



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 325 918
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: OTERBEKK BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Ruben Fosshaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 16.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 814 369	2 299 073
Sum inntekter		2 814 369	2 299 073
Kostnader			
Lønnskostnad		205 386	159 746
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 148	5 147
Annen driftskostnad		3 360 404	8 478 542
Sum kostnader		3 570 938	8 643 435
Driftsresultat		-756 569	-6 344 362
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		34 152	26 588
Sum finansinntekter		34 152	26 588
Annen finanskostnad		769 016	310 076
Sum finanskostnader		769 016	310 076
Netto finans		-734 864	-283 488
Resultat før skattekostnad		-1 491 432	-6 627 850
Årsresultat		-1 491 432	-6 627 850
Totalresultat		-1 491 432	-6 627 850
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 491 432	-6 627 850
Sum overføringer og disponeringer		-1 491 432	-6 627 850



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		10 440 100	10 440 100
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		15 346	20 494
Sum varige driftsmidler		10 455 446	10 460 593
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		61 555	43 097
Sum finansielle anleggsmidler		61 555	43 097
Sum anleggsmidler		10 517 001	10 503 691
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			2 152
Andre fordringer		81 116	80 740
Sum fordringer		81 116	82 892
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		999 457	3 584 045
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		999 457	3 584 045
Sum omløpsmidler		1 080 573	3 666 937
SUM EIENDELER		11 597 574	14 170 628



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 000	4 000
Sum innskutt egenkapital		4 000	4 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 751 411	5 259 979
Sum opptjent egenkapital		-6 751 411	-5 259 979
Sum egenkapital		-6 747 411	-5 255 979
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 971 170	16 248 126
Øvrig langsiktig gjeld		1 840 037	1 822 883
Sum annen langsiktig gjeld		17 811 207	18 071 009
Sum langsiktig gjeld		17 811 207	18 071 009
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		286 007	3 464
Leverandørgjeld		225 226	1 330 085
Skyldige offentlige avgifter		17 541	17 044
Annen kortsiktig gjeld		5 005	5 005
Sum kortsiktig gjeld		533 778	1 355 598
Sum gjeld		18 344 986	19 426 607
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 597 574	14 170 628



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 371481

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 325 918
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: OTERBEKK BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Ruben Fosshaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 21.05.2024



Organisasjonsnr: 948 325 918
OTERBEKK BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 814 369	2 299 073
Sum inntekter		2 814 369	2 299 073
Kostnader			
Lønnskostnad		205 386	159 746
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 148	5 147
Annen driftskostnad		3 360 404	8 478 542
Sum kostnader		3 570 938	8 643 435
Driftsresultat		-756 569	-6 344 362
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		34 152	26 588
Sum finansinntekter		34 152	26 588
Annen finanskostnad		769 016	310 076
Sum finanskostnader		769 016	310 076
Netto finans		-734 864	-283 488
Resultat før skattekostnad		-1 491 432	-6 627 850
Årsresultat		-1 491 432	-6 627 850
Totalresultat		-1 491 432	-6 627 850
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 491 432	-6 627 850
Sum overføringer og disponeringer		-1 491 432	-6 627 850



Organisasjonsnr: 948 325 918
OTERBEKK BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		10 440 100	10 440 100
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		15 346	20 494
Sum varige driftsmidler		10 455 446	10 460 593
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		61 555	43 097
Sum finansielle anleggsmidler		61 555	43 097
Sum anleggsmidler		10 517 001	10 503 691
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			2 152
Andre fordringer		81 116	80 740
Sum fordringer		81 116	82 892
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		999 457	3 584 045
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		999 457	3 584 045
Sum omløpsmidler		1 080 573	3 666 937
SUM EIENDELER		11 597 574	14 170 628

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	4 000	4 000
Sum innskutt egenkapital	4 000	4 000
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	6 751 411	5 259 979
Sum opptjent egenkapital	-6 751 411	-5 259 979
Sum egenkapital	-6 747 411	-5 255 979
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	15 971 170	16 248 126
Øvrig langsiktig gjeld	1 840 037	1 822 883
Sum annen langsiktig gjeld	17 811 207	18 071 009
Sum langsiktig gjeld	17 811 207	18 071 009
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	286 007	3 464
Leverandørgjeld	225 226	1 330 085
Skyldige offentlige avgifter	17 541	17 044
Annen kortsiktig gjeld	5 005	5 005
Sum kortsiktig gjeld	533 778	1 355 598
Sum gjeld	18 344 986	19 426 607
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	11 597 574	14 170 628



Organisasjonsnr: 948 325 918
OTERBEKK 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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3184

Oterbekk Borettslag



Velkommen til årsmøte i Oterbekk 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 19. mars kl. 16:00 og lukker 22. mars kl. 16:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3184>

