



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 014 563  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: HALDENVEIEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold  
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: Mette Karlsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2023

### 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, 19.05.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 727 324	2 727 324
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 727 324</b>	<b>2 727 324</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		123 599	118 864
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 349	5 349
Annen driftskostnad		1 497 064	1 942 540
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 626 012</b>	<b>2 066 753</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 101 312</b>	<b>660 571</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		29 723	28 526
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>29 723</b>	<b>28 526</b>
Annen finanskostnad		417 522	269 673
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>417 522</b>	<b>269 673</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-387 799</b>	<b>-241 147</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>713 514</b>	<b>419 424</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>713 514</b>	<b>419 424</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>713 514</b>	<b>419 424</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>713 514</b>	<b>419 424</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		713 514	419 424
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>713 514</b>	<b>419 424</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		13 770 892	13 770 892
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		163 676	169 026
Sum varige driftsmidler		13 934 568	13 939 917
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		48 485	
Sum finansielle anleggsmidler		48 485	0
Sum anleggsmidler		13 983 053	13 939 917
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		136 297	
Sum fordringer		136 297	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		597 264	701 870
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		597 264	701 870
Sum omløpsmidler		733 561	701 870
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 716 614</b>	<b>14 641 787</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 500	4 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 500</b>	<b>4 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		3 796 350	4 509 863
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 796 350</b>	<b>-4 509 863</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-3 791 850</b>	<b>-4 505 363</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 519 842	15 153 999
Øvrig langsiktig gjeld		3 983 744	3 935 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>18 503 586</b>	<b>19 089 499</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>18 503 586</b>	<b>19 089 499</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 302	1 577
Leverandørgjeld		520	52 639
Skyldige offentlige avgifter		130	841
Annen kortsiktig gjeld		925	2 595
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 878</b>	<b>57 651</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>18 508 463</b>	<b>19 147 150</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 716 614</b>	<b>14 641 787</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 379199

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 950 014 563  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: HALDENVEIEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold  
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: Mette Karlsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2023

**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, 13.05.2023



Organisasjonsnr: 950 014 563  
HALDENVEIEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 727 324	2 727 324
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 727 324</b>	<b>2 727 324</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		123 599	118 864
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 349	5 349
Annen driftskostnad		1 497 064	1 942 540
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 626 012</b>	<b>2 066 753</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 101 312</b>	<b>660 571</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		29 723	28 526
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>29 723</b>	<b>28 526</b>
Annen finanskostnad		417 522	269 673
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>417 522</b>	<b>269 673</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-387 799</b>	<b>-241 147</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>713 514</b>	<b>419 424</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>713 514</b>	<b>419 424</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>713 514</b>	<b>419 424</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>713 514</b>	<b>419 424</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		713 514	419 424
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>713 514</b>	<b>419 424</b>



Organisasjonsnr: 950 014 563  
HALDENVEIEN 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

13 770 892	13 770 892
------------	------------

Driftsløsøre, inventar,

verktøy, kontormaskiner

og lignende

163 676	169 026
---------	---------

Sum varige driftsmidler

13 934 568	13 939 917
------------	------------

##### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

48 485
--------

Sum finansielle

anleggsmidler

48 485	0
--------	---

Sum anleggsmidler

13 983 053	13 939 917
------------	------------

##### Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0	0
---	---

##### Fordringer

Andre fordringer

136 297
---------

Sum fordringer

136 297	0
---------	---

##### Investeringer

Sum investeringer

0	0
---	---

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

597 264	701 870
---------	---------

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

597 264	701 870
---------	---------

Sum omløpsmidler

733 561	701 870
---------	---------

SUM EIENDELER

14 716 614	14 641 787
------------	------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

