



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 014 563  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: HALDENVEIEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: 15.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 13.05.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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		92 421	92 421
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 349	5 349
Annen driftskostnad		1 367 093	1 419 638
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 464 863</b>	<b>1 517 408</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 262 461</b>	<b>1 209 916</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		29 241	30 730
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>29 241</b>	<b>30 730</b>
Annen finanskostnad		768 203	955 687
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>768 203</b>	<b>955 687</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-738 962</b>	<b>-924 957</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>523 499</b>	<b>284 959</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>523 499</b>	<b>284 959</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>523 499</b>	<b>284 959</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>523 499</b>	<b>284 959</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		523 499	284 959
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>523 499</b>	<b>284 959</b>



### Balanse

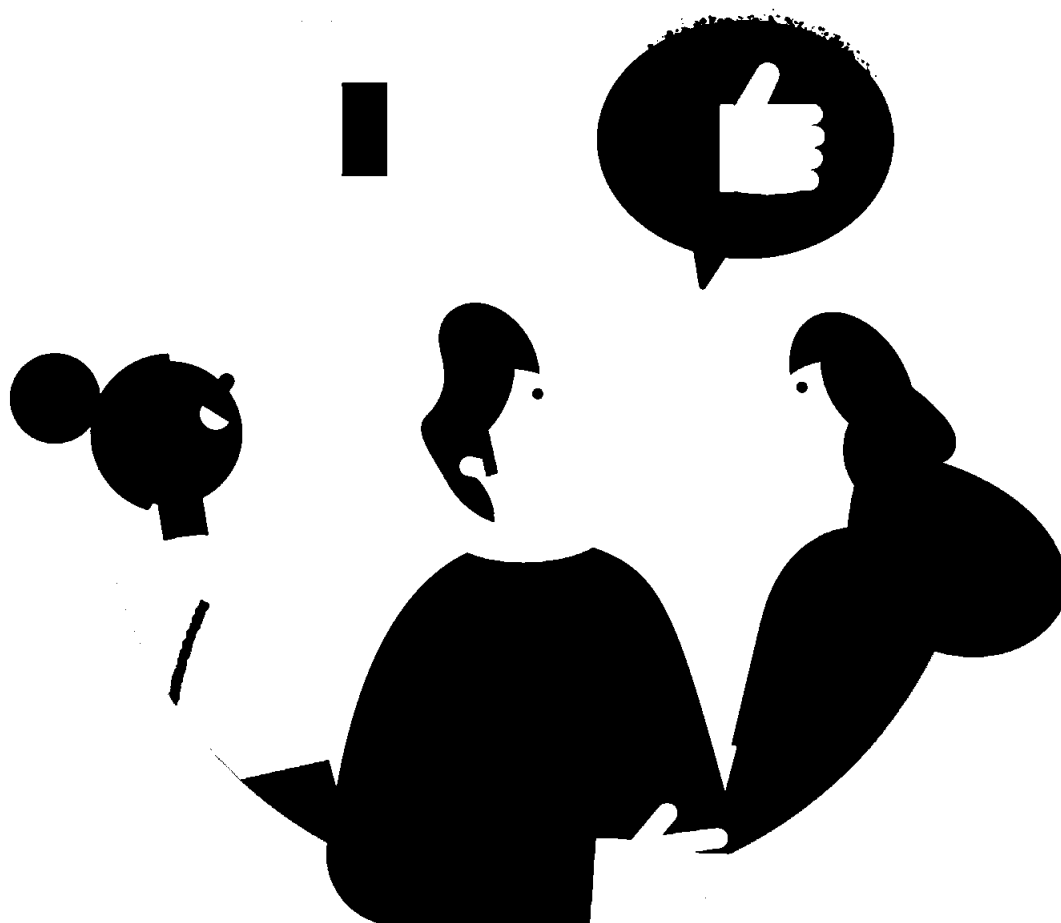
Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		13 770 892	13 770 892
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		174 374	179 724
Sum varige driftsmidler		13 945 266	13 950 615
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		13 945 266	13 950 615
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		123 928	333 127
Sum fordringer		123 928	333 127
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		948 984	766 554
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		948 984	766 554
Sum omløpsmidler		1 072 912	1 099 681
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>15 018 178</b>	<b>15 050 296</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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		4 929 288	5 452 786
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-4 929 288</b>	<b>-5 452 786</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-4 924 788</b>	<b>-5 448 286</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		15 832 191	16 228 557
Øvrig langsiktig gjeld		3 935 500	3 935 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>19 767 691</b>	<b>20 164 057</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>19 767 691</b>	<b>20 164 057</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 514	2 569
Leverandørgjeld		173 761	331 956
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>175 275</b>	<b>334 525</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>19 942 966</b>	<b>20 498 582</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>15 018 178</b>	<b>15 050 296</b>



## Årsmøte 2021

Haldenveien Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 8. april - 15. april 2021





## Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Haldenveien Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

### Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

### Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 08.04.21 kl. 09.00
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 15.04.21 kl. 09.00.

