



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 509 302
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SJØBADET MOSS BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/ Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: 27.05.2025

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, 13.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 988509302

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		5 461 979	5 586 607
Sum inntekter		5 461 979	5 586 607
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 700	2 249
Annen driftskostnad		2 505 497	2 786 203
Sum kostnader		2 629 297	2 902 552
Driftsresultat		2 832 682	2 684 055
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 794	17 264
Sum finansinntekter		10 794	17 264
Annen finanskostnad		1 959 606	1 692 451
Sum finanskostnader		1 959 606	1 692 451
Netto finans		-1 948 812	-1 675 187
Resultat før skattekostnad		883 870	1 008 869
Årsresultat		883 870	1 008 869
Totalresultat		883 870	1 008 869
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		883 870	1 008 869
Sum overføringer og disponeringer		883 870	1 008 869



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		120 019 500	120 019 500
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		17 300	27 000
Sum varige driftsmidler		120 036 800	120 046 500
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		120 036 800	120 046 500
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		101	31 716
Andre fordringer		95 114	80 318
Sum fordringer		95 216	112 034
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		850 609	786 316
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		850 609	786 316
Sum omløpsmidler		945 824	898 350
SUM EIENDELER		120 982 624	120 944 850



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 400	6 400
Sum innskutt egenkapital		6 400	6 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		49 959 175	49 075 305
Sum opptjent egenkapital		49 959 175	49 075 305
Sum egenkapital		49 965 575	49 081 705
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		33 658 952	34 469 478
Øvrig langsiktig gjeld		37 017 500	37 017 500
Sum annen langsiktig gjeld		70 676 452	71 486 978
Sum langsiktig gjeld		70 676 452	71 486 978
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		201 194	199 416
Leverandørgjeld		124 024	163 064
Annen kortsiktig gjeld		15 380	13 687
Sum kortsiktig gjeld		340 598	376 167
Sum gjeld		71 017 050	71 863 145
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		120 982 624	120 944 850



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 506931

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 509 302
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SJØBADET MOSS BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/ Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: 27.05.2025

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, 12.06.2025



Organisasjonsnr: 988 509 302
SJØBADET MOSS BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 461 979	5 586 607
Sum inntekter		5 461 979	5 586 607
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 700	2 249
Annen driftskostnad		2 505 497	2 786 203
Sum kostnader		2 629 297	2 902 552
Driftsresultat		2 832 682	2 684 055
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 794	17 264
Sum finansinntekter		10 794	17 264
Annen finanskostnad		1 959 606	1 692 451
Sum finanskostnader		1 959 606	1 692 451
Netto finans		-1 948 812	-1 675 187
Resultat før skattekostnad		883 870	1 008 869
Årsresultat		883 870	1 008 869
Totalresultat		883 870	1 008 869
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		883 870	1 008 869
Sum overføringer og disponeringer		883 870	1 008 869



Organisasjonsnr: 988 509 302
SJØBADET MOSS BORETTSLAG

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		120 019 500	120 019 500
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		17 300	27 000
Sum varige driftsmidler		120 036 800	120 046 500

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		120 036 800	120 046 500
-------------------	--	-------------	-------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer		101	31 716
Andre fordringer		95 114	80 318
Sum fordringer		95 216	112 034

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		850 609	786 316
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		850 609	786 316

Sum omløpsmidler		945 824	898 350
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		120 982 624	120 944 850
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 400	6 400



Sum innskutt egenkapital	6 400	6 400
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	49 959 175	49 075 305
Sum opptjent egenkapital	49 959 175	49 075 305
Sum egenkapital	49 965 575	49 081 705
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	33 658 952	34 469 478
Øvrig langsiktig gjeld	37 017 500	37 017 500
Sum annen langsiktig gjeld	70 676 452	71 486 978
Sum langsiktig gjeld	70 676 452	71 486 978
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	201 194	199 416
Leverandørgjeld	124 024	163 064
Annen kortsiktig gjeld	15 380	13 687
Sum kortsiktig gjeld	340 598	376 167
Sum gjeld	71 017 050	71 863 145
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	120 982 624	120 944 850



Organisasjonsnr: 988 509 302
SJØBADET MOSS BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

5



Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
------------------------------------------	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
-----------------------------------------------	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
-----------------------------------------------	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
-----------------------------------------------------	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note

4

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2344

SJØBADET MOSS BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i SJØBADET MOSS 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.

Dato for årsmøtet:

27. mai 2025 kl. 18:00, Varmestua, Helgerødgata 9.

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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

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

Forslag til vedtak
Kjersti Hjelset 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 Kjersti Hjelset foreslått. Protokollvitner velges på møtet.



