



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 924 296
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HAUGSTENVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS v/Haugstenveien borettslag
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 26.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 259 580	1 225 920
Sum inntekter		1 259 580	1 225 920
Kostnader			
Lønnskostnad		54 768	53 628
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		28 225	28 225
Annen driftskostnad		1 005 815	606 566
Sum kostnader		1 088 808	688 419
Driftsresultat		170 772	537 501
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 497	11 611
Sum finansinntekter		18 497	11 611
Annen finanskostnad		238 621	162 855
Sum finanskostnader		238 621	162 855
Netto finans		-220 124	-151 244
Ordinært resultat før skattekostnad		-49 352	386 257
Ordinært resultat etter skattekostnad		-49 352	386 257
Årsresultat		-49 352	386 257
Totalresultat		-49 352	386 257
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-49 352	386 257
Sum overføringer og disponeringer		-49 352	386 257



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 910 677	3 910 677
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		903 197	931 422
Sum varige driftsmidler		4 813 874	4 842 099
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		21 549	
Sum finansielle anleggsmidler		21 549	0
Sum anleggsmidler		4 835 423	4 842 099
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		21 678	12 255
Sum fordringer		21 678	12 255
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 194 424	1 524 418
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 194 424	1 524 418
Sum omløpsmidler		1 216 102	1 536 673
SUM EIENDELER		6 051 524	6 378 772



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 104 492	2 055 140
Sum opptjent egenkapital		-2 104 492	-2 055 140
Sum egenkapital		-2 102 492	-2 053 140
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 748 227	8 043 850
Øvrig langsiktig gjeld		403 942	382 500
Sum annen langsiktig gjeld		8 152 169	8 426 350
Sum langsiktig gjeld		8 152 169	8 426 350
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 847	947
Leverandørgjeld			4 615
Sum kortsiktig gjeld		1 847	5 562
Sum gjeld		8 154 016	8 431 912
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 051 524	6 378 772



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 467184

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 924 296
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HAUGSTENVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS v/Haugstenveien borettslag
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 13.06.2023



Organisasjonsnr: 951 924 296
HAUGSTENVEIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 259 580	1 225 920
Sum inntekter		1 259 580	1 225 920
Kostnader			
Lønnskostnad		54 768	53 628
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		28 225	28 225
Annen driftskostnad		1 005 815	606 566
Sum kostnader		1 088 808	688 419
Driftsresultat		170 772	537 501
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 497	11 611
Sum finansinntekter		18 497	11 611
Annen finanskostnad		238 621	162 855
Sum finanskostnader		238 621	162 855
Netto finans		-220 124	-151 244
Ordinært resultat før skattekostnad		-49 352	386 257
Ordinært resultat etter skattekostnad		-49 352	386 257
Årsresultat		-49 352	386 257
Totalresultat		-49 352	386 257
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-49 352	386 257
Sum overføringer og disponeringer		-49 352	386 257



Organisasjonsnr: 951 924 296
HAUGSTENVEIEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
		3 910 677	3 910 677
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
		903 197	931 422
Sum varige driftsmidler		4 813 874	4 842 099
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
		21 549	
Sum finansielle anleggsmidler		21 549	0
Sum anleggsmidler		4 835 423	4 842 099
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
		21 678	12 255
Sum fordringer		21 678	12 255
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		1 194 424	1 524 418
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 194 424	1 524 418
Sum omløpsmidler		1 216 102	1 536 673
SUM EIENDELER		6 051 524	6 378 772

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000



Sum innskutt egenkapital	2 000	2 000
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	2 104 492	2 055 140
Sum opptjent egenkapital	-2 104 492	-2 055 140
Sum egenkapital	-2 102 492	-2 053 140
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 748 227	8 043 850
Øvrig langsiktig gjeld	403 942	382 500
Sum annen langsiktig gjeld	8 152 169	8 426 350
Sum langsiktig gjeld	8 152 169	8 426 350
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 847	947
Leverandørgjeld		4 615
Sum kortsiktig gjeld	1 847	5 562
Sum gjeld	8 154 016	8 431 912
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	6 051 524	6 378 772



Organisasjonsnr: 951 924 296
HAUGSTENVEIEN 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 2023

3536 Haugstenveien Borettslag





Til andelseierne i Haugstenveien Borettslag

Velkommen til generalforsamling, onsdag 31 mai 2023 kl. 18:00 på Østsiden klubbhus.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. 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 Haugstenveien 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.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Haugstenveien Borettslag
avholdes onsdag 31 mai 2023 kl.18:00 på Østsiden klubbhus.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Rør i rør- fornying av kloakkrør i borettslaget
Styret vil orientere om saken

