



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 963 070 454  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ØRJE BORETTSLAG AL  
Forretningsadresse: Gamleveien 5-7  
1870 ØRJE

### 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: Kent Olsson  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2023

### 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, 11.08.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		490 000	535 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>490 000</b>	<b>535 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		21 000	
Annen driftskostnad		438 000	455 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>459 000</b>	<b>455 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>31 000</b>	<b>80 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 000	5 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
Annen rentekostnad		81 000	74 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>81 000</b>	<b>74 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-76 000</b>	<b>-69 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-45 000</b>	<b>11 000</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-45 000</b>	<b>11 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-45 000</b>	<b>11 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK Note 2022 2021

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom

1 785 000

1 883 000

**Sum varige driftsmidler**

**1 785 000**

**1 883 000**

**Sum anleggsmidler**

**1 785 000**

**1 883 000**

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Kundefordringer

5 000

43 000

**Sum fordringer**

**5 000**

**43 000**

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende

180 000

143 000

**Sum bankinnskudd, kontanter og lignende**

**180 000**

**143 000**

**Sum omløpsmidler**

**185 000**

**186 000**

**SUM EIENDELER**

**1 970 000**

**2 069 000**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Selskapskapital

485 000

531 000

**Sum innskutt egenkapital**

**485 000**

**531 000**

**Sum egenkapital**

**485 000**

**531 000**

#### Gjeld



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 400 000	1 449 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 400 000</b>	<b>1 449 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 400 000</b>	<b>1 449 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		83 000	89 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>83 000</b>	<b>89 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 483 000</b>	<b>1 538 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 968 000</b>	<b>2 069 000</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 629903

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 963 070 454  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ØRJE BORETTSLAG AL  
Forretningsadresse: Gamleveien 5-7  
1870 ØRJE

#### 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: Kent Olsson  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2023

#### 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, 01.08.2023



Organisasjonsnr: 963 070 454  
ØRJE BORETTSLAG AL

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		490 000	535 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>490 000</b>	<b>535 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		21 000	
Annen driftskostnad		438 000	455 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>459 000</b>	<b>455 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>31 000</b>	<b>80 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 000	5 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
Annen rentekostnad		81 000	74 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>81 000</b>	<b>74 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-76 000</b>	<b>-69 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
		-45 000	11 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>			
		-45 000	11 000
<b>Årsresultat</b>		<b>-45 000</b>	<b>11 000</b>



Organisasjonsnr: 963 070 454  
ØRJE BORETTSLAG AL

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler  
Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler  
Tomter, bygninger og  
annen fast eiendom  
Sum varige driftsmidler

1 785 000	1 883 000
1 785 000	1 883 000

Sum anleggsmidler

1 785 000	1 883 000
-----------	-----------

Omløpsmidler  
Varer

Fordringer  
Kundefordringer  
Sum fordringer

5 000	43 000
5 000	43 000

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende  
Bankinnskudd, kontanter  
og lignende  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende

180 000	143 000
180 000	143 000

Sum omløpsmidler

185 000	186 000
---------	---------

SUM EIENDELER

1 970 000	2 069 000
-----------	-----------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital  
Selskapskapital  
Sum innskutt egenkapital

485 000	531 000
485 000	531 000

Sum egenkapital

485 000	531 000
---------	---------

Gjeld  
Langsiktig gjeld  
Annen langsiktig gjeld  
Gjeld til

kredittinstitusjoner  
Sum annen langsiktig gjeld

1 400 000	1 449 000
1 400 000	1 449 000

Sum langsiktig gjeld

1 400 000	1 449 000
-----------	-----------



Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	83 000	89 000
Sum kortsiktig gjeld	83 000	89 000
Sum gjeld	1 483 000	1 538 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 968 000	2 069 000



Organisasjonsnr: 963 070 454  
ØRJE BORETTSLAG AL

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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.



Følgende dokument

**ÅrsregnskapØrjeBorettslag2022** er signert av:

Olsson, Kent Arne - 19.06.2023 09:20:35 (UTC)

Berger, Veronica - 19.06.2023 11:01:09 (UTC)

Giske, Steinar Hansi - 20.06.2023 15:16:28 (UTC)

Dette dokumentet inneholder informasjon om digitalt utførte signeringer ved hjelp av BankID via e-signeringstjenesten signident.no. E-signering med BankID er juridisk bindende, jfr. Esignaturloven.

