



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 954 188 094  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SYRBEKKSvingen BORETTSLAG  
Forretningsadresse: 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: Anette Bryn Hansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2024

### 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, 06.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		532 908	484 452
<b>Sum inntekter</b>		<b>532 908</b>	<b>484 452</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		10 270	10 269
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 152	6 152
Annen driftskostnad		426 223	1 021 825
<b>Sum kostnader</b>		<b>442 645</b>	<b>1 038 246</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>90 263</b>	<b>-553 794</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 219	1 522
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 219</b>	<b>1 522</b>
Annen finanskostnad		87 594	30 848
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>87 594</b>	<b>30 848</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-84 375</b>	<b>-29 326</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>5 888</b>	<b>-583 120</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>5 888</b>	<b>-583 120</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>5 888</b>	<b>-583 120</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 888	-583 120
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>5 888</b>	<b>-583 120</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 665 216	2 665 216
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		83 054	89 206
Sum varige driftsmidler		2 748 270	2 754 422
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		9 233	6 464
Sum finansielle anleggsmidler		9 233	6 464
Sum anleggsmidler		2 757 504	2 760 887
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		48 350	
Sum fordringer		48 350	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		377 889	53 221
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		377 889	53 221
Sum omløpsmidler		426 239	53 221
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 183 742</b>	<b>2 814 107</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		600	600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>600</b>	<b>600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		359 576	353 688
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>359 576</b>	<b>353 688</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>360 176</b>	<b>354 288</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 628 129	891 756
Øvrig langsiktig gjeld		1 191 506	1 188 932
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 819 635</b>	<b>2 080 689</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 819 635</b>	<b>2 080 689</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		363	450
Leverandørgjeld		3 568	378 682
Skyldige offentlige avgifter			-1
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 931</b>	<b>379 131</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 823 566</b>	<b>2 459 819</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 183 742</b>	<b>2 814 107</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 445610

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 954 188 094  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SYRBEKKSVINGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: 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: Anette Bryn Hansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2024

**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, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 954 188 094  
SYRBEKKSVINGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		532 908	484 452
<b>Sum inntekter</b>		<b>532 908</b>	<b>484 452</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		10 270	10 269
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 152	6 152
Annen driftskostnad		426 223	1 021 825
<b>Sum kostnader</b>		<b>442 645</b>	<b>1 038 246</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>90 263</b>	<b>-553 794</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 219	1 522
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 219</b>	<b>1 522</b>
Annen finanskostnad		87 594	30 848
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>87 594</b>	<b>30 848</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-84 375</b>	<b>-29 326</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>5 888</b>	<b>-583 120</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>5 888</b>	<b>-583 120</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>5 888</b>	<b>-583 120</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 888	-583 120
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>5 888</b>	<b>-583 120</b>



Organisasjonsnr: 954 188 094  
SYRBEKKSVINGEN BORETTSLAG

## BALANSE

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 665 216	2 665 216
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		83 054	89 206
Sum varige driftsmidler		2 748 270	2 754 422
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		9 233	6 464
Sum finansielle anleggsmidler		9 233	6 464
Sum anleggsmidler		2 757 504	2 760 887
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		48 350	
Sum fordringer		48 350	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		377 889	53 221
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		377 889	53 221
Sum omløpsmidler		426 239	53 221
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 183 742</b>	<b>2 814 107</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		600	600



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>600</b>	<b>600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	359 576	353 688
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>359 576</b>	<b>353 688</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>360 176</b>	<b>354 288</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 628 129	891 756
Øvrig langsiktig gjeld	1 191 506	1 188 932
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>2 819 635</b>	<b>2 080 689</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>2 819 635</b>	<b>2 080 689</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	363	450
Leverandørgjeld	3 568	378 682
Skyldige offentlige avgifter		-1
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>3 931</b>	<b>379 131</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 823 566</b>	<b>2 459 819</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>3 183 742</b>	<b>2 814 107</b>



Organisasjonsnr: 954 188 094  
SYRBEKKSVINGEN BORETTSLAG

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





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3240

Syrbekksvingen Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Syrbekksvingen 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:

3. mai 2024 kl. 11:00, Styremedlem Reidar Mathisen.

