



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: 28.05.2024

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, 05.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		722 208	671 040
Sum inntekter		722 208	671 040
Kostnader			
Lønnskostnad		27 384	27 384
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		26 570	26 570
Annen driftskostnad		475 321	426 316
Sum kostnader		529 275	480 270
Driftsresultat		192 933	190 770
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		829	323
Sum finansinntekter		829	323
Annen finanskostnad		286 006	168 506
Sum finanskostnader		286 006	168 506
Netto finans		-285 177	-168 183
Resultat før skattekostnad		-92 244	22 587
Årsresultat		-92 244	22 587
Totalresultat		-92 244	22 587
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-92 244	22 587
Sum overføringer og disponeringer		-92 244	22 587



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		1 505 936	1 505 936
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		956 436	983 006
Sum varige driftsmidler		2 462 372	2 488 942
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		18 466	12 929
Sum finansielle anleggsmidler		18 466	12 929
Sum anleggsmidler		2 480 838	2 501 871
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		139 879	178 751
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		139 879	178 751
Sum omløpsmidler		139 879	178 751
SUM EIENDELER		2 620 717	2 680 622

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 079 869	2 987 625
Sum opptjent egenkapital		-3 079 869	-2 987 625
Sum egenkapital		-3 078 669	-2 986 425
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 513 494	5 505 608
Øvrig langsiktig gjeld		156 011	150 865
Sum annen langsiktig gjeld		5 669 505	5 656 473
Sum langsiktig gjeld		5 669 505	5 656 473
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		35 800	1 312
Leverandørgjeld		-5 920	4 788
Annen kortsiktig gjeld			4 474
Sum kortsiktig gjeld		29 881	10 574
Sum gjeld		5 699 386	5 667 047
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 620 717	2 680 622



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 483509

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 476 494
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HELNEVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS v/Helneveien borettslag
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: 28.05.2024

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, 17.06.2024



Organisasjonsnr: 950 476 494
HELNEVEIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		722 208	671 040
Sum inntekter		722 208	671 040
Kostnader			
Lønnskostnad		27 384	27 384
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		26 570	26 570
Annen driftskostnad		475 321	426 316
Sum kostnader		529 275	480 270
Driftsresultat		192 933	190 770
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		829	323
Sum finansinntekter		829	323
Annen finanskostnad		286 006	168 506
Sum finanskostnader		286 006	168 506
Netto finans		-285 177	-168 183
Resultat før skattekostnad		-92 244	22 587
Årsresultat		-92 244	22 587
Totalresultat		-92 244	22 587
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-92 244	22 587
Sum overføringer og disponeringer		-92 244	22 587



Organisasjonsnr: 950 476 494
HELNEVEIEN 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		1 505 936	1 505 936
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		956 436	983 006
Sum varige driftsmidler		2 462 372	2 488 942
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		18 466	12 929
Sum finansielle anleggsmidler		18 466	12 929
Sum anleggsmidler		2 480 838	2 501 871
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		139 879	178 751
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		139 879	178 751
Sum omløpsmidler		139 879	178 751
SUM EIENDELER		2 620 717	2 680 622
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	3 079 869	2 987 625
Sum opptjent egenkapital	-3 079 869	-2 987 625
Sum egenkapital	-3 078 669	-2 986 425
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 513 494	5 505 608
Øvrig langsiktig gjeld	156 011	150 865
Sum annen langsiktig gjeld	5 669 505	5 656 473
Sum langsiktig gjeld	5 669 505	5 656 473
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	35 800	1 312
Leverandørgjeld	-5 920	4 788
Annen kortsiktig gjeld		4 474
Sum kortsiktig gjeld	29 881	10 574
Sum gjeld	5 699 386	5 667 047
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 620 717	2 680 622



Organisasjonsnr: 950 476 494
HELNEVEIEN 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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3526

Helneveien Borettslag



Velkommen til årsmøte i Helneveien 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:

28. mai 2024 kl. 17:00, Storgata 5, OBOS sine lokaler i 2 etasje.