### Hvordan deltar du?

#### Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

#### Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



## Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Haldenveien Borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 08.04.21 kl. 09.00 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 15.04.21 kl. 09.00.

**Selskapsnummer:** 3549 **Selskapsnavn** Haldenveien Borettslag

**Leilighetsnummer :** \_\_\_\_\_

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

**Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no**

**Signatur:** \_\_\_\_\_

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

*Eksempel:*

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

### Saker til behandling:

#### Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Robert Olszewski og Tore Frølich velges som protokollvitner.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til reduksjon av udekket tap.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 90 000,-.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Saker til behandling:

Ingen saker til behandling



**Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på**

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Per-Willy Haakafoss	
Styremedlem 1 år	Grethe-Marie Vestøl	
Varamedlem	Per Jaavall	
Varamedlem	Robert Jan Olszewski	
Varamedlem	Tore Frølich	

**Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling**

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Per-Willy Haakafoss	
Varadelegert	Sylvi Margrethe Pettersen	
Valgkomite	Liv Andersen	
Valgkomite	Martin Capard Andersen	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



### **Digital avstemning**

Velkommen til årsmøte i Haldenveien Borettslag. Avstemningen åpner 8. april kl. 09:00 og lukker 15. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/3549>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

### **Saker til behandling**

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte
6. Delegert til OBOS generalforsamling
7. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

**Styret i Haldenveien Borettslag**

Terje Willy Simensen

Per-Willy Haakafoss

Sylvi Margrethe Pettersen



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Terje Willy Simensen	Fyrveien 26
Styremedlem	Per-Willy Haakafoss	Lunteveien 12
Styremedlem	Sylvi Margrethe Pettersen	Lunteveien 42
Varamedlem	Tore Frølich	Lunteveien 38
Varamedlem	Per Jaavall	Lunteveien 27
Varamedlem	Robert Jan Olszewski	Fyrveien 28

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Terje Willy Simensen Fyrveien 26

#### Varadelegert

Martin Capard Andersen Fyrveien 31

### Valgkomiteen

Liv Andersen Lunteveien 22  
Grethe Marie Vestøl Fyrveien 19

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### 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 med følgende adresse:

Fyrveien 17-35  
Lunteveien 1-29, 38-42

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Haldenveien 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.



## Årsrapport for Haldenveien Borettslag 2020

Nytt styre etter digital generalforsamling 4.juni 2020

Terje Simensen, Per-Willy Haakafoss, Sylvi Pettersen

Det er avholdt 9 styremøter i løpet av året, 3 digitalt/tlf, pga. Covid-19.

Styret har ønsket å bruke Vibbo som kommunikasjonskanal for beboere , og Styrerommet for styremøter og som et styringsverktøy .Vi har også gitt ut info i papirform til de beboerne som ikke klarer eller er på Vibbo. Styrerommet og Vibbo er en digital plattform som er anbefalt av OBOS som styringsverktøy for borettslag.

Første styremøte 1 juli, gikk med til konstituering av styret.

Styreleder : Terje Simensen (1år igjen)

Nestleder: Sylvi Pettersen (valgt for 2år)

Styremedlem: Per-Willy Haakafoss (valgt for 2år)

Terje Simensen er ansvarlig for HMS og Internkontroll, og fakturagodkjenning

Per-Willy Haakafoss har hatt ansvar som sekretær, innkalling til styremøter og agenda til styremøter.

Sylvi Pettersen har ansvar for sjekk av innkomne mailer og innlegg på Vibbo. Godkjenning av fakturaer , borettslagets bankkort til småbeløp .

Styret bestemte at det skulle opprettes debetkort istedenfor kontantkasse. Disponibelt kr. 3000,-.

Alle vara'er innkalt til styremøte nr.2 for å bli kjent med hverandre.

Enkelt saker som har blitt jobbet med i styret:

Innhenting av tilbud på lån – det ble OBOS Bank som fikk tilslaget. Vi gikk flere runder med bankene for å få renten ned.



Dugnader:

Vårdugnad ble avlyst pga. covid-19. Det var ingen store oppgaver som det hastet med å få gjennomført.