Signeringshistorikkens digitale spor er lagret i et Signert Data Objekt (SDO) hos dokumenteiers konto på signident.no. Signaturene kan verifiseres via BankIDs SDO-leser (tilgjengelig via signident.no og bankid.no).

Signident anbefaler dokumenteiere alltid å sørge for lokal lagring av SDO i sine lokale arkiver i tillegg til lagring av dette dokumentet.

For vilkår for bruk av signident.no, se <https://www.signident.no/vilkar-for-bruk-av-tjenesten/>.





## Resultatregnskap 2022

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Driftsinntekter og driftskostnader					
Innkrevde felleskostnader		kr 484 800	kr 484 800	kr 488 000	kr 484 800
Andre driftsinntekter	1	kr 49 997	kr 5 379	kr 6 000	kr 48 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>kr 534 797</b>	<b>kr 490 179</b>	<b>kr 494 000</b>	<b>kr 532 800</b>
Avskrivninger	6	kr 101 452	kr 97 985	kr 100 000	kr 100 000
Revisjonshonorarer	4	kr 12 000	kr 18 750	kr 13 000	kr 20 000
Styrehonorarer	5	kr 24 000	kr 18 500	kr 24 000	kr 18 500
Arbeidsgiveravgift		kr 3 583	kr 2 608	kr 3 500	kr 2 608
Vedlikehold	2	kr 2 375	kr 89 997	kr 25 000	kr 100 000
Kommunal avgifter	9	kr 139 730	kr 91 078	kr 140 000	kr 95 000
Fyringsolje		kr -	kr -	kr -	kr -
Strøm		kr 80 028	kr 94 869	kr 100 000	kr 100 000
Forsikringer		kr 38 907	kr 38 167	kr 40 000	kr 42 000
Kontorrekvisita		kr 750	kr 330	kr 1 500	kr 1 500
Bank- og kortgebyr		kr 2 217	kr 2 206	kr 2 500	kr 2 500
Andre driftskostnader	3	kr 49 885	kr 4 928	kr 50 000	kr 60 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>kr 454 927</b>	<b>kr 459 418</b>	<b>kr 499 500</b>	<b>kr 542 108</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>kr 79 870</b>	<b>kr 30 761</b>	<b>kr -5 500</b>	<b>kr -9 308</b>
Finansinntekter og finanskostnader					
Rente-/finansinntekter		kr 4 649	kr 4 777	kr 4 500	kr 5 000
Rentekostnader		kr 73 745	kr 81 353	kr 80 000	kr 90 000
<b>Sum finans</b>		<b>kr -69 096</b>	<b>kr -76 576</b>	<b>kr -75 500</b>	<b>kr -85 000</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>kr 10 774</b>	<b>kr -45 815</b>	<b>kr -81 000</b>	<b>kr -94 308</b>
Overført til annen kapital		kr 10 774	kr -45 815	kr -81 000	kr -94 308



## Balanse pr. 31.12.2022

	Note	2021	2022
<b>Anleggsmidler</b>			
Bygninger	6 kr	1 882 870 kr	1 784 885
<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>kr</b>	<b>1 882 870 kr</b>	<b>1 784 885</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Husleierestanser/strømleie	kr	43 100 kr	5 066
Kasse	kr	- kr	-
Andre forskuddsbetalte driftskostnader	kr	38 167 kr	41 929
Marker Sparebank - Konto 1050.07.20579	kr	102 642 kr	135 273
Marker Sparebank - Konto 1050.13.28850	kr	2 488 kr	2 504
<b>Sum Omløpsmidler</b>	<b>kr</b>	<b>186 397 kr</b>	<b>184 772</b>
<b>Sum eiendeler</b>	<b>kr</b>	<b>2 069 267 kr</b>	<b>1 969 657</b>
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital	kr	- kr	-
Opptjent egenkapital	kr	520 169 kr	530 943
Periodens resultat	kr	10 774 kr	-45 815
<b>Sum egenkapital</b>	<b>kr</b>	<b>530 943 kr</b>	<b>485 128</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Lån i Marker Sparebank	8 kr	1 412 906 kr	1 365 455
Borettsinnskudd	7 kr	36 000 kr	36 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>kr</b>	<b>1 448 906 kr</b>	<b>1 401 455</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandører	kr	89 418 kr	83 075
Forskuddsbetalt husleie	kr	- kr	-
Skyldig arbeidsgiveravgift	kr	- kr	-
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>kr</b>	<b>89 418 kr</b>	<b>83 075</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>kr</b>	<b>1 538 324 kr</b>	<b>1 484 530</b>
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>	<b>kr</b>	<b>2 069 267 kr</b>	<b>1 969 658</b>