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Fredrikstad, 03.05.2023
Styret i Haugstenveien Borettslag

Jeanette Dubec/s/ Roar Frølandshagen/s/ Tommy Iversen/s/ Petter Moland Pedersen/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jeanette Dubec, på valg i 2024	Haugstenveien 15 B
Styremedlem	Roar Frølandshagen, på valg i 2024	Haugstenveien 13
Styremedlem	Tommy Iversen, på valg i år	Haugstenveien 15
Styremedlem	Petter Moland Pedersen, på valg i år	Haugstenveien 13
Varamedlem	Isak Røisbu, på valg i år	Haugstenveien 11

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Jeanette Dubec	Haugstenveien 15 B

Valgkomiteen

Karianne Klemetsen	Haugstenveien 15
Ann Helen Moen	Haugstenveien 13

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 Haugstenveien Borettslag

Borettslaget består av 20 andelsleiligheter.

Haugstenveien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951924296, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:
303 419

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.

Haugstenveien Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



Styrets arbeid

Siden sist generalforsamling har styret hatt 3 styremøter.

Det er blitt behandlet 12 saker.

Det har flyttet inn 1 ny andelseier.

Det har blitt byttet ut til nye inngangsdører i hele borettslaget.

Styret har innhentet pris på rør i rør hos Østfold prosjekt. Det vil bli en ekstraordinær generalforsamling for å behandle denne saken.

Styret holder på med å innhente priser på bytte av alle endevegger og -gavler på inngangssiden, da disse er i dårlig forfatning.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd, -49 352 og foreslås ført mot udekket tap. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler, 1 214 255 (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 43 000 til mindre vedlikehold som omfatter bygning, vvs og brannsikring.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Det ble budsjettert med en økning på 10% på de kommunale avgiftene, eiendomsskatten uendret.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Haugsteneien Borettslag.

Lån

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det ble budsjettert med en økning på 5% på forretningsførerhonoraret. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Haugstenveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Haugstenveien Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 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 - Haugstenveien 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 avviklet.

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, 11. mai 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



HAUGSTENVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 951 924 296, KUNDENR. 3536

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 531 111	1 433 448	1 531 111	1 214 254
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-49 352	386 257	466 248	183 457
Tilbakeføring av avskrivning	13	28 225	28 225	28 225	28 225
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-295 623	-316 819	-317 000	-267 000
Innsk. øremerk. bankkto		-107	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-316 857	97 663	177 473	-55 318
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 214 255	1 531 111	1 708 584	1 158 936
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 216 102	1 536 673		
Kortsiktig gjeld		-1 847	-5 562		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 214 255	1 531 111		



HAUGSTENVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 951 924 296, KUNDENR. 3536

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 259 580	1 225 920	1 263 000	1 264 000
SUM DRIFTSINTEKTER		1 259 580	1 225 920	1 263 000	1 264 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-6 768	-6 627	-6 627	-6 768
Styrehonorar	4	-48 000	-47 001	-47 000	-47 000
Avskrivninger	13	-28 225	-28 225	-28 225	-28 225
Revisjonshonorar	5	-4 625	-3 750	-3 900	-4 900
Forretningsførerhonorar		-66 045	-64 430	-65 000	-69 000
Konsulenthonorar	6	-13 498	-12 002	-17 500	-14 000
Kontingenter		-4 000	-4 000	-4 000	-4 000
Drift og vedlikehold	7	-405 379	-36 385	-63 000	-43 000
Forsikringer		-95 586	-89 320	-93 000	-105 000
Kommunale avgifter	8	-272 265	-263 196	-261 000	-299 550
TV-anlegg/bredbånd		-123 359	-116 159	-119 000	-130 000
Andre driftskostnader	9	-21 058	-17 325	-17 500	-18 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 088 808	-688 419	-725 752	-770 343
DRIFTSRESULTAT		170 772	537 501	537 248	493 657
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	18 497	11 611	10 000	10 600
Finanskostnader	11	-238 621	-162 855	-81 000	-320 800
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-220 124	-151 244	-71 000	-310 200
ÅRSRESULTAT		-49 352	386 257	466 248	183 457
Udekket tap		-49 352	0		
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	386 257		



HAUGSTENVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 951 924 296, KUNDENR. 3536