4 500	4 500
-------	-------



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>4 500</b>	<b>4 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	3 796 350	4 509 863
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-3 796 350</b>	<b>-4 509 863</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-3 791 850</b>	<b>-4 505 363</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	14 519 842	15 153 999
Øvrig langsiktig gjeld	3 983 744	3 935 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>18 503 586</b>	<b>19 089 499</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>18 503 586</b>	<b>19 089 499</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 302	1 577
Leverandørgjeld	520	52 639
Skyldige offentlige avgifter	130	841
Annen kortsiktig gjeld	925	2 595
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>4 878</b>	<b>57 651</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>18 508 463</b>	<b>19 147 150</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>14 716 614</b>	<b>14 641 787</b>



Organisasjonsnr: 950 014 563  
HALDENVEIEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

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**

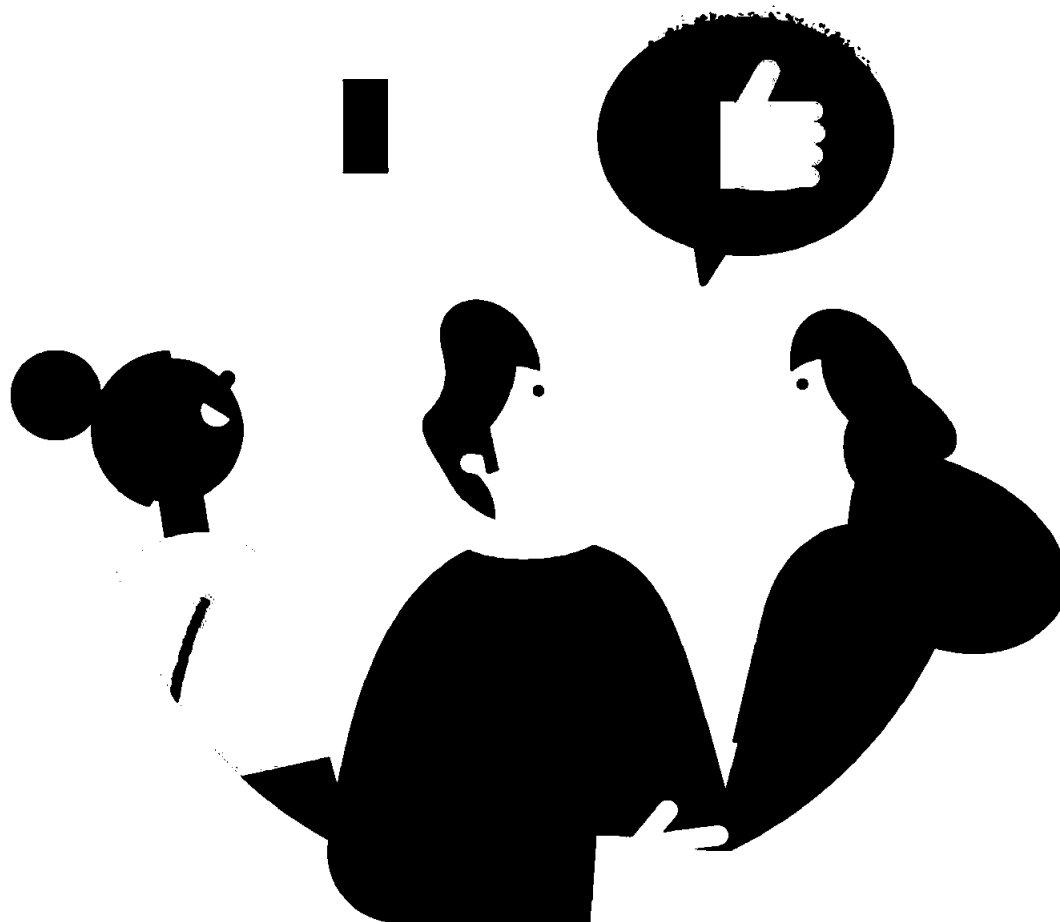
**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Årsmøte 2023

3549 Haldenveien Borettslag





## Til andelseierne i Haldenveien Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, tirsdag 25. april 2023 kl. 18.00 i Mineberget Velferdsrom, Mineberget 4, i kjelleren.**

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 Haldenveien 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 Haldenveien Borettslag  
avholdes tirsdag 25. april 2023 kl. 18.00 i Mineberget Velferdsrom, Mineberget 4,  
i kjelleren.

