



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jeanette Hermansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.06.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		696 040	671 040
<b>Sum inntekter</b>		<b>696 040</b>	<b>671 040</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		28 525	27 525
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		26 570	26 570
Annen driftskostnad		517 525	342 695
<b>Sum kostnader</b>		<b>572 620</b>	<b>396 790</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>123 420</b>	<b>274 250</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			152
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>152</b>
Annen finanskostnad		110 122	132 985
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>110 122</b>	<b>132 985</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-110 122</b>	<b>-132 833</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>13 298</b>	<b>141 418</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>13 298</b>	<b>141 418</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>13 298</b>	<b>141 418</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>13 298</b>	<b>141 418</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		13 298	141 418
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>13 298</b>	<b>141 418</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		1 505 936	1 505 936
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 009 576	1 036 146
Sum varige driftsmidler		2 515 512	2 542 082
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 515 512	2 542 082
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		265 058	378 791
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		265 058	378 791
Sum omløpsmidler		265 058	378 791
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 780 570</b>	<b>2 920 873</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 200</b>	<b>1 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		3 010 212	3 023 510
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 010 212</b>	<b>-3 023 510</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-3 009 012</b>	<b>-3 022 310</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 643 158	5 796 516
Øvrig langsiktig gjeld		138 000	138 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 781 158</b>	<b>5 934 516</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 781 158</b>	<b>5 934 516</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		650	601
Leverandørgjeld			8 066
Annen kortsiktig gjeld		7 774	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 424</b>	<b>8 667</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 789 582</b>	<b>5 943 183</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 780 570</b>	<b>2 920 873</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 256844

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Jeanette Hermansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2022

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.05.2022



Organisasjonsnr: 950 476 494  
HELNEVEIEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		696 040	671 040
<b>Sum inntekter</b>		<b>696 040</b>	<b>671 040</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		28 525	27 525
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		26 570	26 570
Annen driftskostnad		517 525	342 695
<b>Sum kostnader</b>		<b>572 620</b>	<b>396 790</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>123 420</b>	<b>274 250</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			152
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>152</b>
Annen finanskostnad		110 122	132 985
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>110 122</b>	<b>132 985</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-110 122</b>	<b>-132 833</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>13 298</b>	<b>141 418</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>13 298</b>	<b>141 418</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>13 298</b>	<b>141 418</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>13 298</b>	<b>141 418</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		13 298	141 418
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>13 298</b>	<b>141 418</b>



Organisasjonsnr: 950 476 494  
HELNEVEIEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		1 505 936	1 505 936
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 009 576	1 036 146
Sum varige driftsmidler		2 515 512	2 542 082
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 515 512	2 542 082
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		265 058	378 791
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		265 058	378 791
Sum omløpsmidler		265 058	378 791
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 780 570</b>	<b>2 920 873</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	3 010 212	3 023 510
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-3 010 212</b>	<b>-3 023 510</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-3 009 012</b>	<b>-3 022 310</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 643 158	5 796 516
Øvrig langsiktig gjeld	138 000	138 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>5 781 158</b>	<b>5 934 516</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>5 781 158</b>	<b>5 934 516</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	650	601
Leverandørgjeld		8 066
Annen kortsiktig gjeld	7 774	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>8 424</b>	<b>8 667</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>5 789 582</b>	<b>5 943 183</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 780 570</b>	<b>2 920 873</b>



Organisasjonsnr: 950 476 494  
HELNEVEIEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

