



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 767 007
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ARNE STANGEBYES GATE 13 B
BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jeanette Hermansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 11.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 139 964	1 139 964
Sum inntekter		1 139 964	1 139 964
Kostnader			
Lønnskostnad		70 034	69 473
Annen driftskostnad		1 409 284	877 531
Sum kostnader		1 479 318	947 004
Driftsresultat		-339 354	192 960
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 917	9 801
Sum finansinntekter		9 917	9 801
Annen finanskostnad		8 556	
Sum finanskostnader		8 556	0
Netto finans		1 361	9 801
Ordinært resultat før skattekostnad		-337 993	202 761
Ordinært resultat etter skattekostnad		-337 993	202 761
Årsresultat		-337 993	202 761
Totalresultat		-337 993	202 761
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-337 993	202 761
Sum overføringer og disponeringer		-337 993	202 761



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		13 316 428	13 316 428
Sum varige driftsmidler		13 316 428	13 316 428
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		13 316 428	13 316 428
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		140 605	442 047
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		140 605	442 047
Sum omløpsmidler		140 605	442 047
SUM EIENDELER		13 457 033	13 758 475

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 900	1 900
Sum innskutt egenkapital		1 900	1 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		8 147 464	8 485 457
Sum opptjent egenkapital		8 147 464	8 485 457
Sum egenkapital		8 149 364	8 487 357
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		5 253 100	5 253 100
Sum annen langsiktig gjeld		5 253 100	5 253 100
Sum langsiktig gjeld		5 253 100	5 253 100
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			1 115
Leverandørgjeld		22 117	16 903
Annen kortsiktig gjeld		32 452	
Sum kortsiktig gjeld		54 568	18 018
Sum gjeld		5 307 668	5 271 118
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 457 033	13 758 475



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 251623

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 767 007
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ARNE STANGEBYES GATE 13 B
BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jeanette Hermansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.05.2022



Organisasjonsnr: 948 767 007
ARNE STANGEBYES GATE 13 B
BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 139 964	1 139 964
Sum inntekter		1 139 964	1 139 964
Kostnader			
Lønnskostnad		70 034	69 473
Annen driftskostnad		1 409 284	877 531
Sum kostnader		1 479 318	947 004
Driftsresultat		-339 354	192 960
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 917	9 801
Sum finansinntekter		9 917	9 801
Annen finanskostnad		8 556	
Sum finanskostnader		8 556	0
Netto finans		1 361	9 801
Ordinært resultat før skattekostnad		-337 993	202 761
Ordinært resultat etter skattekostnad		-337 993	202 761
Årsresultat		-337 993	202 761
Totalresultat		-337 993	202 761
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-337 993	202 761
Sum overføringer og disponeringer		-337 993	202 761



Organisasjonsnr: 948 767 007
ARNE STANGEBYES GATE 13 B
BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		13 316 428	13 316 428
Sum varige driftsmidler		13 316 428	13 316 428
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		13 316 428	13 316 428
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		140 605	442 047
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		140 605	442 047
Sum omløpsmidler		140 605	442 047
SUM EIENDELER		13 457 033	13 758 475
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 900	1 900
Sum innskutt egenkapital		1 900	1 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		8 147 464	8 485 457



Sum opptjent egenkapital	8 147 464	8 485 457
Sum egenkapital	8 149 364	8 487 357
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	5 253 100	5 253 100
Sum annen langsiktig gjeld	5 253 100	5 253 100
Sum langsiktig gjeld	5 253 100	5 253 100
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 115
Leverandørgjeld	22 117	16 903
Annen kortsiktig gjeld	32 452	
Sum kortsiktig gjeld	54 568	18 018
Sum gjeld	5 307 668	5 271 118
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	13 457 033	13 758 475



Organisasjonsnr: 948 767 007
ARNE STANGEBYES GATE 13 B
BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

3515 Arne Stangebyes Gate 13 B Borettslag



BESKYTTET



Til andelseierne i Arne Stangebyes Gate 13 B Borettslag

Velkommen til generalforsamling, torsdag 28. april 2022 kl. 17.00 i Stua.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Arne Stangebyes Gate 13 B Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

BESKYTTET



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Arne Stangebyes Gate 13 B Borettslag
avholdes torsdag 28. april 2022 kl. 17:00 i Stua.

