



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 954 227
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ØRSNES BRYGGE 1
Forretningsadresse: v/OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 19.03.2026



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 821 064	5 951 502
Sum inntekter		3 821 064	5 951 502
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Annen driftskostnad		756 723	735 413
Sum kostnader		790 953	769 643
Driftsresultat		3 030 111	5 181 859
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 581	16 043
Sum finansinntekter		23 581	16 043
Annen finanskostnad		1 580 241	1 364 606
Sum finanskostnader		1 580 241	1 364 606
Netto finans		-1 556 660	-1 348 563
Resultat før skattekostnad		1 473 451	3 833 296
Årsresultat		1 473 451	3 833 296
Totalresultat		1 473 451	3 833 296
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 473 451	3 833 296
Sum overføringer og disponeringer		1 473 451	3 833 296



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		97 580 491	97 580 491
Sum varige driftsmidler		97 580 491	97 580 491
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		97 580 491	97 580 491
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		81 569	62 293
Sum fordringer		81 569	62 293
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		703 365	740 207
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		703 365	740 207
Sum omløpsmidler		784 934	802 500
SUM EIENDELER		98 365 425	98 382 991

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		85 000	85 000
Sum innskutt egenkapital		85 000	85 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		23 116 182	21 642 732
Sum opptjent egenkapital		23 116 182	21 642 732
Sum egenkapital		23 201 182	21 727 732
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		27 425 000	28 925 000
Øvrig langsiktig gjeld		47 675 000	47 675 000
Sum annen langsiktig gjeld		75 100 000	76 600 000
Sum langsiktig gjeld		75 100 000	76 600 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 542	12 957
Leverandørgjeld		55 701	42 302
Sum kortsiktig gjeld		64 243	55 259
Sum gjeld		75 164 243	76 655 259
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		98 365 425	98 382 991



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 336373

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 954 227
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ØRSNES BRYGGE 1
Forretningsadresse: v/OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 18.03.2025



Organisasjonsnr: 920 954 227
BORETTSLAGET ØRSNES BRYGGE 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 821 064	5 951 502
Sum inntekter		3 821 064	5 951 502
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Annen driftskostnad		756 723	735 413
Sum kostnader		790 953	769 643
Driftsresultat		3 030 111	5 181 859
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 581	16 043
Sum finansinntekter		23 581	16 043
Annen finanskostnad		1 580 241	1 364 606
Sum finanskostnader		1 580 241	1 364 606
Netto finans		-1 556 660	-1 348 563
Resultat før skattekostnad		1 473 451	3 833 296
Årsresultat		1 473 451	3 833 296
Totalresultat		1 473 451	3 833 296
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 473 451	3 833 296
Sum overføringer og disponeringer		1 473 451	3 833 296



Organisasjonsnr: 920 954 227
BORETTSLAGET ØRSNES BRYGGE 1

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		97 580 491	97 580 491
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		97 580 491	97 580 491
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		81 569	62 293
Sum fordringer		81 569	62 293
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		703 365	740 207
Sum omløpsmidler		784 934	802 500
SUM EIENDELER		98 365 425	98 382 991
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		85 000	85 000
Sum innskutt egenkapital		85 000	85 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		23 116 182	21 642 732



Sum opptjent egenkapital	23 116 182	21 642 732
Sum egenkapital	23 201 182	21 727 732
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	27 425 000	28 925 000
Øvrig langsiktig gjeld	47 675 000	47 675 000
Sum annen langsiktig gjeld	75 100 000	76 600 000
Sum langsiktig gjeld	75 100 000	76 600 000
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	8 542	12 957
Leverandørgjeld	55 701	42 302
Sum kortsiktig gjeld	64 243	55 259
Sum gjeld	75 164 243	76 655 259
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	98 365 425	98 382 991



Organisasjonsnr: 920 954 227
BORETTSLAGET ØRSNES BRYGGE 1

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

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

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 2025

Innkalling

S.nr. 3296

BORETTSLAGET ØRSNES BRYGGE 1



Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET ØRSNES BRYGGE 1

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

Dato for årsmøtet:

13. mars 2025 kl. 17:00, OBOS, Storgaten 20.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Fremtidig styrehonorar
8. Avsette beløp på drift og vedlikehold til arbeid med grønt vedlikehold inne og ute.
9. OBOS digital nøkkel
10. Orienteringssak
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET ØRSNES BRYGGE 1



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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

OBOS Eiendomsforvalter, Benedicte Kjær Taranger er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble OBOS Eiendomsforvalter, Beate Karterud foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Kommentarer til årsregnskap 3296.pdf
- 2. Årsregnskap 2024_3296_Årsmøte 2025.pdf
- 3. Revisjonsberetning_920954227.pdf.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000,- .