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 Helneveien 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 rådgiver i OBOS som møteleder.

Forslag til vedtak

Camilla Charlotte Larsen fra OBOS 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 ble 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 ble Camilla Charlotte Larsen foreslått. Som 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 godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd overføres til udekket tap.

Vedlegg
1. Til innkalling.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 10 000.

Styrets innstilling
Styret ønsker å redusere godtgjørelsen for å spare inn litt penger for borettslaget.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 10 000.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Malin Ringstad Lippestad

Malin har gjort en kjempegod jobb de siste årene, og vi ser absolutt verdien i å ha henne videre i styret.

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Eva May Nilsen

Eva har gjort en god jobb som vara, og vi ser absolutt verdien i av å ha henne videre som vara.

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:

- Mathias Erik Johnsen

Styreleder

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Malin Ringstad Lippestad

Styremedlem



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Mathias Erik Johnsen,	på valg i 2025	Helneveien 4 B
Styremedlem	Grethe Larsen,	på valg i 2025	Helneveien 4 C
Styremedlem	Malin Ringstad Lippestad,	på valg i år	Helneveien 12 B
Varamedlem	Eva May Nilsen,	på valg i år	Helneveien 6 B

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 Helneveien Borettslag

Borettslaget består av 12 andelsleiligheter.

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

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.

Helneveien 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

Styret har hatt 4 styremøter i 2023.

Vi har blant annet jobbet med borettslagets økonomiske situasjon og måtte stille opp felleskostnadene mot slutten av året. Vi startet også arbeid med å kutte kostnader og måtte da bygge ny strømskap med måler for å betjene de 3 byggtørkerne som er under 4A-6B. Dette prosjektet ble oppstartet i 2023 og lån til dette og økte utgifter fra kommunen ble tatt opp på 100 000,-. Det ble også tilbakebetalt strømutfgifter til andelseier for bruk av strøm til byggtørkerne i 4A-6B.

Vi har også utarbeidet en oppdatering på nye husordensregler. Det er også behandlet en søknad fra en andelseier om bytte av vindu.

Det er også kommet en ny beboer inn i borettslaget der styret fikk godkjent dette i november 2023.

Det ble ikke utført noe større vedlikehold i 2023.

Ingen endringer i avtaler med leverandører eller andre ting i 2023.

Styret Helneveien Borettslag



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 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte felleskostnader fra 01.11.23.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kommunale avgifter og strømavgifter som ikke var budsjettet.

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler 109 998 (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 37 000 til vedlikehold som omfatter drift og vedlikeholds av garasjelegget og kostand i forbindelse med dugnad.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Det er budsjettert med 253 000 i kommunale avgifter mot virkelige 229 817. En økning på 10 %.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Det er budsjettert lavere i 2024. Det skyldes at styret har hatt hjelp til å endre strømkursen til den andel som bruker strømmen, ikke at kostanden blir belastet borettslaget som tidligere.

Det er budsjettert med 6 000 til strøm fellesareal, mot fjorårets virkelige 47 390.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % 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.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettert med en økning på 6% 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 10 % økning av felleskostnadene

fra 01.04.24. Det er i tillegg tatt opp lån på 300 000 for å bedre likviditeten i selskapet

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Helneveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Helneveien 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. Fil 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, 15. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