Høstdugnad ble gjennomført 7/11 2020 med god avstand, ingen bevertning denne gang heller pga. fare for smitte.

Diverse saker: lekkasjer i krypbod, lekkasje innvendig fra tak, hagestell, måkereder til besvær, beskjæring av morelltre på lekeplass, omlegging av strøm til hovedsentral kabel tv, gatebelysning, skader på vinduer, løse takstener/takstenras, sprukket kledningsbord, mus/rotter i vegg, plastavfallsposer, utskifting av lås på redskapsbod, søknader på elbil ladere.

Elbil ladere i garasjeanlegg er på agendaen og er komplisert med uklart regelverk, styret innhenter tilbud på infrastruktur av strøm og har bedt om fagkyndig/juridiske råd fra OBOS.

Vi har også gjennom året vært med på diverse webinarer, som læring i bruk av styringsverktøyene Styrerommet og Vibbo, moduler for økonomistyring og innføring i noen av det grunnleggende rundt elbil-lading.

Vi gleder oss til å fortsette et arbeid som kan være alle beboere til glede og nytte.

Mvh.

Styret/ Sylvi Pettersen



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 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 2020 var til sammen kr 2 727 324,-.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 464 863,-.

Dette er kr 58 063,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold takarbeider, samt egenandel forsikring.

### Resultat

Årets resultat på kr 523 499,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til reduksjon av udekket tap. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 897 637,- 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 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 250 000,- til ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader, samt kostnader til husvask, LED gatelys, omlegging av strøm og hinder for måkereder.

### Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Det er budsjettet med 3 % økning av kommunale avgifter, men ingen endring av eiendomsskatten.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er beregnet økt med 3,3 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar.

### Lån

Haldenveien Borettslag har lån i OBOS-Banken. Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Renter pr. 31.12.20: 1,75 %. Løpetiden er 20 år. Opprinnelig 2020.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

### Forretningsførerhonorar

Vi har tatt høyde for en økning på 2,75 % i budsjettet.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

### 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 2021.

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene. Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Haldenveien Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Haldenveien Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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

---

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

Årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

---

### *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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>.

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Sarpsborg, 25. mars 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor

(2)



## HALDENVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 014 563, KUNDENR. 3549

### 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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>765 156</b>	<b>975 245</b>	<b>765 156</b>	<b>897 637</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	523 499	284 959	502 600	836 397
Tilbakeføring av avskrivning	13 5 349	5 349	5 400	5 349
Tillegg for nye langsiktige lån	15 16 000 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -16 396 366	-500 398	-529 000	-677 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>132 482</b>	<b>-210 090</b>	<b>-21 000</b>	<b>164 746</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>897 637</b>	<b>765 156</b>	<b>744 156</b>	<b>1 062 383</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	1 072 912	1 099 681		
Kortsiktig gjeld	-175 275	-334 525		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>897 637</b>	<b>765 156</b>		



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 727 324	2 727 324	2 727 000	2 727 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 727 324</b>	<b>2 727 324</b>	<b>2 727 000</b>	<b>2 727 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-11 421	-11 421	-11 500	-11 562
Styrehonorar	4	-81 000	-81 000	-81 000	-82 000
Avskrivninger	13	-5 349	-5 349	-5 400	-5 349
Revisjonshonorar	5	-4 375	-4 250	-4 400	-4 506
Forretningsførerhonorar		-141 330	-137 215	-141 300	-145 216
Konsulenthonorar	6	-2 520	-4 305	-4 000	-1 500
Kontingenter		-9 000	-9 000	-9 000	-9 000
Drift og vedlikehold	7	-82 711	-149 023	-38 000	-250 000
Forsikringer		-217 000	-206 279	-216 600	-224 161
Kommunale avgifter	8	-595 668	-586 606	-595 400	-607 218
Energi/fyring		-6 388	-10 023	-13 000	-10 023
TV-anlegg/bredbånd		-235 256	-226 255	-233 000	-242 313
Andre driftskostnader	9	-72 846	-86 683	-54 200	-54 155
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 464 863</b>	<b>-1 517 408</b>	<b>-1 406 800</b>	<b>-1 647 003</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 262 461</b>	<b>1 209 916</b>	<b>1 320 200</b>	<b>1 079 997</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	29 241	30 730	80 000	29 000
Finanskostnader	11	-768 203	-955 687	-897 600	-272 600
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-738 962</b>	<b>-924 957</b>	<b>-817 600</b>	<b>-243 600</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>523 499</b>	<b>284 959</b>	<b>502 600</b>	<b>836 397</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		523 499	284 959		