Ørje, 13.06.2023

Styret i A/L Ørje Borettslag

Steinar H. Giske

Veronica Berger

Kent Olsson



## Noter til regnskapet A/L Ørje Borettslag

Nedenfor finner du oppstilling over borettslaget disponible midler.

	2022	2021
Disponible midler 01.01.	kr 96 979	kr 209 558
Opptak lån	kr -	kr -
Årets resultat	kr -45 815	kr 10 774
Avskrivninger	kr 97 985	kr 101 452
Tilgang på bygninger	kr -	kr -177 488
Avdrag lån	kr -47 451	kr -47 317
Disponible midler 31.12.	kr 101 698	kr 96 979
Omløpsmidler	kr 184 772	kr 186 397
Kortsiktig gjeld	kr -83 075	kr -89 418
<b>Disponible midler 31.12.2022</b>	<b>kr 101 697</b>	<b>kr 96 979</b>

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

### Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

### Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

### Note 1 - Andre inntekter

Andre driftsinntekter	kr 5 169
Purregebyrer	kr 210
<b>Sum</b>	<b>kr 5 379</b>

### Note 2 - Vedlikehold

Snorer til markiser (byttet av Kurt Olsson)	kr 1 430
Marker El-Installasjon AS	kr 88 567
<b>Sum</b>	<b>kr 89 997</b>

### Note 3 - Driftskostnader

Lyspærer, m.m.	kr 652
Strøsand, subbus, grensaks, bensin til klipper, m.m	kr 1 195
<b>Sum</b>	<b>kr 1 847</b>

### Note 9 - Kommunale avgifter

Eiendomsskatt	kr 20 397
Vann, avløp og feiing	kr 48 081
Renovasjon	kr 22 600
<b>Sum</b>	<b>kr 91 078</b>

### Note 4 - Revisjon

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 5 - Lønn

Ingen fast ansatt i borettslaget. Det er kun utbetalt styrehonorar.

### Note 6 - Anleggsmidler

	Ansk. Verdi	År
Bygninger	kr 280 000	1952
Garasjer	kr 34 000	1980
Rehabilitering tak/vinduer	kr 239 000	1985
Rehabilitering verandaer	kr 147 953	2004
Garasjer	kr 144 562	2004
Oljetank	kr 57 505	2004
Varmelegg	kr 903 814	2020
Installasjon av fiber	kr 22 000	2021
Balkongmarkiser	kr 121 529	2021
Vannutkastere 3 stk	kr 33 959	2021



<b>Bokført verdi</b>	<b>kr 1 984 322</b>		
	Bygninger	Fast teknisk installasjon	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2022	903 020	1 081 302	1 984 322
Tilgang i året		-	-
Avgang i året			-
<b>Anskaffelseskost 31.12.2022</b>	<b>903 020</b>	<b>1 081 302</b>	<b>1 984 322</b>
Akkumulerte av- og nedskrivninger 01.01.2022	-	101 452	101 452
Årets avskrivninger	-	97 985	97 985
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12.2022	-	199 437	199 437
<b>Balanseført verdi pr 31.12.2022</b>	<b>903 020</b>	<b>881 865</b>	<b>1 784 885</b>

#### Note 7 - Borettsinnskudd

Opprinnelig 1952 kr 36 000

#### Note 8 - Pantegjeld

	Oppr. gjeld	Restlån 01.01.2022	Avdrag 2022	Restlån 31.12.2022
Marker Sparebank, 2015	kr 600 000	kr -	kr -	kr -
Marker Sparebank, 2019 (refinansiering og varme)	kr 1 500 000	kr 1 412 906	kr 47 451	kr 1 365 455

Panterett pålydende kr 1 500 000,- i gnr. 91 bnr. 78 i Marker kommune. Bokført verdi på pantsatte eiendeler er kr 1 784 885,-

Ingen del av bokført gjeld forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.