---

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

### 4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen Innkomne forslag.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Fredrikstad, 22.03.2023  
Styret i Haldenveien Borettslag

Per-Willy Haakafoss

Per Jaavall

Grethe Marie Vestøl

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Per-Willy Haakafoss	Lunteveien 12
Nestleder	Per Jaavall	Lunteveien 27
Styremedlem	Grethe Marie Vestøl	Fyrveien 19
Varamedlem	Tore Frølich	Lunteveien 38
Varamedlem	Robert Jan Olszewski	Fyrveien 28

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert  
Per-Willy Haakafoss Lunteveien 12

Varadelegert  
Grethe Marie Vestøl Fyrveien 19

#### Valgkomiteen

Liv Andersen Lunteveien 22  
Martin Capard Andersen Fyrveien 31

### 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. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

### Generelle opplysninger om Haldenveien Borettslag

Borettslaget består av 45 andelsleiligheter.

Haldenveien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950014563, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:  
303 1432

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.

Haldenveien 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.



## Årsrapport for Haldenveien Borettslag 2022

Nytt styre etter generalforsamling 6.april 2022

Per-Willy Haakafoss, Per Jaavall, Grethe-Marie Vestøl

Det har blitt avholdt 9 styremøter i løpet av året.

Første styremøte etter generalforsamling var 7.april, styret ble konstituert.

Styreleder: Per-Willy Haakafoss (1 år igjen)

Nestleder: Per Jaavall (valgt for 2 år)

Styremedlem: Grethe-Marie Vestøl (valgt for 2 år)

Per-Willy Haakafoss er i tillegg ansvarlig for å undertegne «Søknad om godkjenning av ny andelseier», ansvar for innkalling til styremøter og agenda til styremøter

Per Jaavall er i tillegg ansvarlig for HMS

Grethe-Marie Vestøl er i tillegg sekretær, ansvar for borettslagets debetkort

Det har vært 24 saker i løpet av året.

### **Større enkeltsaker som er blitt jobbet med i styret:**

Klage på eiendomsskatt sendt kommunen.

Reforhandling med Telenor

Infoskriv-folder til nye beboere

Utskifting av brannslukningsapparat hos alle andelseiere

### **Diverse saker:**

Søknader fra andelseiere og dertil befaringer, regler rundt bruk av parkeringsplassene/garasje, HMS-runde, flere måkepigger installert, vedlikehold lekeplass. Henvendelse til malingsleverandør ang maling på bygg

### **Dugnader:**

Vårdugnad ble avholdt 7 mai og høstdugnad 12. november.

Bra oppmøte og flott innsats med å felle store trær, vedlikehold i lekepark og som vanlig arbeid som feiing og raking etc. Litt servering ble det også.

Det har gjennom året blitt sendt ut diverse informasjon til beboere via Vibbo. Beboerne har også benyttet seg av Vibbo til søknader og andre meldinger til styret.

Per Jaavall og Grethe-Marie Vestøl deltok på OBOS` høstseminar 2022.



## 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 og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (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 200 000,- til nødvendig vedlikehold.

### Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Vi har tatt høyde for en økning på 5 % i budsjettet. Ingen endring av eiendomsskatten.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Forsikringspremien er beregnet økt med 10 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Haldenveien Borettslag.

### Lån

Haldenveien Borettslag har lån i OBOS-Banken. Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Renter pr. 31.12.22: 4,15 %. Løpetiden er 20 år. Opprinnelig 2020. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Vi har tatt høyde for en økning på 5 % i budsjettet.