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 avgj 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 møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Oterbekk 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Gro Runhaug er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Christine Alsos og Anne Karin Løvig er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap.pdf

2. 4.6 Revisjonsberetning 2023 s 3184.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Per Erik Olsen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Janne Melbye

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Christian Bull Gjertsen
- Jan Løvig
- Kristine Alsos



Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Per Erik Olsen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Lene Kristn Bårdseth



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Per Erik Olsen	Hårkollveien 53 A
Styremedlem	Lene Kristin Bårdseth	Hårkollveien 59 A
Styremedlem	Janne Melbye	Hårkollveien 31 B
Varamedlem	Kristine Alsos	Hårkollveien 49 A
Varamedlem	Christian Bull Gjertsen	Hårkollveien 49 B
Varamedlem	Jan Løvig	Hårkollveien 41 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Per Erik Olsen Hårkollveien 53 A

Varadelegert

Lene Kristin Bårdseth Hårkollveien 59 A

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Oterbekk Borettslag

Borettslaget består av 40 andelsleiligheter.

Oterbekk Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948325918, og ligger i FÆRDER kommune

Gårds- og bruksnummer:

46 105 106

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.

Oterbekk Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak rehabilitering av vegger, utført av ibygg AS.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd 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.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i FÆRDER kommune

Det er budsjettert med 10 % økning i kommunale avgifter.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Oterbekk Borettslag.

Lån

Oterbekk Borettslag har lån i Handelsbanken.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret øker med 5%.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 2024.

Budsjettet er basert på 15 % øning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



OTERBEKK BORETTSLAG ORG.NR. 948 325 918, KUNDENR. 3184

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 311 339	251 591	2 311 339	546 795
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 491 432	-6 627 850	404 880	246 900
Tilbakeføring av avskrivning	13	5 148	5 147	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	15	0	31 682 228	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-276 956	-22 999 563	-390 000	-228 000
Innsk. øremerk. bankkto		-1 304	-214	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 764 544	2 059 748	14 880	18 900
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		546 795	2 311 339	2 326 219	565 695
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 080 573	3 666 937		
Kortsiktig gjeld		-533 778	-1 355 598		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		546 795	2 311 339		



OTERBEKK BORETTSLAG
ORG.NR. 948 325 918, KUNDENR. 3184

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 712 567	2 249 546	2 829 000	3 231 000
Ladeinntekter EL-bil		101 802	49 527	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 814 369	2 299 073	2 829 000	3 231 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-65 386	-59 746	-57 500	-57 600
Styrehonorar	4	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	13	-5 148	-5 147	0	0
Revisjonshonorar	5	-7 690	-6 166	-6 000	-6 500
Andre honorarer		-40 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-157 510	-151 450	-160 000	-167 000
Konsulenthonorar	6	-4 300	-1 320	-2 000	-5 000
Kontingenter		-8 000	-8 000	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold	7	-1 765 449	-7 075 577	-109 000	-143 000
Forsikringer		-210 185	-182 765	-200 000	-230 000
Kommunale avgifter	8	-761 036	-578 328	-740 000	-840 000
Energi/fyring		-114 077	-117 041	-120 000	-110 000
TV-anlegg/bredbånd		-220 000	-258 670	-275 520	-285 000
Andre driftskostnader	9	-112 156	-99 224	-99 100	-104 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 570 938	-8 643 435	-1 877 120	-2 056 100
DRIFTSRESULTAT		-756 569	-6 344 362	951 880	1 174 900
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	34 153	26 588	0	0
Finanskostnader	11	-769 016	-310 076	-547 000	-928 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-734 864	-283 488	-547 000	-928 000
ÅRSRESULTAT		-1 491 432	-6 627 850	404 880	246 900
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-1 367 871		
Udekket tap		-1 491 432	-5 259 979		



OTERBEKK BORETTSLAG
ORG.NR. 948 325 918, KUNDENR. 3184

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	9 904 245	9 904 245
Tomt		535 855	535 855
Andre varige driftsmidler	13	15 346	20 494
Miljøbankkonto, øremerket		61 555	43 097
SUM ANLEGGSMIDLER		10 517 001	10 503 691
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	2 153
Forskuddsbetalte kostnader		81 116	80 740
Driftskonto OBOS-banken		272 546	3 562 280
Skattetrekkskonto OBOS-banken		11 900	11 403
Sparekonto OBOS-banken		715 012	10 363
SUM OMLØPSMIDLER		1 080 573	3 666 937
SUM EIENDELER		11 597 574	14 170 628
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 40 * 100		4 000	4 000
Udekket tap	14	-6 751 411	-5 259 979
SUM EGENKAPITAL		-6 747 411	-5 255 979
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	15 971 170	16 248 126
Borettsinnskudd	16	1 780 000	1 780 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	60 037	42 883
SUM LANGSIKTIG GJELD		17 811 207	18 071 009