Til generalforsamlingen i Ørje Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ørje Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap 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 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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



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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Sarpsborg, 27. juni 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Dag Olav Haugen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Haugen, Dag Olav	BANKID	2023-06-27 11:10

**This document package contains:**

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.



Følgende dokument **PROTOKOLL FRA ORDINÆR  
GENERALFORSAMLING I ØRJE BORETTSLAG  
2023** er signert av:

Olsson, Kent Arne - 09.07.2023 06:55:16 (UTC)

Sollie, Wenche - 10.07.2023 10:42:03 (UTC)

Dette dokumentet inneholder informasjon om digitalt utførte signeringer ved hjelp av BankID via e-signeringstjenesten signident.no. E-signering med BankID er juridisk bindende, jfr. Esignaturloven.

Signeringshistorikkens digitale spor er lagret i et Signert Data Objekt (SDO) hos dokumenteiers konto på signident.no. Signaturene kan verifiseres via BankIDs SDO-leser (tilgjengelig via signident.no og bankid.no).

Signident anbefaler dokumenteiere alltid å sørge for lokal lagring av SDO i sine lokale arkiver i tillegg til lagring av dette dokumentet.

For vilkår for bruk av signident.no, se <https://www.signident.no/vilkar-for-bruk-av-tjenesten/>.





## PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I ØRJE BORETTSLAG - 2023

Ordinær generalforsamling avholdt 30.06.2022 – kl 18:00  
Sted: Gamleveien 7, Ørje.

**Til stede fra styret:** Steinar H. Giske (styreleder)  
Kent Olsson (styremedlem)  
Martha Thorsen (varamedlem)  
Wenche Sollie (varamedlem)

Saksbehandling etter følgende dagsorden:

### 1. KONSTITUERING

Til møteleder ble valgt: Steinar H. Giske  
Til sekretær ble valgt: Kent Olsson

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter:

Antall fremmøtte med stemmerett:	- 4 -
Antall fremlagte fullmakter:	- 0 -
Totalt:	- 4 -

Bemerkninger til innkallingen: Innkallingen og sakslisten ble enstemmig godkjent.

Til å undertegne protokollen sammen med sekretæren ble valgt:

**Wenche Sollie**

**Generalforsamlingen er erklært lovlig satt.**

### 2. ÅRSBERETNING 2022

**Vedtak:** Årsberetning for 2022 ble enstemmig godkjent.

### 3. REGNSKAP 2022

#### a. Godkjennelse av regnskap

**Vedtak:** Regnskapet for 2022, enstemmig godkjent.

#### b. Disponering av resultat

**Vedtak:** Regnskapet for 2022 viser et underskudd på kr -45 815,-. Underskuddet overføres egenkapital.

### 4. REVISJONSBERETNING

**Vedtak:** Revisjonsberetningen for 2022 ble tatt til etterretning.

### 5. BUDSJETT 2023

**Kommentar:** Husleien økes ikke i år.

**Vedtak:** Budsjettet for 2023 ble enstemmig godkjent.



## 6. INNKOMNE SAKER

Fra William Gromholt har det kommet ønske om mulighet for lading av elbil.

**Kommentar:** Det er mottatt tilbud på infrastruktur for strøm til garasjene og dette har en kostnad på ca. kr 100 000,- og da måtte hver andelseier stå for montering av el-billader selv. Dette blir for kostbart for borettslaget uten å heve fellesutgiftene.

**Vedtak:**

El-bilene lades i dag i garasjen og regner med at dette også kan gjøre fremover, hvis ikke flere el-biler tilkommer. Kent finner ut hvor gjennomsnittlig kWh respektive bil lades med og stipulerer en mnd-pris som faktureres andelseier med el-bil.