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 30 000,-



Sak 7

Fremtidig styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Posten for styrehonorar økes til kr 60 000.

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 8

Avsette beløp på drift og vedlikehold til arbeid med grønt vedlikehold inne og ute.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det settes av et beløp på drift og vedlikehold til arbeid med grønt vedlikehold inne og ute, i forhold til de oppgavene som i dag løses av en beboer slik at vedkommende får en påskjønnelse. Dette vil også synliggjøre en mulig utgift hvis tjenesten kjøpes inn fra ekstern. Forslag kr 7 500 per år.

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 9

OBOS digital nøkkel

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

OBOS digital nøkkel hoveddør, garasjeport og montert på egen inngangsdør leilighet.

Mobilnøkkel er en digital nøkkelløsning som lar deg låse opp dører i borettslaget fra mobilen. Nøklene er lagret i en app man enkelt kan laste ned. Tilkoblede dører kan da åpnes med telefonen. Hvem som helst kan laste ned appen. På den måten kan nøklene enkelt bli delt med håndverkere eller andre som skal ha tilgang.

En eventuell installasjon vil være et supplement til dagens låssystem. Det vil fortsatt være fullt mulig for alle å bruke fysisk nøkkel som før.

Mobilnøkler vil effektivisere styrearbeidet og gi bedre kontroll. Man behøver ikke å være til stede for å slippe inn håndverkere eller andre som leverer tjenester, styret vil ha oversikt over alle digitale nøkler, og kan enkelt tilordne og fjerne tilganger, og siden digitale nøkler ikke kan mistes vil det også bli færre tapte nøkler i omløp.



Ved flertall vil styret stå for montering på hoveddør. Det vil gi en felleskostnad pr. mnd. med ca. kr. 500.- for drift, support, service etc. Dette belastes fellesskapet uavhengig av om man velger å ta i bruk digital nøkkel eller ikke.

Ca. pris for frivillig montering pr. leilighet er iht. tidligere tilbud mellom kr. 3000 - 3900 forutsatt at eksisterende lås og beslag kan benyttes.

Styrets innstilling

Det er viktig for borettslaget å ha kontroll på nøkler til hoveddøra og at nøkler ikke kommer bort. Det vil også lette oppgavene til styret ved at man ikke trenger å være til stede ved besøk som gjelder drift og vedlikehold. Mobilnøkkel på hoveddøra åpner for andelseierne også mulighet for mobilnøkkel på egen dør om ønskelig.

Forslag til vedtak

Godkjent mobilnøkkel på hoveddør, eventuelt også på garasjeport. Styret står for montering av disse, med en felleskostnad på ca. kr 500 per måned som fordeles på samtlige andeler for drift, support, service, etc., som belastes fellesskapet uavhengig av om du velger å ta i bruk digital nøkkel eller ikke. Det er mulighet for mobilnøkkel på egen dør om ønskelig, bekostet av den enkelte beboer.

Sak 10

Orienteringssak

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har hatt en del jobb med to saker der den ene gjelder innglassing på terrasse, og den andre arbeider på terrasse og flytting av rekkverk.

Sakene vil bli fulgt opp av det nye styret som velges i årsmøtet. De vil derfor ikke bli behandlet i dette årsmøtet, men i en senere ekstraordinær generalforsamling. De tas i denne omgang kun opp til orientering.

Forslag til vedtak

Tatt til orientering.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tom Olaf Kjær

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:



- Petter Kveil

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Liselotte Aune Lee

Stiller gjerne plassen til disposisjon hvis andre kan ta på seg dette.

- Pål Halvorsen

Har sagt seg villig til å ta gjenvalg som varamedlem.



Styrets årsrapport

Det har siden forrige årsmøte, i perioden mai 2024 til februar 2025 vært avholdt seks styremøter, budsjettmøte og regnskapsmøte samt befaring med innleid takstmann i forbindelse med 5-årsbefaring av fellesarealer og etterfølgende befaring med Format. Det har i tillegg vært mye arbeid og utstrakt kommunikasjon mellom møtene.