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
 - A) Valg av møteleder
Styret innstiller på Ivar Hartviksen
 - B) Godkjenning av de stemmeberettigede
 - C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
Styret innstiller på forretningsfører Joachim Wisbeh som protokollfører
Og ber generalforsamlingen utpeke et protokollvitne
 - D) Godkjenning av møteinnkallingen
2. **ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021**
 - A) Årsrapport og regnskap for 2021
 - B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital
3. **GODTGJØRELSER**
 - A) Styret
Styret innstiller:

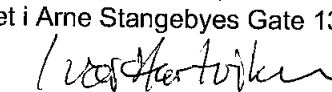
Verv	Navn	Honorar i prosent
Leder	Jan Erik Norli	33,9
Styremedlem	Ivar Leonhard Hartviksen	29,0
Styremedlem	Leif Steingrim Jørgensen	29,0
Varamedlem	Tuula Martinsen	8,1
 - B) Andre godtgjørelser
Styret fremmer ingen forslag her
4. **INNKOMNE FORSLAG**

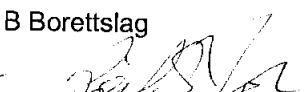
Det er ikke sendt inn noen forslag til dette punktet.
5. **VALG AV TILLITSVALGTE**
 - A) Valg av styreleder for 2 år
 - B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
 - C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
 - D) Valg av delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
 - E) Valg av valgkomité for 1 år

Fredrikstad, 11.4.2022

Styret i Arne Stangebyes Gate 13 B Borettslag


Jan Erik Norli/s/


Ivar Leonhard Hartviksen/s/


Leif Steingrim Jørgensen/s/



Revisjon

PricewaterhouseCoopers AS
Dikeveien 34,
1664 Fredrikstad

Møtevirksomhet

I borettslaget har det vært avholdt 6 styremøter i løpet av årsmøteperioden, mot 10 i forrige periode. Alle vedtak er fattet enstemmig.

Informasjon og kontakt med beboerne

Kopi av møtereferater og informasjonsbrev til alle beboerne er delt ut for å sikre rask og korrekt informasjon. I tillegg er det utgitt skriftlige orienteringer om noen saker. Det er i dette året ikke gjennomført andre beboermøter enn Generalforsamlingen.

På grunn av koronapandemien ble kun rekefesten avholdt, mens de andre tradisjonelle aktivitetene som torsdagstreff og julebord ble avlyst også i år. Heldigvis har det nå åpnet seg for sosiale treff.

Hagen ble flittig benyttet sist sommer på fine dager, ut fra de mulighetene som var under smittevernreglene. Til tross for de vanskelige og langvarige begrensningene som koronapandemien har medført, har det sosiale samholdet i borettslaget, i år som tidligere, vært sterkt og godt.

Oppsummering av de viktigste sakene

1. Borettslagets økonomi følges opp på alle styremøter. Ved årsskiftet 2021-2022 hadde borettslaget innestående vel 140.000 kroner, men i perioder er kassakreditten benyttet hver måned. Styret vedtok i 2021 å ta opp en tidsbegrenset kassakreditt våren 2021 for å gjennomføre andre del av utskifting av vinduer. Kassakreditten vil være nedbetalt før generalforsamlingen og vil da bli sagt opp. Borettslagets økonomi er derfor god.
2. I april 2021 ble de resterende vinduer i leilighetene (med unntak av balkongdør og vindu i stuene) skiftet ut, inkludert takvinduer for de tre leilighetene i fjerde etasje. Dette var i alt 25 vinduer, og avtalt pris var kr 533.249.
3. Branninspeksjon er gjennomført med kontroll av pulverapparater, og de apparater som måtte skiftes ut med nye er gjennomført.
4. Det er vedtatt å legge flere nye heller i hagen våren 2022, slik at dette arbeidet fullføres. Tilbudet er på om lag 17.000 kroner.

BESKYTTET



5. TV- og bredbånd-anlegget er oppgradert der alle beboere har fått nye dekodere og rutere. Bredbåndhastigheten er betydelig oppgradert. TV-signalene er også oppgradert, men det er delte tilbakemeldinger om det har blitt bedre. Noen mener det har blitt bedre og mer stabilt, men andre mener det har blitt dårligere. Det er også kjøpt inn TV for Stua, med samme type dekker og bredbånd-tilgang.
6. Rengjøring av takrenner ble gjennomført i 2021 i kombinasjon med utskifting av takvinduer.
7. Det er utført vedlikehold i hagen.
8. Vedlikeholdsplan vurderes kontinuerlig.
9. Ordningen med kontainer for innsamling av glass og metall, sammen med avfall-kontainerne i fellesgarasjen, fungerer godt.
10. HMS-plan i henhold til krav i lovverket er ennå ikke fullført, og det vil bli en sak for det nye styret.

Vi tar vare på hverandre

Bry deg om naboen! Dette har blitt enda mer aktuelt i de to vanskelige årene med korona, og nå med den bekymringsfulle tiden med krig i Ukraina. Krig i Europa skaper bekymring hos mange, og det kan være behov for å ta en ekstra prat med naboen og følge godt med på hva som skjer i borettslaget.