10

Haldenveien Borettslag

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	13 439 437	13 439 437
Tomt		331 455	331 455
Andre varige driftsmidler	13	174 375	179 724
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>13 945 266</b>	<b>13 950 615</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		123 928	330 127
Andre kortsiktige fordringer		0	3 000
Driftskonto OBOS-banken		784 913	607 162
Driftskonto OBOS-banken II		3 000	0
Sparekonto OBOS-banken		155 425	153 759
Innestående i andre banker		5 646	5 633
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 072 912</b>	<b>1 099 681</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>15 018 178</b>	<b>15 050 296</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 45 * 100		4 500	4 500
Udekket tap	14	-4 929 288	-5 452 786
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-4 924 788</b>	<b>-5 448 286</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	15 832 191	16 228 557
Borettsinnskudd	16	3 935 500	3 935 500
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>19 767 691</b>	<b>20 164 057</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		173 761	331 956
Påløpte renter		1 514	2 569
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>175 275</b>	<b>334 525</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>15 018 178</b>	<b>15 050 296</b>



11

Haldenveien Borettslag

Pantstillelse	17	19 935 500	25 935 500
Garantiansvar		43 500	43 500

Fredrikstad, 23.03.2021  
Styret i Haldenveien Borettslag

Terje Willy Simensen /s/

Per-Willy Haakafoss /s/

Sylvi Margrethe Pettersen /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**

Arbeidsgiveravgift	-11 421
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-11 421</b>

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 2019/2020, og er på kr 81 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 375.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 520
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-2 520</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-60 881
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 450
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 380
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-82 711</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-210 664
Kommunale avgifter	-385 004
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-595 668</b>

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

Container	-2 500
Skadedyrarbeid	-2 478
Snørydding	-30 500
Gressklipping	-28 750
Trykksaker	-1 405
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 000
Andre kontorkostnader	-1 980
Telefon, annet	-195
Porto	-585
Bank- og kortgebyr	-2 452
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-72 846</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	200
Renter av sparekonto i OBOS-banken	741
Renter bank	13
Kundeutbytte fra Gjensidige	28 287
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>29 241</b>

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

Renter og gebyr på lån i DNB	-702 513
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-65 683
Renter på leverandørgjeld	-7
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-768 203</b>

**NOTE: 12****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

gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

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

Avfallsanlegg		
Tilgang 2011	71 231	
Avskrevet tidligere	-23 979	
Avskrevet i år	-2 849	44 403
Miljøstasjon		
Tilgang 2002	124 970	
Avskrevet tidligere	-42 499	
Avskrevet i år	-2 500	79 972
Uteanlegg		
Tilgang 2015	50 000	50 000
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>174 375</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-5 349</b>

**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.

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

DnBNor

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 30.09.2020.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 4,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2009 -20 500 000

Nedbetalt tidligere 4 271 443

Nedbetalt i år 16 228 557

0

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,75 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020 -16 000 000

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 167 809

---

-15 832 191**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -15 832 191**

---

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

Opprinnelig 1980 -3 935 500

**SUM BORETTSINNSKUDD -3 935 500**

---

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 3 935 500

Pantelån 15 832 191

**TOTALT 19 767 691**

---

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger 13 439 437

Tomt 331 455

**TOTALT 13 770 892**

---



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000,-.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 90 000,-



Sak 5

## **Valg av tillitsvalgte**

Som styreleder er Per-Willy Haakafoss innstilt. Han har et år igjen av vervet som styremedlem. Hvis han blir valgt som styreleder, må det velges ett styremedlem i hans sted, altså for ett år.

## **Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 2 år

**Per-Willy Haakafoss**

**Valg av 1 Styremedlem** Velges for 1 år

**Grethe-Marie Vestøl**

**Valg av 3 Varamedlem** Velges for 1 år

**Tor Frølich**

**Per Jaavall**

**Robert Jan Olszewski**

## **Vedlegg**

1. Signert innstilling valgkomite.pdf





Sak 6

**Delegert til OBOS generalforsamling**

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Delegert** Velges for 1 år

**Per-Willy Haakafoss**

**Valg av 1 Varadelegert** Velges for 1 år

**Sylvi Margrethe Pettersen**



Sak 7

**Valgkomité**

**Roller og kandidater**

**Valg av 2 Medlem** Velges for 1 år

**Liv Andersen**

**Martin Capard Andersen**



## Annens 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 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.

### Brannsikringsutstyr

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

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

### Garantert betaling av felleskostnader

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

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

**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**

2019 - 2019	Bytte av takvinduer - 6 stk	Utført av LMN BYGG AS
2014 - 2014	Malt borettslaget	



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift





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.