## 7. VALG

Styrets leder for 1 år (2023/2024)

**Vedtak:**

på valg:

**valgt ble:**

Steinar Hansi Giske

**Steinar Hansi Giske**

Nestleder for 2 år (2022/2024)

ikke på valg:

Veronica Berger

Styremedlem for 2 år (2022/2024)

ikke på valg:

Kent Olsson

Varamedlem for 1 år (2023/2024)

**Vedtak:**

på valg:

**valgt ble:**

Wenche Sollie

**Wenche Sollie**

Varamedlem for 1 år (2023/2024)

**Vedtak:**

på valg:

**valgt ble:**

Martha Thorsen

**Martha Thorsen**

---

Referent/sekretær

---

Wenche Sollie



## ÅRSBERETNING FOR 2022

### TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### STYRET

Leder	Steinar Hansi Giske	Gamleveien 7
Nestleder	Veronica Berger	Gamleveien 7
Styremedlem	Kent Olsson	Gamleveien 7

#### VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Varamedlem	Wenche Sollie	Gamleveien 5
Varamedlem	Martha Tuflåt Thorsen	Gamleveien 5

### FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen utføres av borettslaget selv. Regnskapsfører er Kent Olsson. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

### GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 963070454, ligger i Ørje, Marker kommune og har adresse:

Gamleveien 5-7

Borettslaget består av 8 andelsleiligheter, fordelt på 2 bygninger.

Tomten er på 3819,6m<sup>2</sup> og har følgende gårds- og bruksnummer: 91/78.

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

Selskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Av borettslagets 3 styremedlemmer er det 2 menn og 1 kvinne, samt 2 kvinnelige varamedlemmer. Borettslaget er positiv til likestilling og tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg.

### VAKTMESTERTJENESTE

Brøyting, strøing og plenklipping foretas av Gjermund Syversen. Øvrige vaktmestertjenester utføres av Kurt Olsson (926 04 924) og Kent Olsson (932 38 874). Det er ikke registrert skader eller ulykker i borettslaget i 2022.

### NØKLER/SKILT

Skilt til postkasse kan fås ved henvendelse til Kent Olsson (932 38 874).



## RENHOLD

Hver andelseier i borettslaget vasker fellesarealet/trappeoppgangen hver andre uke iht. ordensregler revidert 2018.

## TV

Den enkelte andelseier tegner sitt eget abonnement på Riks-TV eller bestiller TV gjennom fibernettet. Hver leilighet har minst en kontakt med signaler for det digitale bakkenettet.

Ingen må gjøre inngrep i tv-anlegget som å skru av dekselet på antennekontakten og foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og i verste fall forårsake ødeleggelser i tv-anlegget.

## TELEFONI

Den enkelte andelseier tegner sitt eget abonnement på fasttelefon. Hver leilighet har minst en kontakt, som er klar til telefonabonnement.

## INTERNETT

Den enkelte andelseier tegner sitt eget abonnement på internett gjennom fasttelefon. Eller bestiller tilgang gjennom fibernettet, som er tilgjengelig for alle andelseiere.

## KRAFTLEVERANSE TIL BORETTSLAGETS FELLESANLEGG

Fortum Markets AS leverer strøm til borettslaget.

## FELLESANLEGG VARME OG VANN

Leilighetene blir varmet opp av varmepumpe plassert i hvert hus. Tilleggsstrøm er inkludert i husleien. Vannforbruket er også inkludert i husleien. Strømforbruk til varmtvann og leilighet betales av den enkelte andelseier.

### Forbruk i 2022:

Elektrisitet i kr:

kr 94 869,-

Vann/kloakk og feieavgifter i kr:

kr 48 081,-

## FELLESJELD

Borettslaget har låneavtale med Marker Sparebank med 7,15% rente.

## OVERDRAGELSER

Det er 1 leilighet som byttet eier i løpet av 2022.

Leilighet	Dato	Beløp	Kjøper
H0101, Gamleveien 5	01.09.2022	Kr 1 418 000,-	Mina Berger
H0201, Gamleveien 5	01.02.2021	Kr 900 000,-	William Westlie Gromholt
H0102, Gamleveien 5	05.02.2020	Kr 1 450 000,-	Wenche Sollie
H0102, Gamleveien 7	09.07.2019	Kr 1 180 000,-	Veronica Berger
H0202, Gamleveien 5	07.11.2018	Kr 970 000,-	Martha Tufliåt Thorsen
H0101, Gamleveien 5	26.07.2018	Kr 910 000,-	Katrine Dahl Holst
H0102, Gamleveien 7	22.06.2018	Kr 1 075 000,-	Emilie Løken



## **FORKJØPSRETT**

For hver enkel bolig så blir fristen for å benytte sin forkjøpsrett kunngjort ved oppslag i trappeoppgangen i hvert hus ved salg.