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	3 781 042	3 781 042
Tomt		129 635	129 635
Andre varige driftsmidler	13	903 197	931 422
Miljøbankkonto, øremerket		21 549	0
SUM ANLEGGSMIDLER		4 835 423	4 842 099
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		13 364	12 255
Andre kortsiktige fordringer	14	8 314	0
Driftskonto OBOS-banken		381 490	1 118 195
Sparekonto OBOS-banken		812 934	406 223
SUM OMLØPSMIDLER		1 216 102	1 536 673
SUM EIENDELER		6 051 524	6 378 772
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 20 * 100		2 000	2 000
Udekket tap	15	-2 104 492	-2 055 140
SUM EGENKAPITAL		-2 102 492	-2 053 140
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	7 748 227	8 043 850
Borettsinnskudd	17	278 000	278 000
Annen langsiktig gjeld	18	104 500	104 500
Avsetning bomiljøtiltak	18	21 442	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 152 169	8 426 350
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		0	4 615
Påløpte renter		1 847	947
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 847	5 562
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 051 524	6 378 772



13

Haugstenvæien Borettslag

Pantstillelse	19	9 578 000	9 578 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 03.05.2023
Styret i Haugstenvæien Borettslag

Jeanette Dubec /s/

Roar Frølandshagen /s/

Tommy Iversen /s/

Petter Moland Pedersen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 259 580
-----------------	-----------

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 259 580
--------------------------------------	------------------

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-6 768
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 768

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 2021/2022, og er på kr 48 000. I tillegg har styret fått dekket møtemat for kr 83, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 625.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 498
SUM KONSULENTHONORAR	-13 498

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Ski Bygg AS	-240 939
HB Byggservice AS	-145 775
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-386 714
Drift/vedlikehold bygninger	-2 247
Drift/vedlikehold VVS	-16 418
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-405 379

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-87 550
Kommunale avgifter	-184 716
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-272 265

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 928
Andre fremmede tjenester	-332
Andre kostnader tillitsvalgte	-83
Porto	-400
Bank- og kortgebyr	-2 053
Velferdskostnader	-3 263
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-21 058

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	850
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 818
Kundeutbytte fra Gjensidige	10 545
Andre renteinntekter	284
SUM FINANSINTEKTER	18 497

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-238 621
SUM FINANSKOSTNADER	-238 621

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1969	1 500 000
Rehabilitering	2 281 042
SUM BYGNINGER	3 781 042

Tomten ble kjøpt i 1969

Gnr.303/bnr.419

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

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Brannstige		
Kostpris	62 220	
Avskrevet tidligere	-62 219	
		1
Garasjeanlegg		
Kostpris	1 411 246	
Avskrevet tidligere	-479 825	
Avskrevet i år	-28 225	
		903 196
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		903 197
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-28 225

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Kreditnota Fredrikstad Kommune		8 314
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		8 314

NOTE: 15**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: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Bolikreditt AS (tidl. OBOS02)		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,35 %. Løpetiden er 24 år.		
Opprinnelig 2018	-9 194 330	
Nedbetalt tidligere	1 150 480	
Nedbetalt i år	295 623	
		-7 748 227
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-7 748 227

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1969		-278 000
SUM BORETTSINNSKUDD		-278 000

**NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Garasjeinnskudd	-104 500
Avsetning bomiljøtiltak	-21 442
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-125 942

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	278 000
Pantelån	7 748 227
TOTALT	8 026 227

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

Bygninger	3 781 042
Tomt	129 635
TOTALT	3 910 677



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

- Tommy Iversen
- Petter Moland Pedersen

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Jeanette Dubec
Roar Frølandshagen

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

- Isak Røisbu, Haugstenveien 11 B

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

- Jeanette Dubec

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

- Tommy Iversen

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

- Karianne Klemetsen
- Ann Helen Moen

I valgkomiteen for Haugstenveien Borettslag

Karianne Klemetsen
Ann Helen Moen



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78963197. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2022-2023	Utskifting av inngangsdører	I alle andeler
2018 - 2018	Rehabilitering	Rehabilitering av verandavegger i nr.15 ABCD, nr.11 ABCD, nr.9 ABCD og nr.7 ABCD Utskifting av alle vinduer i rom som er oppholdsrom
2017 - 2017	Rehabilitering av verandaveggen i nr.13	Rehabilitering av verandaveggen i nr.13 ABCD
2016	Rehabilitering	Leilighet nr.9 a og c samt 15 b har det blitt skiftet verandadør og det lille vindu i 2 etg.
2013	Rehabilitering	Rekke nr 7 har det blitt skiftet en hel vegg, verandaveggen
2011	Maling	Alle rekkehusene malt



3536 Haugstenveien 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)





**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.