Vi ønsker ikke å oppleve situasjoner der noen sliter ekstra eller blir liggende uten hjelp. Styret oppfordrer derfor alle til å ha et øye for hverandre. Om avisen hopper seg opp utenfor døren eller vi ikke har sett deg på en stund, kan det være tegn på at noe er galt. Si derfor fra til naboen om du reiser bort slik at vi ikke trenger å gripe inn.

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte. Borettslaget skiftet firma for ivaretagelse av vaktmestertjenester våren 2020, og de forestår også rengjøring i trapper og ganger. Firmaet utfører sine oppgaver i henhold til egen oppdragsavtale, og dette har fungert godt.

Ytre miljø

Borettslaget forurenses ikke det ytre miljø ut over det som må anses som normalt for boligselskap. Hagen er beplantet og vedlikeholdt av vaktmester og på dugnad av beboerne.



Indre miljø

Det indre miljøet vurderes som svært godt. Styret har fått mange tilbakemeldinger fra beboere om trivsel og ordnede forhold i borettslaget. Også fra pårørende, besøkende og servicepersonell blir det gitt gode tilbakemeldinger på forholdene generelt sett og for orden og vedlikehold.

Økonomi / Årsregnskap

1. De disponible midlene pr 31.12.2021 var **kr 140.605,09**.
2. Borettslagets resultatregnskap viser et underskudd på **kr 337.993** på grunn av investeringer i nye vinduer uten opptak av langsiktige lån.
3. Borettslaget hadde ikke langsiktige lån ved utløpet av 2021, men på grunn av bruk av kassakreditt hadde vi kr 8.556,00 i rentekostnader i 2021.
4. Felleskostnadene ("husleien") har vært på samme nivå i vel tre år, siden de ble redusert med 10 prosent med virkning fra 01.01.2019.
5. Årsregnskapet er satt opp under forutsetning av fortsatt drift, og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet i overskuelig fremtid.

Styrets forslag til inndekning av årsunderskuddet

Borettslagets årsunderskudd foreslås dekket fra konto "Opptjent egenkapital".

Fredrikstad 1/4-2022

Jan Erik Norli/s/

Leif S. Jørgensen/s/

Ivar L. Hartviksen/s/

BESKYTTET



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 139 964,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 479 318,-.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 337 993,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 86 036,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

BESKYTTET



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 148 500,- til større vedlikehold som omfatter vedlikehold og renhold på nivå med 2021 samt kr 10 000,- ekstra til disposisjon

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Budsjettert med en liten reduksjon av kommunale utgifter i henhold til mottatt faktura, samt en betydelig reduksjon av eiendomsskatten etter retaksering og reduksjon av promillesatsen for eiendomsskatten.

Energikostnader

Energikostnadene ble betydelig økt fra høsten 2020 og det forventes et høyt nivå også i 2022. Styret har derfor budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 5647,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Arne Stangebyes Gate 13 B Borettslag.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret er budsjettert med en økning på 2,5 % grunnet generell lønns og prisvekst.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Arne Stangebyesgate 13B Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Arne Stangebyesgate 13B Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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.

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 - Arne Stangebyesgate 13B Borettslag

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

Sarpsborg, 12. april 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



ARNE STANGEBYES GATE 13 B BORETTSLAG ORG.NR. 948 767 007, KUNDENR. 3515

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	424 029	221 269	424 030	86 037
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-337 993	202 761	57 285	153 272
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-337 993	202 761	57 285	153 272
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	86 036	424 029	481 315	239 309

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	140 605	442 047
Kortsiktig gjeld	-54 569	-18 018
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	86 036	424 029

BESKYTTET



ARNE STANGEBYES GATE 13 B BORETTSLAG ORG.NR. 948 767 007, KUNDENR. 3515

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 139 964	1 139 964	1 140 000	1 140 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 139 964	1 139 964	1 140 000	1 140 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-13 056	-16 473	-7 473	-8 064
Styrehonorar	4	-56 978	-53 000	-62 000	-62 000
Revisjonshonorar	5	-3 750	-3 750	-4 000	-4 000
Forretningsførerhonorar		-57 650	-56 520	-58 074	-59 091
Konsulenthonorar		0	-1 260	-1 500	-1 500
Kontingenter		-3 800	-3 800	-3 800	-3 800
Drift og vedlikehold	6	-699 770	-294 180	-408 700	-200 806
Forsikringer		-81 219	-74 967	-78 715	-84 467
Kommunale avgifter	7	-182 891	-180 971	-161 747	-160 000
Energi/fyring	8	-128 537	-45 488	-80 000	-129 000
TV-anlegg/bredbånd		-111 787	-99 424	-102 406	-133 000
Andre driftskostnader	9	-139 880	-117 171	-122 300	-148 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 479 318	-947 004	-1 090 715	-994 228
DRIFTSRESULTAT		-339 354	192 960	49 285	145 772
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	9 917	9 801	8 000	9 500
Finanskostnader	11	-8 556	0	0	-2 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 361	9 801	8 000	7 500
ÅRSRESULTAT		-337 993	202 761	57 285	153 272
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	202 761		
Fra opptjent egenkapital		-337 993	0		

