



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 945 584
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VEIDEGRENDA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 697 481	1 597 809
Sum inntekter		1 697 481	1 597 809
Kostnader			
Lønnskostnad		118 247	114 706
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		57 821	57 821
Annen driftskostnad		1 688 595	1 090 078
Sum kostnader		1 864 663	1 262 606
Driftsresultat		-167 182	335 203
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 738	16 711
Sum finansinntekter		19 738	16 711
Annen finanskostnad		232 354	151 016
Sum finanskostnader		232 354	151 016
Netto finans		-212 616	-134 305
Ordinært resultat før skattekostnad		-379 798	200 898
Ordinært resultat etter skattekostnad		-379 798	200 898
Årsresultat		-379 798	200 898
Totalresultat		-379 798	200 898
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-379 798	200 898
Sum overføringer og disponeringer		-379 798	200 898



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		9 899 857	9 899 857
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		402 366	460 186
Sum varige driftsmidler		10 302 223	10 360 044
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		29 090	
Sum finansielle anleggsmidler		29 090	0
Sum anleggsmidler		10 331 313	10 360 044
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 531	1 028
Andre fordringer		6 644	32 601
Sum fordringer		9 175	33 629
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		647 248	657 346
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		647 248	657 346
Sum omløpsmidler		656 423	690 975
SUM EIENDELER		10 987 736	11 051 018



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 700	2 700
Sum innskutt egenkapital		2 700	2 700
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		925 225	545 427
Sum opptjent egenkapital		-925 225	-545 427
Sum egenkapital		-922 525	-542 727
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 782 270	7 491 633
Øvrig langsiktig gjeld		4 085 981	4 066 770
Sum annen langsiktig gjeld		11 868 251	11 558 403
Sum langsiktig gjeld		11 868 251	11 558 403
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 876	883
Leverandørgjeld		18 952	25 275
Skyldige offentlige avgifter		3 900	1 166
Annen kortsiktig gjeld		17 282	8 018
Sum kortsiktig gjeld		42 010	35 342
Sum gjeld		11 910 261	11 593 745
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 987 736	11 051 018



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 408012

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 945 584
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VEIDEGRENDA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 27.05.2023



Organisasjonsnr: 948 945 584
VEIDEGRENDA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 697 481	1 597 809
Sum inntekter		1 697 481	1 597 809
Kostnader			
Lønnskostnad		118 247	114 706
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		57 821	57 821
Annen driftskostnad		1 688 595	1 090 078
Sum kostnader		1 864 663	1 262 606
Driftsresultat		-167 182	335 203
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 738	16 711
Sum finansinntekter		19 738	16 711
Annen finanskostnad		232 354	151 016
Sum finanskostnader		232 354	151 016
Netto finans		-212 616	-134 305
Ordinært resultat før skattekostnad		-379 798	200 898
Ordinært resultat etter skattekostnad		-379 798	200 898
Årsresultat		-379 798	200 898
Totalresultat		-379 798	200 898
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-379 798	200 898
Sum overføringer og disponeringer		-379 798	200 898



Organisasjonsnr: 948 945 584
VEIDEGRENDA 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			
		9 899 857	9 899 857
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
		402 366	460 186
Sum varige driftsmidler		10 302 223	10 360 044
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
		29 090	
Sum finansielle anleggsmidler		29 090	0
Sum anleggsmidler		10 331 313	10 360 044
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
		2 531	1 028
Andre fordringer			
		6 644	32 601
Sum fordringer		9 175	33 629
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		647 248	657 346
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			
		647 248	657 346
Sum omløpsmidler		656 423	690 975
SUM EIENDELER		10 987 736	11 051 018

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	2 700	2 700
Sum innskutt egenkapital	2 700	2 700
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	925 225	545 427
Sum opptjent egenkapital	-925 225	-545 427
Sum egenkapital	-922 525	-542 727
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 782 270	7 491 633
Øvrig langsiktig gjeld	4 085 981	4 066 770
Sum annen langsiktig gjeld	11 868 251	11 558 403
Sum langsiktig gjeld	11 868 251	11 558 403
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 876	883
Leverandørgjeld	18 952	25 275
Skyldige offentlige avgifter	3 900	1 166
Annen kortsiktig gjeld	17 282	8 018
Sum kortsiktig gjeld	42 010	35 342
Sum gjeld	11 910 261	11 593 745
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	10 987 736	11 051 018