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

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

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

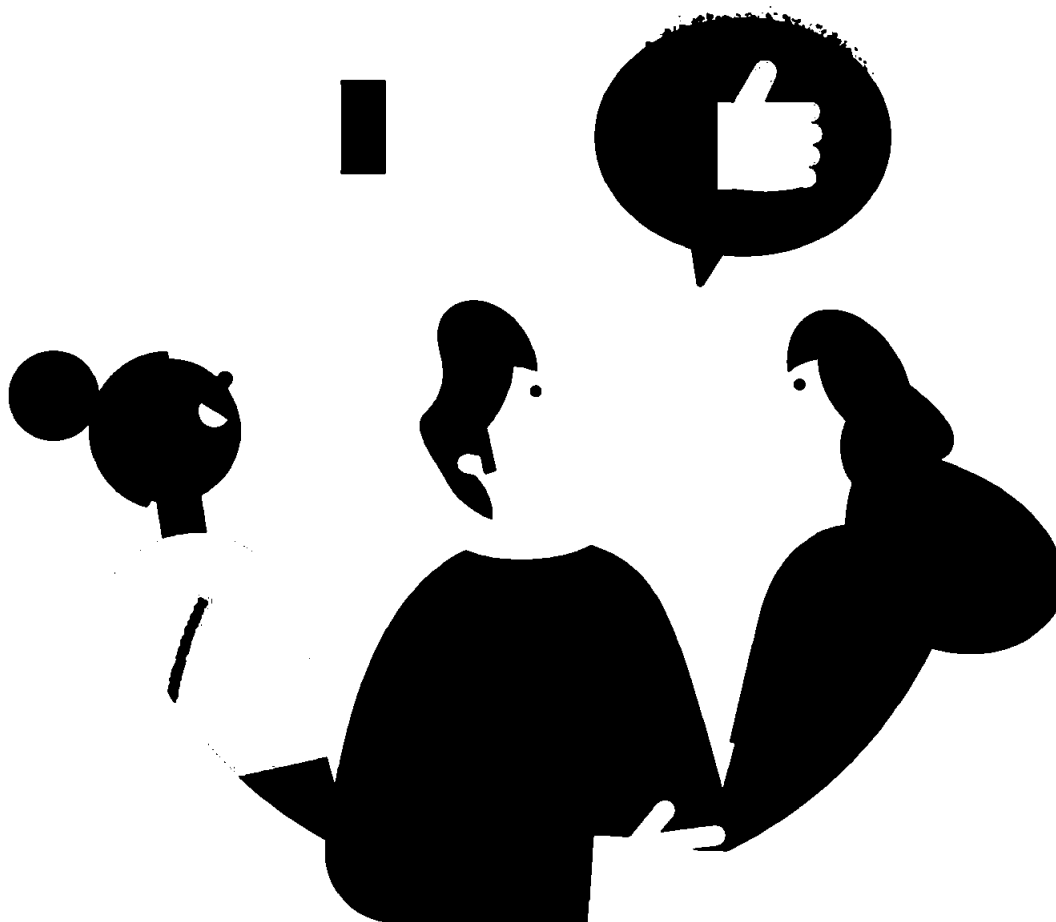
**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

3526 Helneveien Borettslag



BESKYTTET



## Til andelseierne i Helneveien Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, mandag 2 mai 2022 kl. 16:30 i OBOS sine lokaler i Storgata 5.**

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

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

BESKYTTET



## Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Helneveien Borettslag  
avholdes mandag 2 mai 2022 kl. 16:30 i OBOS sine lokaler i Storgata 5.**

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 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

### 4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 1 og 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, 30.03.2022  
Styret i Helneveien Borettslag

Robert Thorleif Munch /s/    Lena Vollan Karlsen /s/    Chokri Ben Razzak /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Robert Thorleif Munch, på valg 2023	Helneveien 8 B
Styremedlem	Lena Vollan Karlsen, på valg i år	Helneveien 4 B
Styremedlem	Chokri Ben Razzak, på valg i år/flyttet	Tyrihjellveien 9
Varamedlem	Grethe Larsen, på valg i år	Helneveien 4 C

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om Helneveien Borettslag

Borettslaget består av 12 andelsleiligheter.

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

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

Gårds- og bruksnummer:

603 16

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Helneveien Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

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

Borettslagets revisor er PWC Østfold.

BESKYTTET



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 696 040.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 572 620.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mer brukt til drift og vedlikehold og festeavgift.

### Resultat

Årets resultat på kr 13 298 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført fra reduksjon udekket tap. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 256 634 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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

BESKYTTET



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 130 000 til vedlikehold. Det er en post under drift og vedlikehold garasjeanlegg som er høy, det gjelder strøm på garasjeanlegg.

### Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Det er budsjettert med 2% økning o de kommunale avgiftene, eiendomsskatten uendret.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert med kr 29 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % 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

Det er budsjettert med kr. 42 000 i forretningsførerhonorar.

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

### Felleskostnader

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

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

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET



Til generalforsamlingen i Helneveien Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

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

Etter vår mening

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

---

### *Grunnlag for konklusjonen*

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

---

### *Øvrig informasjon*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

---

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Helneveien 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, 10. april 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

*Linda K. Arvesen*

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>370 124</b>	<b>343 893</b>	<b>370 124</b>	<b>256 634</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	13 298	141 418	43 903	36 299
Tilbakeføring av avskrivning	13 26 570	26 570	26 570	26 570
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -153 358	-141 757	-154 000	-152 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-113 490</b>	<b>26 231</b>	<b>-83 527</b>	<b>-89 131</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>256 634</b>	<b>370 124</b>	<b>286 597</b>	<b>167 503</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	265 058	378 791
Kortsiktig gjeld	-8 424	-8 667
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>256 634</b>	<b>370 124</b>