BESKYTTET



ARNE STANGEBYES GATE 13 B BORETTSLAG
ORG.NR. 948 767 007, KUNDENR. 3515

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	13 300 429	13 300 429
Tomt		15 999	15 999
SUM ANLEGGSMIDLER		13 316 428	13 316 428
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		82 457	282 058
Driftskonto OBOS-banken II		7 298	9 317
Sparekonto OBOS-banken		50 850	150 672
SUM OMLØPSMIDLER		140 605	442 047
SUM EIENDELER		13 457 033	13 758 475
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 19 * 100		1 900	1 900
Opptjent egenkapital		8 147 464	8 485 457
SUM EGENKAPITAL		8 149 364	8 487 357
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Borettsinnskudd	13	5 018 100	5 018 100
Annen langsiktig gjeld	14	235 000	235 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 253 100	5 253 100
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		22 117	16 903
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 300 000)		0	0
Påløpte avdrag		0	1 115
Annen kortsiktig gjeld	15	32 452	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		54 569	18 018
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 457 033	13 758 475
Pantstillelse	16	5 320 000	12 980 000
Garantiansvar		0	0

BESKYTTET



Fredrikstad, 01.04.2022
Styret i Arne Stangebyes Gate 13 B Borettslag

Jan Erik Norli/s/

Ivar Leonhard Hartviksen/s/

Leif Steingrim Jørgensen/s/

BESKYTTET

**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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 139 964
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 139 964

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Etterlønn, ikke avgiftspliktig	-5 022
Arbeidsgiveravgift	-8 034
SUM PERSONALKOSTNADER	-13 056

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 56 978.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 750.

BESKYTTET

**NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør Tveit og Torgersen AS	-284 314
Hovedentreprenør Barkedalen AS	-283 063
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-567 377
Drift/vedlikehold bygninger	-7 875
Drift/vedlikehold elektro	-22 184
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-29 859
Drift/vedlikehold heisanlegg	-36 352
Drift/vedlikehold brannsikring	-21 651
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-14 473
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-699 770

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

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-81 989
Kommunale avgifter	-100 902
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-182 891

NOTE: 8**ENERGI/FYRING**

Strøm oljefyr el.bereder	-128 537
SUM ENERGI / FYRING	-128 537

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-5 424
Lyspærer og sikringer	-223
Vaktmestertjenester	-52 000
Renhold ved firmaer	-60 875
Andre fremmede tjenester	-7 248
Kontor- og datarekvisita	-1 229
Andre kontorkostnader	-590
Porto	-244
Bank- og kortgebyr	-2 063
Velferdskostnader	-9 985
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-139 880

BESKYTTET

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	178
Kundeutbytte fra Gjensidige	9 739
SUM FINANSINNTEKTER	9 917

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-6 556
SUM FINANSKOSTNADER	-8 556

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1988	13 300 429
SUM BYGNINGER	13 300 429

Tomten ble kjøpt i 1988.

Gnr.300/bnr.736

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

NOTE: 13**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1987	-5 018 100
SUM BORETTSINNSKUDD	-5 018 100

NOTE: 14**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd	-235 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-235 000

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-32 452
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-32 452

BESKYTTET



NOTE: 16

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 018 100
TOTALT	5 018 100

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

Bygninger	13 300 429
Tomt	15 999
TOTALT	13 316 428

BESKYTTET



3515 Arne Stangebyes Gate 13 B Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Ivar Leonhard Hartviksen

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Leif Steingrim Jørgensen

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Margaret Johannessen

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Tuula Helena P Martinsen

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Ivar Leonhard Hartviksen

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Leif Steingrim Jørgensen

E. Som valgkomité foreslås:

Navn:.....

Navn:.....

Dato 8/3-2022

I valgkomiteen for Arne Stangebyes Gate 13 B Borettslag

Hannah Mellem
Bjørg Marit Sætra

BESKYTTET



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 garaplasser i kjeller

Nøkler/skilt

[Nøkler/rekvisisjon] kan [kjøpes/bestilles] hos styret.
Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78962966. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

**Garantert betaling av felleskostnader**

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Forkjøpsrett

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

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2021	Bytting av vinduer
2014	Elektrisk brannvarsling installert
2013	Byttet lysarmatur & panelovner i gangene
2011	Renset ventilasjonsanlegget
2010	Renset, restaurert og impregnert fasade



3515 Arne Stangebyes Gate 13 B Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)

BESKYTTET



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

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

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

BESKYTTET