Organisasjonsnr: 948 945 584
VEIDEGRENDA 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

Veidegrenda Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 8. mai - 11. mai 2023

Selskapsnummer: 3559





Velkommen til årsmøte i Veidegrenda Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 8. mai kl. 09:00 og lukker 11. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3559>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallelsen
4. Årsrapport og årsregnskap 2022
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
8. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Veidegrenda Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Mats Dahlgren er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to andelseiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Karin Sørli og Tore Sannes Thoresen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallelsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallelsen godkjennes



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap 2022

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes fra egenkapital.

Vedlegg

1. 3559 Veidegrenda Brl - årsrapport 2022.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr kr. 85.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 85.000.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Hele styret er på valg.

Ifølge vedtektens punkt 8-1 skal borettslagets styre bestå av leder og minimum 2 styremedlemmer og minimum 1 varamedlem.

Styrets medlemmer ønsker å la seg velge for 1 år.

Innstilling

Valgkomitéens innstilling følger under.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Mats Dahlgren

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anders Nordahl Dyrseth
- Christin Malmberg

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Mariann Slaatsveen



Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegat og varadelegat sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Mats Dahlgren

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Christin Malmberg

Sak 8

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Kari-Ann Ulseth
- Signe Røgeberg Winge



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Mats Dahlgren	Veidegrenda 38
Nestleder	Tom Reinert R Upsaker	Veidegrenda 28
Styremedlem	Anders Nordal Dyrseth	Veidegrenda 54
Styremedlem	Christin Malmberg	Veidegrenda 46
Varamedlem	Øivind Holme	Veidegrenda 40

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Mats Dahlgren Veidegrenda 38

Varadelegert

Valgkomiteen

Kari-Ann Ulseth Veidegrenda 48
Signe Røgeberg Winge Veidegrenda 16

Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes via Vibbo.no/veidegrenda

Her kan du også finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Veidegrenda Borettslag

Borettslaget består av 27 andelsleiligheter.

Veidegrenda Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948945584, og ligger i Fredrikstad kommune. Gnr.422 Bnr.1 og 211

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.

Veidegrenda Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



Styrets arbeid

Styret har som hovedregel avholdt kvartalsvise møter, med mer intensivt møtevirksomhet i forkant av generalforsamlingen og større prosjekter. Oppdukkende/innkomne behov har blitt håndtert fortløpende. Oppgradering av el-anlegg og belysning sammen med utvidede lademuligheter i garasje er på plass. Dette er en god investering og tilrettelegging, og gjør borettslaget mer attraktivt.

Det ble behov for en ekstraordinær generalforsamling med valg av styremedlem ettersom et innvalgt medlem flyttet fra borettslaget, denne ble gjennomført digitalt. De store postene på drifts- og vedlikeholdssiden har i all hovedsak bestått av vask av tak og maling av røde rekker. Ut over dette har det vært en del utskiftning av kledning og annet enkelt vedlikehold, samt noe asfaltering.

Det er avholdt to dugnader med ok oppmøte og god stemning. Styret takker de som tar initiativ og engasjerer seg i de dagligdagse og oppdukkende behovene. Dere er gode bidragsytere til et bedre bomiljø og i driften av borettslaget, dette forenkler styrets arbeid betraktelig og er med på å dra ned utgiftene.

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.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til i resultatallet.

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 frem budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 292.000 til løpende vedlikehold som omfatter utbedringer av bygningsmassen mm.

Kommunale avgifter i Fredrikstad kommune

Kommunale avgifter ble sist høst budsjettert økt 4 %. Kommunale avgifter er betydelig mer økt i 2023. Deres borettslag ligger de an til å bli kr. 407.000, mot budsjettert kr. 352.000.

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 vi at energikostnadene vil ligge på samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Veidegrenda Borettslag. Premien er i år kr. 190.000, mot budsjettert sist høst kr. 173.000.

Lån

Borettslaget har to annuitetslån i OBOS Banken med flytende rente for tiden 4,65 %. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar er økt 4,2 % pr. 1.1.2023.

