTER		671 040	617 040	671 000	671 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 525	-3 495	-3 525	-3 525
Styrehonorar	4	-25 000	-25 000	-25 000	-25 000
Avskrivninger	13	-26 570	-26 570	0	-26 570
Revisjonshonorar	5	-3 500	-3 500	-3 600	-3 600
Forretningsførerhonorar		-39 865	-38 705	-40 000	-55 000
Konsulenthonorar	6	-2 363	0	-3 000	-3 000
Kontingenter		-2 400	-2 400	-2 400	-2 400
Drift og vedlikehold	7	-35 848	-1 900 084	-65 000	-127 500
Forsikringer		-26 633	-29 750	-35 000	-28 000
Festeavgift		-11 247	-8 966	-8 966	-12 000
Kommunale avgifter	8	-166 268	-161 642	-165 562	-170 702
Energi/fyring		-929	0	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-50 400	-50 400	-57 000	-57 000
Andre driftskostnader	9	-3 242	-4 732	-2 450	-3 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-396 790	-2 255 244	-411 503	-517 597
DRIFTSRESULTAT		274 250	-1 638 204	259 497	153 403
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	152	582	0	0
Finanskostnader	11	-132 985	-134 447	-177 750	-109 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-132 833	-133 865	-177 750	-109 500
ÅRSRESULTAT		141 418	-1 772 069	81 747	43 903
Overføringer:					
Udekket tap		0	1 772 069		
Reduksjon udekket tap		141 418	0		

HELNEVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 476 494, KUNDENR. 3526



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 505 936	1 505 936
Andre varige driftsmidler	13	1 036 146	1 062 716
SUM ANLEGGSMIDLER		2 542 082	2 568 652
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	26 633
Driftskonto OBOS-banken		378 791	422 001
SUM OMLØPSMIDLER		378 791	448 634
SUM EIENDELER		2 920 873	3 017 286
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 12 * 100		1 200	1 200
Udekket tap	14	-3 023 510	-3 164 928
SUM EGENKAPITAL		-3 022 310	-3 163 728
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	5 796 516	5 938 273
Borettsinnskudd	16	138 000	138 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 934 516	6 076 273
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		8 066	103 765
Påløpte renter		601	976
SUM KORTSIKTIG GJELD		8 667	104 741
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 920 873	3 017 286
Pantstillelse	17	6 118 000	6 118 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 25.02.2021
Styret i Helneveien Borettslag



Ole Petter Ledang /s/

Lena Vollan Karlsen /s/

Chokri Ben Razzak /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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	671 040
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	671 040

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 525
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	1 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 525

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 2019/2020, og er på kr 25 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 500.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 363
SUM KONSULENTHONORAR	-2 363

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-5 549
Drift/vedlikehold VVS	-2 875
Drift/vedlikehold elektro	-4 109
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-22 545
Kostnader dugnader	-770
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-35 848

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-45 702
Kommunale avgifter	-120 565
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-166 268

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Trykksaker	-522
Andre kontorkostnader	-525
Porto	-137
Bank- og kortgebyr	-2 058
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-3 242

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	152
SUM FINANSINNTEKTER	152

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-132 961
Renter på leverandørgjeld	-24
SUM FINANSKOSTNADER	-132 985

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1962	586 247
Rehabilitering	919 689
SUM BYGNINGER	1 505 936

Gnr.603/bnr.16

Tomten er festet av Fredrikstad Kommune fra 1962.

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Avfukter		
Kostpris	239 025	239 025
Garasjeanlegg		
Kostpris	1 328 526	
Avskrevet tidligere	-504 835	
Avskrevet i år	-26 570	797 121
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 036 146
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-26 570

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019 -5 980 000



Nedbetalt tidligere	41 727	
Nedbetalt i år	141 757	
		-5 796 516
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-5 796 516

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1962		-138 000
------------------	--	----------

SUM BORETTSINNSKUDD		-138 000
----------------------------	--	-----------------

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	138 000	
Pantelån	5 796 516	
TOTALT	5 934 516	

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 505 936	
TOTALT	1 505 936	



STYRET INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

- Robert Thorleif Munch

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Lena Karlsen

Chokri Ben Razza

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Grethe Larsen

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

- styreleder

Styret i Helneveien Borettslag



Innkomne saker:

Sak A: Forslag til vedtektsendring

Forslagsstiller: Styret

Fra 01.01.2020 trådte en ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven. Bestemmelsen er tatt inn som 2. setning i lovens § 5-4 «Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden», slik at denne nå lyder:

«Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlate bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.»

Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsen vil gjelder for vårt borettslag uansett om den tas inn i vedtektene eller ikke. Styret anbefaler derfor at følgende nye setning tas inn i våre vedtekter under bestemmelsen om overlating av bruk 4-2 (3) andre setning.

«I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.»

Forslag til vedtak: Styret godkjenner forslaget i sin helhet

Styrets innstilling: Styret godkjenner forslaget i sin helhet

Sak B: Dugnad garasjeanlegg

Forslagstiller: styret

Sak: Maling av garasjeanlegg, lørdag 29 og søndag 30 mai. Informasjon om tidspunkt og arbeidsfordeling kommer senere.

Forslag til vedtak: Styret foreslår at maling av garasjeanlegget tas på dugnad.

Sak C: Malerjobb

Forslagstiller: styret

Sak: Bestille malingsarbeider av 3 endevegger og 10 østvegger. Pris kr. 45 500,- pluss mva og maling og utføres av Ernst Funkler Malerservice. Oppstartsdato kommer senere.

Forslag til vedtak: Styret foreslår at jobben foretas av Ernst Funkler Malerservice.



Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Parkering

Borettslaget har 12 parkeringsplasser .

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471) med polisenummer 1681495. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Forkjøpsrett

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

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2019	Utskifting utvendig kledning og vinduer	
2019	Nye postkassestativ	
2017	Radonmåling i kjeller	
2015	Maling og bytte av plater på fasade	Byttet og malt plater på fasaden. Lagt om nytt tak, nye renner.
2015	Utskifting av utgangsdører, alle andelen	
2012	Drenering	Det er utført drenering rundt hele boligmassen. Gravd opp, tørket og lagt på ny isolasjon.



Sak 5

Vedtektsendring

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Forslag til vedtektsendring ihht ny bestemmelse.

Forslagsstiller: Styret

Fra 01.01.2020 trådte en ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven. Bestemmelsen er tatt inn som 2. setning i lovens § 5-4 «Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden», slik at denne nå lyder:

«Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlate bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.»

Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsen vil gjelde for vårt borettslag uansett om den tas inn i vedtektene eller ikke. Styret anbefaler derfor at følgende nye setning tas inn i våre vedtekter under bestemmelsen om overlating av bruk 4-2 (3) andre setning.

«I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.»

Styrets innstilling

Styret godkjenner forslaget i sin helhet.

Forslag til vedtak

Godkjenner forslaget i sin helhet.



Sak 6

Dugnad garasjeanlegg 29-30 mai 2021

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Maling av garasjeanlegg, lørdag 29 og søndag 30 mai. Informasjon om tidspunkt og arbeidsfordeling kommer senere.

Styrets innstilling

Garasjene skal males og det foreslås fra styret å sette av dato 29-30 mai 2021 for å få gjennomført arbeidet på dugnad.

Forslag til vedtak

Foreslår at maling av garasjeanlegget tas på dugnad.



Sak 7

Malerjobb

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Bestille malingsarbeider av 3 endevegger og 10 østvegger. Pris kr. 45 500,- pluss mva og maling og utføres av Ernst Funkler Malerservice. Oppstartsdato kommer senere.

Styrets innstilling

Styret foreslår at jobben foretas av Ernst Funkler Malerservice. Kostnaden skal dekkes av oppsparte midler.

Forslag til vedtak

Styret foreslår at jobben foretas av Ernst Funkler Malerservice. Kostnaden skal dekkes av oppsparte midler.



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Styreleder: Robert Thorleif Munch 2 år

Varamedlem: Grethe Larsen 1 år

Innstilling

Styreleder: Robert Thorleif Munch 2 år

Varamedlem: Grethe Larsen 1 år foreslås.

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Robert Thorleif Munch

Valg av 1 Varamedlem Velges for 1 år

Grethe Larsen



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
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.