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		225 226	1 330 085
Skyldige offentlige avgifter	18	17 541	17 044
Påløpte renter		227 994	3 464
Påløpte avdrag		58 013	0
Annen kortsiktig gjeld	19	5 005	5 005
SUM KORTSIKTIG GJELD		533 778	1 355 598

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**11 597 574 14 170 628**

Pantstillelse 20 19 780 000 19 780 000

Garantiansvar 0 0

Færder, februar 2024

Styret i Oterbekk Borettslag

Per Erik Olsen/s/

Lene Kristin Bårdseth/s/

Janne Melbye/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

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

Felleskostnader	2 553 936
Internett	229 600
Avregning annet	-70 969
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 712 567

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-35 000
Påløpte feriepenger	-5 005
Arbeidsgiveravgift	-25 381
SUM PERSONALKOSTNADER	-65 386

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 100 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 58, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 690.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 300
SUM KONSULENTHONORAR	-4 300

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

OBOS Prosjekt	-137 500
lbygg AS	-1 143 387
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 280 887
Drift/vedlikehold bygninger	-395 645
Drift/vedlikehold VVS	-9 976
Drift/vedlikehold elektro	-6 192
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 738
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-48 819
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-5 193
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 765 449

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

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

Kommunale avgifter	-761 036
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-761 036

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-24 699
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 113
Verktøy og redskaper	-3 493
Driftsmateriell	-2 124
Lyspærer og sikringer	-1 397
Snørydding	-47 438
Andre fremmede tjenester	-1 360
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 111
Andre kostnader tillitsvalgte	-58
Andre kontorkostnader	-122
Bank- og kortgebyr	-2 453
Velferdskostnader	-9 789
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-112 156

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 196
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 953
Kundeutbytte fra Gjensidige	20 667
Andre renteinntekter	337
SUM FINANSINNTEKTER	34 153

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-769 016
SUM FINANSKOSTNADER	-769 016

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1996	9 904 245
SUM BYGNINGER	9 904 245

Tomten ble kjøpt i 1996.

Gnr.46/bnr.105 M. flere

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

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

Ladestasjon for el bil		
Kostpris	17 490	
Oppkvittert 2021	15 444	
Avskrevet tidligere	-12 440	
Avskrevet i år	-5 148	
		15 346
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		15 346
<hr/>		
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-5 148

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,65 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2022	-16 282 228	
Nedbetalt tidligere	72 472	
Nedbetalt i år	276 956	
		-15 932 800
Sparebank 1		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 0,00 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 1985	-38 370	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-38 370
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-15 971 170

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1976	-1 780 000	
SUM BORETTSINNSKUDD		-1 780 000

**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-60 037
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-60 037

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-11 900
Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 641
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-17 541

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-5 005
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-5 005

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 780 000
Pantelån	15 971 170
Påløpte avdrag	58 013
TOTALT	17 809 183

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	9 904 245
Tomt	535 855
TOTALT	10 440 100



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82290563. 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.

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

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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022 - 2023	Fasader og fellesganger	Fasader på langvegger og gavlvegger (de uten balkong/ utenom 47A) som ikke var etterisolert fikk 10cm Rockwool og ny utvendig gips og kledning. Kledning ble levert med grunning og toppstrøk og ble malt 2 strøk etter montering. Gulv vegger og tak i fellesganger ble pusset opp i 39, 41, 43 og 45 og det ble montert nye leilighetsdører i leilighetene mot fellesgangen.
2013 - 2013	Div. vedlikehold	Rehabiliteringsprosjekt med nye vinduer, takrenner, taksteinbehandling og maling.
2012 - 2012	Garasjer	Oterbekk brl godkjente på ekstraordinær generalforsamling 28.02.2012 garasjeprojekt med ny garasje til alle 40 leiligheten. Firma 1-2-Tre AS ble valgt til oppdraget.
2012 - 2013	Tak	Ferdigbefaring på garasjene ble avholdt 30.11.2012. Takfornyning



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i OTERBEKK BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til OTERBEKK BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: BHT00-075CN-F661N-0J7X3-005D-JPBUS



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."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-02-19 15:20:44 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: BHT0C-075CN-F66TN-0J7X3-005D-JPBUS

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

20 av 23

4.6 Revisjonsberetning 2023 s 3184.pdf



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 19.03.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 22.03.24

Selskapsnummer: 3184 Selskapsnavn: Oterbekk 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>Gro Runhaug er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Christine Alsos og Anne Karin Løvig er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

21 av 23

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



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000,-

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Per Erik Olsen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- Janne Melbye

Varamedlem (kun 3 skal velges)

- Christian Bull Gjertsen
 Jan Løvig
 Kristine Alsos

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- Per Erik Olsen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- Lene Kristn Bårdseth



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.