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 6 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2023.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Veidegrenda Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Veidegrenda 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.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

3559 Veidegrenda Brl - årsrapport 2022.pdf

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Veidegrenda 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, 11. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

(2)



VEIDEGRENDA BORETTSLAG ORG.NR. 948 945 584, KUNDENR. 3559

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	655 633	635 237	655 633	614 414
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-379 798	200 898	187 000	66 000
Tilbakeføring av avskrivning	14 57 821	57 821	58 000	58 000
Tillegg for nye langsiktige lån	17 500 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -209 363	-228 588	-228 000	-180 000
Red.annen lags. Gjeld	19 -9 735	-9 735		
Innsk. øremerk. bankkto	-144	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-41 219	20 396	17 000	-56 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	614 413	655 633	672 633	558 414
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	656 423	690 975		
Kortsiktig gjeld	-42 010	-35 342		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	614 413	655 633		



VEIDEGRENDA BORETTSLAG ORG.NR. 948 945 584, KUNDENR. 3559

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 648 296	1 575 291	1 650 000	1 761 000
Ladeinntekter EL-bil		39 450	12 783	12 000	0
Andre inntekter	3	9 735	9 735	10 000	10 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 697 481	1 597 809	1 672 000	1 771 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-34 247	-29 706	-63 000	-58 000
Styrehonorar	5	-81 000	-81 000	-81 000	-81 000
Avskrivninger	14	-57 821	-57 821	-58 000	-58 000
Revisjonshonorar	6	-4 750	-4 000	-4 000	-5 000
Andre honorarer	5	-3 000	-4 000	0	-3 000
Forretningsførerhonorar		-90 980	-89 025	-91 000	-96 000
Konsulenthonorar	7	-1 980	-2 253	-3 000	-3 000
Kontingenter		-5 400	-5 400	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-862 791	-181 294	-261 000	-292 000
Forsikringer		-165 250	-146 748	-165 000	-173 000
Festeavgift		-11 462	-11 462	-11 000	-11 000
Kommunale avgifter	9	-352 985	-336 405	-372 000	-352 000
Energi/fyring		-31 220	-18 042	-18 000	-35 000
TV-anlegg/bredbånd		-106 596	-106 596	-110 000	-112 000
Andre driftskostnader	10	-55 181	-188 853	-67 000	-79 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 864 663	-1 262 606	-1 310 000	-1 364 000
DRIFTSRESULTAT		-167 182	335 203	362 000	407 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	19 738	16 711	1 000	20 000
Finanskostnader	12	-232 354	-151 016	-176 000	-361 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-212 616	-134 305	-175 000	-341 000
ÅRSRESULTAT		-379 798	200 898	187 000	66 000
Overføringer:					
Udekket tap		-379 798	0		
Reduksjon udekket tap		0	200 898		



VEIDEGRENDA BORETTSLAG
ORG.NR. 948 945 584, KUNDENR. 3559
BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	9 855 667	9 855 667
Tomt		44 190	44 190
Andre varige driftsmidler	14	402 366	460 187
Miljøbankkonto, øremerket		29 090	0
SUM ANLEGGSMIDLER		10 331 313	10 360 044
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		2 531	1 028
Forskuddsbetalte kostnader		0	6 750
Andre kortsiktige fordringer	15	6 644	25 851
Driftskonto OBOS-banken		436 966	440 108
Driftskonto OBOS-banken II		1	9 999
Skattetrekkkonto OBOS-banken		1 343	37
Sparekonto OBOS-banken		208 938	207 202
SUM OMLØPSMIDLER		656 423	690 975
SUM EIENDELER		10 987 736	11 051 018
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 27 * 100		2 700	2 700
Udekket tap	16	-925 225	-545 427
SUM EGENKAPITAL		-922 525	-542 727
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	7 782 270	7 491 633
Borettsinnskudd	18	4 047 300	4 047 300
Annen langsiktig gjeld	19	9 735	19 470
Avsetning bomiljøtiltak	19	28 946	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 868 251	11 558 403

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		18 952	25 275
Skyldige offentlige avgifter	20	3 900	1 166
Påløpte renter		1 876	883
Påløpte kostnader		15 446	0
Annen kortsiktig gjeld	21	1 835	8 018
SUM KORTSIKTIG GJELD		42 010	35 342

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**10 987 736****11 051 018**

Pantstillelse	22	12 415 000	11 915 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 30.3.2023