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. Årsregnskap 2024.pdf
- 2. Revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 100 000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Freddy Rinden går ut av styret før perioden er over, og Varamann Jørgen Mittet kommer inn .

Anna Grobstok Andersen går ut av styret, men kan stille som varamedlem hvis andre på møtet ikke stiller opp.

Anne Karin Staksvold og jeg stiller for en periode til

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Lars Heggland

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Karin Staksvold
- Jørgen Mittet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anna Grobstok Andersen



Styrets årsrapport

Styret har i 2024 hatt 5 styremøter, og behandlet 57 saker.

I mai/juni var det totalt 3 innbrudd i garasjen, og flere ble frastjålet saker. Vi anmeldte alle sakene til politiet og leverte med video av gjerningsmennene. Siste gang ble disse identifisert, og Politiet vet hvem det er. Likevel ble saken henlagt, og Styret har anket videre for å få de straffet.

Sydveggen er nesten ferdig, det mangler bare maling på siste del. Det har vært en forsikringsskade, og det som går igjen er sprekk i rør der vannet ut fra en leilighet kommer inn på røret som kommer ovenfra. Dette blir store skader, og en leilighet har vært ubeboelig i 2 mnd. Dører har blitt rettet opp, men flere er i dårlig stand. Hoved vifte i kjeller har blitt endret slik at den ikke er på om natten. Brannslukkere ble byttet ut i E1 pga alder.

Vi har nå vedlikeholdsavtaler på alt som trengs – døråpnere/låser, vifter, nødlys, heiser, takluker og strøm.

Husleie har kun vært øket for renteoppgang og økning fra kommunen i kommunale avgifter.



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 605 226,-.

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 uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



SJØBADET MOSS BORETTSLAG ORG.NR. 988 509 302, KUNDENR. 2344

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.

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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		522 183	858 076
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		883 870	1 008 869
Tilbakeføring av avskrivning	15	9 700	2 249
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-29 249
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-362 330	-507 762
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-448 196	-810 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		83 044	-335 893
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		605 226	522 183
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		945 824	898 350
Kortsiktig gjeld		-340 598	-376 167
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		605 226	522 183



SJØBADET MOSS BORETTSLAG ORG.NR. 988 509 302, KUNDENR. 2344

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Kapitalkostnader		2 321 936	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	2 688 897	4 773 757	4 879 000	5 045 000
Andre inntekter	3	2 950	2 850	0	2 950
SUM DRIFTSINNETEKTER		5 013 783	4 776 607	4 879 000	5 047 950
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-19 500	-19 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	15	-9 700	-2 249	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 750	-10 313	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-119 505	-113 490	-120 000	-126 000
Konsulenthonorar	7	-11 327	-17 913	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-620 075	-1 137 619	-545 000	-473 000
Forsikringer		-148 421	-141 852	-157 000	-183 000
Kommunale avgifter	9	-950 768	-718 326	-934 000	-943 000
Energi/fyring	10	-131 385	-147 179	-140 000	-140 000
TV-anlegg/bredbånd		-329 343	-355 487	-335 000	-387 600
Andre driftskostnader	11	-183 923	-144 025	-162 002	-171 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 629 297	-2 902 552	-2 549 502	-2 579 600
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		2 384 486	1 874 055	2 329 498	2 468 350
Innbetalt andel fellesgjeld		448 196	810 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		2 832 682	2 684 055	2 329 498	2 468 350
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	10 794	17 264	0	0
Finanskostnader	13	-1 959 606	-1 692 451	-1 941 000	-1 937 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 948 812	-1 675 187	-1 941 000	-1 937 000
ÅRSRESULTAT		883 870	1 008 869	388 498	531 350
Overføringer:					
Til annen egenkapital		883 870	1 008 869		



SJØBADET MOSS BORETTSLAG ORG.NR. 988 509 302, KUNDENR. 2344

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	108 017 550	108 017 550
Tomt		12 001 950	12 001 950
Andre varige driftsmidler	15	17 300	27 000
SUM ANLEGGSMIDLER		120 036 800	120 046 500
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		101	31 716
Forskuddsbetalte kostnader		81 016	71 942
Andre kortsiktige fordringer	16	14 099	8 376
Driftskonto OBOS-banken		545 411	786 316
Sparekonto OBOS-banken		305 198	0
SUM OMLØPSMIDLER		945 824	898 350
SUM EIENDELER		120 982 624	120 944 850
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 64* 100		6 400	6 400
Annen egenkapital	17	49 959 175	49 075 305
SUM EGENKAPITAL		49 965 575	49 081 705
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	33 658 952	34 469 478
Borettsinnskudd	19	37 017 500	37 017 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		70 676 452	71 486 978
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 380	13 687
Leverandørgjeld		124 024	163 064
Påløpte renter		169 402	169 379
Påløpte avdrag		31 792	30 037
SUM KORTSIKTIG GJELD		340 598	376 167
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		120 982 624	120 944 850
Pantstillelse	20	120 019 500	120 019 500
Garantiansvar		0	0

Moss, 14.04.2025

Styret i Sjøbadet Moss Borettslag

Lars Heggland /s/

Freddy Ingar Rinden /s/

Anna Grobstok Andersen /s/

Svein Børresen /s/

Anne Karin Staksvold /s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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.