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

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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		168 177	256 634	168 177	109 998
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-92 244	22 587	-77 295	-77 320
Tilbakeføring av avskrivning	13	26 570	26 570	26 570	26 570
Tillegg for nye langsiktige lån	15	5 527 471	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-5 519 585	-137 550	-116 000	-93 000
Innsk. øremerk. bankkto		-391	-64	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-58 179	-88 457	-166 725	-143 750
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		109 998	168 177	1 452	-33 752
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		139 879	178 751		
Kortsiktig gjeld		-29 881	-10 574		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		109 998	168 177		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	722 208	671 040	705 000	810 000
SUM DRIFTSINNEKTER		722 208	671 040	705 000	810 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-3 384	-3 384	-3 525	-3 700
Styrehonorar	4	-24 000	-24 000	-25 000	-10 000
Avskrivninger	13	-26 570	-26 570	-26 570	-26 570
Revisjonshonorar	5	-5 625	-4 375	-4 600	-5 800
Forretningsførerhonorar		-44 845	-41 885	-44 000	-47 500
Konsulenthonorar	6	-7 788	-2 153	-3 000	-5 000
Kontingenter		-2 400	-2 400	-2 400	-2 400
Drift og vedlikehold	7	-35 120	-66 628	-74 000	-37 000
Forsikringer		-31 600	-28 965	-32 000	-35 000
Festeavgift		-8 880	-17 523	-17 423	-17 600
Kommunale avgifter	8	-229 817	-195 044	-201 727	-253 000
Energi/fyring		-47 390	0	0	-6 000
TV-anlegg/bredbånd		-59 616	-57 456	-60 000	-52 500
Andre driftskostnader	9	-2 240	-9 888	-2 450	-2 250
SUM DRIFTSKOSTNADER		-529 275	-480 270	-496 695	-504 320
DRIFTSRESULTAT		192 933	190 770	208 305	305 680
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	829	323	0	0
Finanskostnader	11	-286 006	-168 506	-285 600	-383 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-285 177	-168 183	-285 600	-383 000
ÅRSRESULTAT		-92 244	22 587	-77 295	-77 320
Overføringer:					
Udekket tap		-92 244	0		
Reduksjon udekket tap		0	22 587		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 505 936	1 505 936
Andre varige driftsmidler	13	956 436	983 006
Miljøbankkonto, øremerket		18 466	12 929
SUM ANLEGGSMIDLER		2 480 838	2 501 871
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		139 879	178 751
SUM OMLØPSMIDLER		139 879	178 751
SUM EIENDELER		2 620 717	2 680 622
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 12 * 100		1 200	1 200
Udekket tap	14	-3 079 869	-2 987 625
SUM EGENKAPITAL		-3 078 669	-2 986 425
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	5 513 494	5 505 608
Borettsinnskudd	16	138 000	138 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	18 011	12 865
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 669 505	5 656 473
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		-5 920	4 788
Påløpte renter		28 794	1 312
Påløpte avdrag		7 006	0
Påløpte kostnader		0	4 474
SUM KORTSIKTIG GJELD		29 881	10 574
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 620 717	2 680 622
Pantstillelse	18	6 118 000	6 118 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 08.05 2024
Styret i Helneveien Borettslag



Mathias Erik
Johnsen/S/

Grethe Larsen/S/

Malin Ringstad
Lippestad/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.

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	722 208
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	722 208

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 384
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 384

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 2022/2023, og er på kr 24 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 625.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 788
SUM KONSULENTHONORAR	-7 788

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-35 120
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-35 120

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-59 712
Kommunale avgifter	-170 105
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-229 817

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-127
Andre kontorkostnader	-53
Bank- og kortgebyr	-2 061
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 240

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	438
Renter av sparekonto i OBOS-banken	391
SUM FINANSINNTEKTER	829

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-220 922
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-65 084
SUM FINANSKOSTNADER	-286 006

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	-584 545	
Avskrevet i år	-26 570	
		717 411
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		956 436
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 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. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-5 980 000	
Nedbetalt tidligere	474 392	
Nedbetalt i år	5 505 608	
		0

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2023	-5 527 471	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	13 977	
		-5 513 494

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-5 513 494**

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1962		-138 000
SUM BORETTINNSKUDD		-138 000

**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Miljøtilskudd-OBOS	-18 011
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-18 011

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	138 000
Pantelån	5 513 494
Påløpte avdrag	7 006
TOTALT	5 658 500

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

Bygninger	1 505 936
TOTALT	1 505 936



Annen informasjon om borettslaget

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.

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

2021 - 2021	Malt to strøk utvendig kledning	
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.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 28.05.24

Selskapsnummer: 3526 Selskapsnavn: Helneveien 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.