## **FORSIKRINGER**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 57443022. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger.

Oppstår det skade i leiligheten, sørg for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge årsaken til skaden. Er flere leiligheter berørt, noter hvordan berørte andelseiere kan kontaktes og opplys om dette når skaden meldes til forsikringsavdelingen i Gjensidige Forsikring AS på telefon 69 81 01 80.

Ved skader som dekkes av borettslagets bygningsforsikring, krever forsikrings-selskapet en egenandel på kr 25 000,-.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiernes ansvar.

## **INNBOFORSIKRING**

Den enkelte andelseier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre (det vil si utstyr/innredning som det er naturlig å ta med seg når en flytter).

## **BRANNSIKRINGSUTSTYR**

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

## **HMS- INTERNKONTROLL**

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige. Viktige lover i henhold til dette er:

- Lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- Lov om brann- og eksplosjonsvern
- Lov om forurensning
- Lov om arbeidsmiljø

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse-, miljø- og sikkerhet å gjøre i borettslagets regi. Internkontrollsystemet beskriver hvordan dette arbeidet skal drives.

Styret ivaretar internkontrollen med hensyn til blant annet brannvern og felles elektrisk anlegg. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven i forhold til vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet.



Beboerne/andelseierne har plikt til å foreta egenkontroll på det elektriske anlegget i leilighetene.

## REHABILITERING OG VEDLIKEHOLD 2022

- Ferdigstilt bytte av lamper og ledninger på loftet i begge byggene.

## STYRETS ARBEID

Det er avholdt 1 styremøte i 2022.

## ØKONOMI OG VEDLIKEHOLD

Ved utgangen av året er den samlede gjelden på kr 1 365 455,- som er en nedgang fra kr 1 412 906,- fra året før. Gjelden er lån i Marker Sparebank med rente 7,15%.

## Litt om nærmeste fremtid

Styret har sett på hva behovet for vedlikehold i fremtiden, og vi har satt opp noen punkter:

Tiltak	Stipulert kostnad
Bytte av vinduer og ytterdører.	Vedlikeholdsfrie vinduer Kr 1 650 000,- Trevinduer Kr 1 050 000,-
Bytte av inngangsdører til hver leilighet og eventuelt hybel.	Kr 300 000,-
Felles brannvarslingsanlegg for leilighetene og fellesarealer.	Kr 225 000,-
Bytte av rørstammer i begge byggene.	Kr 300 000,- (kun maling. Ikke innkassing)
Maling av byggene.	Kr 600 000,-
Brannstiger 8 stk. 4 stk med ryggvern.	Kr 270 000,-
<b>Tiltakene er ikke indeksregulerte.</b>	

## BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

### REGNSKAP FOR BORETTSLAG

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

### RESULTAT

Årets resultat på kr -45 815,- som kommer frem i resultatregnskapet, foreslås overført til egenkapital.

### DISPONIBLE MIDLER

Borettslagets disponible midler pr. 31.12.2022 utgjør kr 101 697,-.



**INNETEKTER**

Driftsinntektene i 2022 var totalt kr 490 179,- mot budsjettert kr 494 000,-. Dette er kr 3 821,- mindre enn budsjettert.

**KOSTNADER**

Driftskostnadene i 2022 var totalt kr 459 418,- mot budsjettert kr 499 500,-. Dette er kr 40 082,- mindre enn budsjettert. Kommunale avgiftene og andre driftskostnader ble lavere enn budsjettert.

Ellers vises til de enkelte tallene i resultatet og til balansen, samt de etterfølgende regnskapsnotene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2022 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Ørje, 27.06.2023

I styret for AL Ørje borettslag

Steinar Hansi Giske /s/

Veronica Berger /s/

Kent Olsson /s/