SKATTETREKSKONTO

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	2 246 361
Eiendomsskatt	334 536
Strøm varmtvann	108 000
Kapitalkostnader IN I	2 307 643
Reg.kapitalkostnader IN I	14 293
Overført til kapitalkostnader	-2 321 936
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 688 897

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nøkler	2 950
SUM ANDRE INNTEKTER	2 950

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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 100 000. I tillegg har styret fått dekket severing for kr 204, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-813
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 514
SUM KONSULENTHONORAR	-11 327

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-27 199
Drift/vedlikehold VVS	-65 083
Drift/vedlikehold elektro	-42 778
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-209 374
Drift/vedlikehold heisanlegg	-145 873
Drift/vedlikehold brannsikring	-29 881
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-88 104
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 783



SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD

-620 075



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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-301 125
Vann- og avløpsavgift	-551 824
Renovasjonsavgift	-97 819
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-950 768

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-35 152
Olje	-96 234
SUM ENERGI / FYRING	-131 385

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-7 991
Håndverktøy	-10 000
Annet driftsmateriale	-900
Renhold ved firmaer	-139 164
Andre fremmede tjenester	-12 836
Trykksaker	-1 006
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-204
Andre kontorkostnader	-1 151
Porto	-1 775
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-3 296
Øreavrunding	-2
Velferdskostnader	-399
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-183 923

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter bank	10 547
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	247
SUM FINANSINNTEKTER	10 794

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-1 959 606
SUM FINANSKOSTNADER	-1 959 606

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2007	120 019 500
Tomt, utskilt i 2022	-12 001 950
SUM BYGNINGER	108 017 550

Tomten ble kjøpt i 2007

Gnr.1/bnr.3750

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

HikVision Kamera	
Tilgang 2023	29 249
Avskrevet tidligere	-11 949
	17 300
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	17 300

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-9 700
--------------------------------	---------------

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer	4 716
Avregningskonto IN lån	9 383
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	14 099

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	33 290 204
Egenkapital fra IN tidligere	27 042 665
Egenkapital fra IN 2024	448 196
Reduksjon EK fra IN	-10 821 890
SUM ANNEN EGENKAPITAL	49 959 175

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.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,75 %. Løpetiden er 44 år.	
Opprinnelig 2007	-83 002 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	21 489 857
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	362 330
Nedbetalt tidligere, IN	27 042 665
Nedbetalt i år, IN	448 196
	-33 658 952



Lånet er et annuitetslån.

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



SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-33 658 952
-----------------------------------	--------------------

NOTE: 19

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2007	-37 017 500
------------------	-------------

SUM BORETTINNSKUDD	-37 017 500
---------------------------	--------------------

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	37 017 500
-----------------	------------

Pantelån	33 658 952
----------	------------

Bregnede IN-forpliktelser	16 668 971
---------------------------	------------

TOTALT	87 345 423
---------------	-------------------

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

Bygninger	108 017 550
-----------	-------------

Tomt	12 001 950
------	------------

TOTALT	120 019 500
---------------	--------------------



Til generalforsamlingen i Sjøbadet Moss Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sjøbadet Moss Borettslag sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter styrets årsrapport og 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 øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i 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

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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening		
Holbergs gate 21	Bankgiro:	Organisasjonsnr:	
0166 Oslo	Telefon: +47 23 31 07 20	8397.05.05914	975 800 679 mva
Vedlegg 2	18 av 22	Revisjonsberetning.pdf	



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>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening		
Holbergs gate 21	Bankgiro:	Organisasjonsnr:	
0166 Oslo	Telefon: +47 23 31 07 20	8397.05.05914	975 800 679 mva
Vedlegg 2	19 av 22	Revisjonsberetning.pdf	



Elektronisk signatur

Signert av

Skogly, Roger



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

04.05.2025 21:20:33

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 27.05.25

Selskapsnummer: 2344 Selskapsnavn: SJØBADET MOSS BORETTSLAG

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.