BESKYTTET



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	671 040	671 040	671 000	671 000
Andre inntekter	3	25 000	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>696 040</b>	<b>671 040</b>	<b>671 000</b>	<b>671 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-3 525	-2 525	-3 525	-3 525
Styrehonorar	5	-25 000	-25 000	-25 000	-25 000
Avskrivninger	13	-26 570	-26 570	-26 570	-26 570
Revisjonshonorar	6	-3 625	-3 500	-3 600	-3 700
Forretningsførerhonorar		-40 860	-39 865	-55 000	-42 000
Konsulenthonorar	7	-2 668	-2 363	-3 000	-3 000
Kontingenter		-2 400	-2 400	-2 400	-2 400
Drift og vedlikehold	8	-189 318	-35 848	-127 500	-130 000
Forsikringer		-27 456	-26 633	-28 000	-29 000
Festeavgift		-17 523	-11 247	-12 000	-18 000
Kommunale avgifter	9	-173 021	-166 268	-170 702	-176 856
Energi/fyring		0	-929	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-57 432	-50 400	-57 000	-59 000
Andre driftskostnader	10	-3 222	-3 242	-3 300	-3 650
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-572 620</b>	<b>-396 790</b>	<b>-517 597</b>	<b>-522 701</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>123 420</b>	<b>274 250</b>	<b>153 403</b>	<b>148 299</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter		0	152	0	0
Finanskostnader	11	-110 122	-132 985	-109 500	-112 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-110 122</b>	<b>-132 833</b>	<b>-109 500</b>	<b>-112 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>13 298</b>	<b>141 418</b>	<b>43 903</b>	<b>36 299</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		13 298	141 418		

BESKYTTET



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

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	1 505 936	1 505 936
Andre varige driftsmidler	13	1 009 576	1 036 146
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2 515 512</b>	<b>2 542 082</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Driftskonto OBOS-banken		265 058	378 791
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>265 058</b>	<b>378 791</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 780 570</b>	<b>2 920 873</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 12 * 100		1 200	1 200
Udekket tap	14	-3 010 212	-3 023 510
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-3 009 012</b>	<b>-3 022 310</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	5 643 158	5 796 516
Borettsinnskudd	16	138 000	138 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>5 781 158</b>	<b>5 934 516</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		0	8 066
Påløpte renter		650	601
Annen kortsiktig gjeld	17	7 774	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>8 424</b>	<b>8 667</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 780 570</b>	<b>2 920 873</b>
Pantstillelse	18	6 118 000	6 118 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 30.04.2022  
Styret i Helneveien Borettslag

BESKYTTET



Robert Thorleif Munch /s/

Lena Vollan Karlsen /s/

Chokri Ben Razzak /s/

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

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**SKATTETREKKS KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	671 040
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>671 040</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Erstatning Grunnareal	25 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>25 000</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 525
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-3 525</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

BESKYTTET

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 25 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 625.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 356
Andre konsulentonorarer, Pevas	-1 312
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-2 668</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør, Funkner Malerservice AS	-102 500
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-102 500</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-20 274
Drift/vedlikehold VVS	-5 260
Drift/vedlikehold elektro	-3 635
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-47 649
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-189 318</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-42 856
Kommunale avgifter	-130 165
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-173 021</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Trykksaker	-844
Andre kontorkostnader	-85
Porto	-237
Bank- og kortgebyr	-2 056
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-3 222</b>

BESKYTTET

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-110 106
Renter på leverandørgjeld	-16
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-110 122</b>

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

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

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	-531 405	
Avskrevet i år	-26 570	
		770 551
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>1 009 576</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-26 570****NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

BESKYTTET

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

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,10 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-5 980 000
Nedbetalt tidligere	183 484
Nedbetalt i år	153 358
	<hr/>
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-5 643 158</b>

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

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

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-138 000</b>
----------------------------	-----------------

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-7 774
-------------------	--------

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-7 774</b>
-----------------------------------	---------------

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	138 000
Pantelån	5 643 158
<b>TOTALT</b>	<b>5 781 158</b>

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

Bygninger	1 505 936
<b>TOTALT</b>	<b>1 505 936</b>



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Vibbo**

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

### **Retningslinjer for styrearbeid**

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

### **Forsikring**

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

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

### **Brannsikringsutstyr**

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

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

### **Garantert betaling av felleskostnader**

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

### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

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

BESKYTTET



## 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.

## Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## 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.

BESKYTTET



BESKYTTET



3526 Helneveien Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)

BESKYTTET



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](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.

BESKYTTET