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 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Haldenveien Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

Vi har revidert Haldenveien 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](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Haldenveien 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, 3. april 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

*Linda K. Arvesen*

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor



## HALDENVEIEN BORETTSLAG

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>644 219</b>	<b>897 637</b>	<b>644 219</b>	<b>728 683</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		713 514	419 424	662 036	327 775
Tilbakeføring av avskrivning	12	5 349	5 349	5 349	5 349
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-634 157	-678 192	-679 000	-529 000
Innsk. øremerk. bankkto		-241	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>84 465</b>	<b>-253 419</b>	<b>-11 615</b>	<b>-195 876</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>728 683</b>	<b>644 219</b>	<b>632 604</b>	<b>532 807</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		733 561	701 870		
Kortsiktig gjeld		-4 878	-57 651		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>728 683</b>	<b>644 219</b>		



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 727 324	2 727 324	2 727 000	2 864 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 727 324</b>	<b>2 727 324</b>	<b>2 727 000</b>	<b>2 864 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-23 599	-28 864	-37 837	-39 876
Styrehonorar	4	-100 000	-90 000	-90 000	-100 000
Avskrivninger	12	-5 349	-5 349	-5 349	-5 349
Revisjonshonorar	5	-5 250	-4 375	-4 506	-4 732
Forretningsførerhonorar		-147 325	-144 155	-147 758	-154 691
Konsulenthonorar		0	-3 691	-2 500	-3 000
Kontingenter		-9 000	-9 000	-9 000	-9 000
Drift og vedlikehold	6	-49 196	-588 097	-184 000	-200 000
Forsikringer		-256 875	-234 042	-250 424	-282 562
Kommunale avgifter	7	-674 095	-602 352	-614 564	-696 236
Energi/fyring		-9 439	-12 600	-10 406	-10 200
TV-anlegg/bredbånd		-257 761	-250 557	-258 073	-270 649
Andre driftskostnader	8	-88 124	-93 671	-85 705	-88 430
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 626 012</b>	<b>-2 066 753</b>	<b>-1 700 122</b>	<b>-1 864 725</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 101 312</b>	<b>660 571</b>	<b>1 026 878</b>	<b>999 275</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	29 723	28 526	32 000	28 500
Finanskostnader	10	-417 522	-269 673	-396 842	-700 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-387 799</b>	<b>-241 147</b>	<b>-364 842</b>	<b>-671 500</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>713 514</b>	<b>419 424</b>	<b>662 036</b>	<b>327 775</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		713 514	419 424		



12

Haldenveien Borettslag

### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	11	13 439 437	13 439 437
Tomt		331 455	331 455
Andre varige driftsmidler	12	163 677	169 026
Miljøbankkonto, øremerket		48 485	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>13 983 053</b>	<b>13 939 917</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		136 297	0
Driftskonto OBOS-banken		431 493	537 241
Driftskonto OBOS-banken II		2 996	2 997
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	224
Sparekonto OBOS-banken		157 066	155 762
Innestående i andre banker		5 709	5 646
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>733 561</b>	<b>701 870</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 716 614</b>	<b>14 641 787</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 45 * 100		4 500	4 500
Udekket tap	13	-3 796 350	-4 509 863
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-3 791 850</b>	<b>-4 505 363</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	14 519 842	15 153 999
Borettsinnskudd	15	3 935 500	3 935 500
Avsetning bomiljøtiltak	16	48 244	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>18 503 586</b>	<b>19 089 499</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		520	52 639
Skyldige offentlige avgifter	17	130	841
Påløpte renter		3 302	1 577
Annen kortsiktig gjeld	18	925	2 595
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>4 878</b>	<b>57 651</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 716 614</b>	<b>14 641 787</b>



13

Haldenveien Borettslag

Pantstillelse	19	19 935 500	19 935 500
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 22.03.2023  
Styret i Haldenveien Borettslag

Per-Willy Haakafoss /s/

Grethe Marie Vestøl /s/ Per Jaavall /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR 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	2 727 324
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 727 324</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-7 400
Påløpte feriepenger	-925
Arbeidsgiveravgift	-15 274
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-23 599</b>

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 2021/2022, og er på kr 100 000.