Styret har jobbet med følgende saker:

- Oppfølging av sak som omhandler innglassing av balkong.
- Oppfølging av sak som gjelder ferdigbehandling av felles søknad om innglassing. Ved en feil ble dette ikke gjort da bygget ble oppført. Status i dag er at søknaden er godkjent i kommunen, men det er ikke utstedt ferdigattest ennå.
- Utredet mulig utvendig vannskade/forsikringsskade på en leilighet. Resultatet ble at det ikke utgjorde en skade som ville kreve dekning via borettslagets forsikring.
- Hatt service på pumper i pumperommet.
- Fulgt opp feil på garasjeporten og inngått avtale om årlig ettersyn.
- Gjennomgang av vaktmestertjenestene og lagt til noen oppgaver.
- Inngått ny avtale om vintervedlikehold i samarbeid med de andre borettslagene/sameiene på Ørsnes.
- Gjennomgang av ordningen for hageparsellene og laget instruks som er distribuert i Vibbo.
- Oppfølging av sak som omhandler byggearbeider på terrasse.
- Inngått felles avtale om filterbytte og ettersyn av ventilasjonsanlegg.
- Fornyet avtalen med Telenor TeWe.
- Bestilt og fakturert Helt Hjem (avisdistributør) for ny nøkkel da de hadde mistet sin.
- Oppfølging av saker relatert til gjesteparkeringen.
- Oppfølging og retting av feil på brannpanel og melder i kjeller.
- Arrangert felles rydding med sosial samling i hagen.
- Gjennomgang av fellesarealer i forbindelse med 5-årsfrist, først med egen takstmann, deretter med Format og deres takstmann. Saken er fortsatt under oppfølging.
- Vurdert system for mobilnøkler.



ÅRSREGNSKAPET

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

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 720 691,-.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025, det er også budsjettert med en ytterligere økning av felleskostnadene på 13,04% fra 01.07.2025.

Tv/bredbåndskostnader øker til kr 624 fra 01.01.2025.

I tillegg er det inngått en avtale om årlig service av ventilasjonsanlegg og filterbytte, dette utgjør en månedlig kostnad på kr 200,- pr. mnd fra 01.01.2025. Denne utgiften vil bli avregnet mot eksakt kostnad 1 gang i året.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BORETTSLAGET ØRSNES BRYGGE 1 ORG.NR. 920 954 227, KUNDENR. 3296

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter. Borettslagets resultatregnskap gir imidlertid ikke en tilstrekkelig 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 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 2024	Regnskap 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		747 241	688 945
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 473 451	3 833 296
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-1 500 000	-3 775 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-26 549	58 296
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		720 691	747 241
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		784 934	802 500
Kortsiktig gjeld		-64 243	-55 259
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		720 691	747 241



BORETTSLAGET ØRSNES BRYGGE 1 ORG.NR. 920 954 227, KUNDENR. 3296

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap: gnskap		Budsjett	Budsjett
		2024	2023	2024	2025
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		1 580 241	1 364 606	1 504 116	1 563 252
Innkrevde felleskostnader	2	735 828	811 896	751 692	874 748
Andre inntekter	3	4 995	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 321 064	2 176 502	2 255 808	2 438 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 230	-4 230	-4 230	-4 230
Styrehonorar	5	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	6	-5 316	-6 150	-5 500	-6 500
Forretningsførerhonorar		-57 810	-54 900	-58 000	-61 000
Konsulenthonorar	7	-2 975	-11 038	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-158 458	-132 107	-135 000	-137 000
Forsikringer		-68 403	-61 839	-61 000	-70 000
Kommunale avgifter	9	-196 792	-244 392	-269 000	-278 000
Energi/fyring		-18 347	-14 235	-20 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-140 588	-132 504	-135 000	-140 000
Andre driftskostnader	10	-108 034	-78 248	-71 000	-74 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-790 953	-769 643	-798 730	-830 730
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 530 111	1 406 859	1 457 078	1 607 270
Innbetalt andel fellesgjeld		1 500 000	3 775 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		3 030 111	5 181 859	1 457 078	1 607 270
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	23 581	16 043	0	0
Finanskostnader	12	-1 580 241	-1 364 606	-1 519 000	-1 579 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 556 660	-1 348 563	-1 519 000	-1 579 000
ÅRSRESULTAT		1 473 451	3 833 296	-61 922	28 270
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 473 451	3 833 296		