Styret i Veidegrenda Borettslag

Mats Dahlgren /s/ Anders Nordal Dyrseth /s/

Christin Malmberg /s/ Tom Reinert R Upsaker /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

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

Felleskostnader	1 648 296
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 648 296

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Telenor	9 735
SUM ANDRE INNTEKTER	9 735

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-16 300
Annen lønn, ikke feriepenger	-1 500
Påløpte feriepenger	-1 835
Arbeidsgiveravgift	-14 612
SUM PERSONALKOSTNADER	-34 247

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 81 000.
Honorar til valgkomiteen kr 3 000

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 980
SUM KONSULENTHONORAR	-1 980

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-334 434
Drift/vedlikehold elektro	-441 418
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 000
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 800
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-59 958
Kostnader dugnader	-8 182
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-862 791



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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-132 484
Kommunale avgifter	-220 501
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-352 985

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-2 890
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 049
Diverse leiekostnader/leasing	-2 661
Verktøy og redskaper	-1 777
Driftsmateriell	-6 142
Snørydding	-27 750
Andre fremmede tjenester	-1 891
Kontor- og datarekvisita	-543
Trykksaker	-65
Andre kontorkostnader	-877
Drivstoff biler, maskiner osv.	-520
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-4 138
Bankgebyr	-2 463
Velferdskostnader	-416
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-55 181

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	534
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 879
Kundeutbytte fra Gjensidige	17 325
SUM FINANSINNTEKTER	19 738

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-226 793
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-5 549
Renter på leverandørgjeld	-12
SUM FINANSKOSTNADER	-232 354

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 19...	9 836 646
3TIL08	19 021
SUM BYGNINGER	9 855 667

Gnr.422/bnr.1og 211. Tomten er festet til 2029 i 50 år fra 1979 vedr. gnr. 422 bnr. 1
Tomten vedr. g.nr. 422/b.nr. 211 er kjøpt i 1979.

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Asfalt		
Kostpris	88 300	88 300
Garasjeanlegg		
Tilgang 1984	365 360	
Avskrevet tidligere	-224 171	
Avskrevet i år	-7 308	133 881
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2019	122 063	
Avskrevet tidligere	-81 374	
Avskrevet i år	-40 687	2
Radonbrønner		
Tilgang 2017	65 063	
Tilgang 2018	65 063	130 125
Utelamper		
Tilgang 2010	37 263	
Avskrevet tidligere	-27 945	
Avskrevet i år	-2 484	6 834
UTELYS 2		
Tilgang 2015	25 638	
Avskrevet tidligere	-10 752	
Avskrevet i år	-1 709	13 177
Utelys		
Tilgang 2013	84 500	
Avskrevet tidligere	-48 820	
Avskrevet i år	-5 633	30 047
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		402 366



SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-57 821**

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

For mye innbetalt vann og avløp-Fredrikstad kommune 6 644

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER **6 644**

NOTE: 16**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: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken opprinnelig kr. 8.500.000,-

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017	-8 500 000
Nedbetalt tidligere	1 008 367
Nedbetalt i år	207 926
	-7 283 707

OBOS BANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,35 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-500 000
Nedbetalt i år	1 437
	-498 563

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-7 782 270**

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1983 -4 047 300

SUM BORETTSINNSKUDD **-4 047 300**

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Miljøtilskudd-OBOS -28 946

Forskudd Telenor, leie mast -9 735

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-38 681**

**NOTE: 20****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-1 343
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 557
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-3 900

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-1 835
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 835

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 047 300
Pantelån	7 782 270
TOTALT	11 829 570

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

Bygninger	9 855 667
Tomt	44 190
TOTALT	9 899 857



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med avtale nr. 78962727. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 8.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 11.05.23

Selskapsnummer: 3559 **Selskapsnavn:** Veidegrenda Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Mats Dahlgren er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Karin Sørli og Tore Sannes Thoresen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallelsen</p> <p>Møteinnkallelsen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap 2022

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes fra egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 85.000.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Mats Dahlgren

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Anders Nordahl Dyrseth

Christin Malmberg

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Mariann Slaatsveen

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Mats Dahlgren

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Christin Malmberg

Sak 8 Valg av valgkomité

Medlem (kun 2 skal velges)

Kari-Ann Ulseth

Signe Røgeberg Winge

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.