I tillegg har styret fått dekket styremøtemat for kr 664, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 250.

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

Drift/vedlikehold bygninger	-18 761
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 085
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 841
Kostnader dugnader	-2 510
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-49 196</b>

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

**NOTE: 7****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-241 489
Kommunale avgifter	-432 606
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-674 095</b>

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 794
Diverse leiekostnader/leasing	-10 220
Verktøy og redskaper	-72
Telefon-/kontormaskiner	-6 479
Vaktmestertjenester	-56 000
Andre fremmede tjenester	-750
Kontor- og datarekvisita	-644
Trykksaker	-1 301
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 970
Andre kostnader tillitsvalgte	-664
Andre kontorkostnader	-529
Gaver	-688
Bank- og kortgebyr	-2 433
Velferdskostnader	-3 580
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-88 124</b>

**NOTE: 9****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	484
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 545
Renter bank	63
Kundeutbytte fra Gjensidige	27 631
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>29 723</b>

**NOTE: 10****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-417 522
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-417 522</b>

**NOTE: 11****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1980	13 210 818
Gatelys 2009	37 188
Snøfangere 2010	191 431
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>13 439 437</b>

Tomten ble kjøpt i 1980

Gnr.303/bnr.1432

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

**NOTE: 12****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Avfallsanlegg		
Tilgang 2011	71 231	
Avskrevet tidligere	-29 677	
Avskrevet i år	-2 849	38 705
Miljøstasjon		
Tilgang 2002	124 970	
Avskrevet tidligere	-47 499	
Avskrevet i år	-2 500	74 972
Uteanlegg		
Tilgang 2015	50 000	50 000
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>163 677</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-5 349****NOTE: 13**

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

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



**NOTE: 14**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS BOLIGKREDITT AS (OBOS-Banken)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-16 000 000	
Nedbetalt tidligere	846 001	
Nedbetalt i år	634 157	
		-14 519 842
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-14 519 842</b>

**NOTE: 15**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1980		-3 935 500
------------------	--	------------

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>		<b>-3 935 500</b>
----------------------------	--	-------------------

**NOTE: 16**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak		-48 244
-------------------------	--	---------

<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>-48 244</b>
-----------------------------------	--	----------------

**NOTE: 17**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift		-130
----------------------------	--	------

<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>		<b>-130</b>
---	--	-------------

**NOTE: 18**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger		-925
-------------	--	------

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>-925</b>
-----------------------------------	--	-------------

**NOTE: 19**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 935 500	
Pantelån	14 519 842	
<b>TOTALT</b>		<b>18 455 342</b>

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

Bygninger	13 439 437	
Tomt	331 455	
<b>TOTALT</b>		<b>13 770 892</b>



**3549 Haldenveien Borettslag  
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som leder foreslås:**

Navn: Per Jaavall..... Adresse: Lunteveien 27.....

**B. Som nytt styremedlem foreslås:**

Navn: Arild Olav Ahlsen                      Adresse: Lunteveien 14

**C. Som varamedlemmer foreslås:**

1. Navn: Robert Jan Olszewski.....Adresse: Fyrveien 28.....

2. Navn: Tore Frølich..... Adresse:Lunteveien 38.....

**D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn: Per Jaavall.....                      Adresse:Lunteveien 27.....

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn: Grethe Marie Vestøl.....              Adresse: Fyrveien 19.....

**E. Som valgkomité foreslås:**

Navn: Martin Capard Andersen.....Adresse: Fyrveien 31.....

Navn:.....                      Adresse.....

Dato:23.03.23..... I valgkomiteen for Haldenveien Borettslag

Martin Capard Andersen

.....  
Liv Andersen

.....



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78961427. 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](mailto: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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2019 Bytte av takvinduer - 6 stk  
2014 - 2014 Malt borettslaget

Utført av LMN BYGG AS - kr. 140.000,-





3549 Haldenveien 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](http://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.