BORETTSLAGET ØRSNES BRYGGE 1 ORG.NR. 920 954 227, KUNDENR. 3296

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	66 525 000	66 525 000
Tomt		31 055 491	31 055 491
SUM ANLEGGSMIDLER		97 580 491	97 580 491
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		41 824	40 340
Andre kortsiktige fordringer	14	39 745	21 953
Driftskonto OBOS-banken		64 106	123 247
Sparekonto OBOS-banken		639 259	616 960
SUM OMLØPSMIDLER		784 934	802 500
SUM EIENDELER		98 365 425	98 382 991
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 17 * 5 000		85 000	85 000
Annen egenkapital	15	23 116 182	21 642 732
SUM EGENKAPITAL		23 201 182	21 727 732
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	27 425 000	28 925 000
Borettsinnskudd	17	47 675 000	47 675 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		75 100 000	76 600 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		55 701	42 302
Påløpte renter		8 542	12 957
SUM KORTSIKTIG GJELD		64 243	55 259
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		98 365 425	98 382 991
Pantstillelse	18	95 350 000	95 350 000
Garantiansvar		0	0
Færder, 10.02.2025			
Styret i Borettslaget Ørsnes Brygge 1			
Denise Kirsten Antonsen /S/		Gunn Fiksdal /S/	Tore Ulf Larsen /S/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

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.

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.

SKATTETREKKSkonto

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	616 692
TV/bredbånd	119 136
Kapitalkostnader på IN-lån	1 566 543
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	13 698
Overført til kapitalkostnader	-1 580 241
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	735 828

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

Salg av nøkler	4 995
SUM ANDRE INNTEKTER	4 995

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 230

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 30 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 316.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 975
SUM KONSULENTHONORAR	-2 975

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-52 397
Drift/vedlikehold VVS	-16 141
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-18 331
Drift/vedlikehold heisanlegg	-18 387
Drift/vedlikehold brannsikring	-20 591
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-30 802
Kostnader dugnader	-1 810
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-158 458

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-148 648
Feieavgift	-1 054
Renovasjonsavgift	-47 090
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-196 792

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

Renhold ved firmaer	-43 721
Snørydding	-28 686
Gressklipping	-13 813
Andre fremmede tjenester	-18 951
Andre kontorkostnader	-169
Bank- og kortgebyr	-2 069
Velferdskostnader	-625
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-108 034

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 282
Renter av sparekonto i OBOS-banken	22 299
SUM FINANSINNTEKTER	23 581

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-1 580 241
SUM FINANSKOSTNADER	-1 580 241

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2019	66 525 000
SUM BYGNINGER	66 525 000

Tomten ble kjøpt i 2019

Gnr.2/bnr.276

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	6 495
Service ventilasjon	33 250
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	39 745

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	2 866 182
Egenkapital fra IN tidligere	18 750 000
Egenkapital fra IN 2024	1 500 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	23 116 182

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme



takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16

PANT-OG GJELDSBREVLÅN

DNB

Renter 31.12.23: 5,7 %, løpetid 50 år

Opprinnelig, 2019

-47 675 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

0

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

0

Nedbetalt tidligere, IN

18 750 000

Nedbetalt i år, IN

1 500 000

-27 425 000

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN

-27 425 000

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2039.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimert forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr

DNB Første avdrag er 30.12.2039 Potensiell endring i felleskostnad fra 01.10.2039

5	1 050
10	1 750
1, 13	1 800
7	1 900
6	2 100
2	2 800
12	3 100
16	3 150
11	3 200
14	3 400
3	3 500

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2019

-47 675 000

SUM BORETTINNSKUDD

-47 675 000

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	47 675 000
Pantelån	27 425 000
Beregnete IN-forpliktelser	20 250 000
TOTALT	95 350 000

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	66 525 000
Tomt	31 055 491
TOTALT	97 580 491

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET ØRSNES BRYGGE 1.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget 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>

BDO AS

Ole Jarle Haukvik

statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

Pennco Dokumentnøkkel: CTFM0-C2XXD-3YUNU-WEIQQ-JDCOF-ESKY4



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Haukvik, Ole Jarle

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-02-12 21:05:57 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: CTFM0-C2XXD-3YUNU-WEIQQ-JDCOE-ESKY4

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 3

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator> eller Penneos valideringsverktøy for digitale signaturer.

19 av 21



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 13.03.25

Selskapsnummer: 3296 Selskapsnavn: BORETTSLAGET ØRSNES BRYGGE 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.