### 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
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Syrbekksvingen Borettslag



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

OBOS Eiendomsforvalter Beate Karterud, er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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. 3240 SYREBEKKSvingen BORETTSLAG\_Årsoppgjør 2023\_3240 Årsrapport\_regnskapsmøte.pdf
- 2. Revisjonsberetning\_s.3240.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 9000,-.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 9000,-

Sak 7

### Valg av tillitsvalgte



## Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Astrid Eriksen

Dersom Astrid ikke ønsker kan Reidar stå som styremedlem.

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Reidar Mathisen

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hilde Markussen

Er gått bort. Trenger en ny kandidat.

- Stig Evensen

Sak 8

## 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:

- Reidar Mathisen

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Astrid Eriksen



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Astrid Eriksen	Hektors Vei 1 F
Styremedlem	Elin Gutke	Hektors Vei 1 C
Styremedlem	Reidar Mathisen	Hektors Vei 1 B
Varamedlem	Stig Evensen	Hektors Vei 1 A
Varamedlem	Hilde Markussen	Kleivene 24

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Reidar Mathisen	Hektors Vei 1 B
Varadelegert	
Astrid Eriksen	Hektors Vei 1 F

### 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 Syrbekksvingen Borettslag

Borettslaget består av 6 andelsleiligheter.

Syrbekksvingen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954188094, og ligger i TØNSBERG kommune

Gårds- og bruksnummer:

82 469

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.

Syrbekksvingen 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.



## Styrets arbeid

[Her må rådgiver og styret vurdere om vesentlig forhold må angis til info for årsmøte eller legge dette bak i info om drift ]

Tips til innhold:

Perioden som har vært:

- Antall styremøter – kanskje de største sakene kan nevnes i stikkordsform. (NB! Husk personvern)
- Større vedlikeholdsprosjekter
- Endring i avtaler (vaktmester, renhold, tv/bredbånd)
- Dialog med andre boligselskaper (er det mottatt og behandlet nabovarsler?)
- Spesielle uforutsette hendelser gjennom året
- Endring avtaler/nye avtaler
- Er det avhold sosiale sammenkomster? Avholdt dugnad?

Fremtidige planer:

- Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år)



## 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.

### 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.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Forsikring

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

### Lån

Syrbekksvingen Borettslag har lån i DNB. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret til OBOS er økt med 5,3% for 2024. 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 5% økning av felleskostnader fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## SYRBEKKSvingen BORETTSLAG ORG.NR. 954 188 094, KUNDENR. 3240

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>-325 910</b>	<b>306 921</b>	<b>-325 910</b>	<b>422 308</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	5 888	-583 120	26 805	72 879
Tilbakeføring av avskrivning 13	6 152	6 152	0	6 152
Tillegg for nye langsiktige lån	1 704 929	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	-968 556	-55 831	-25 186	-76 000
Innsk. øremerk. bankkto	-195	-32	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>748 218</b>	<b>-632 831</b>	<b>1 619</b>	<b>3 031</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>422 308</b>	<b>-325 910</b>	<b>-324 291</b>	<b>425 339</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	426 239	53 221		
Kortsiktig gjeld	-3 931	-379 131		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>422 308</b>	<b>-325 910</b>		



## SYRBEKKSVINGEN BORETTSLAG ORG.NR. 954 188 094, KUNDENR. 3240

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	532 908	484 452	533 000	560 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>532 908</b>	<b>484 452</b>	<b>533 000</b>	<b>560 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-1 270	-1 269	-1 270	-1 269
Styrehonorar	4	-9 000	-9 000	-9 000	-9 000
Avskrivninger	13	-6 152	-6 152	0	-6 152
Revisjonshonorar	5	-5 414	-4 393	-4 725	-5 000
Forretningsførerhonorar		-40 580	-39 020	-40 969	-43 000
Konsulenthonorar	6	-17 258	-89 890	-5 000	-5 000
Kontingenter		-1 200	-1 200	-1 200	-1 200
Drift og vedlikehold	7	-87 772	-653 142	-133 000	-35 000
Forsikringer		-21 312	-19 933	-22 000	-24 000
Kommunale avgifter	8	-96 122	-71 745	-84 431	-105 000
Energi/fyring		-8 029	-11 877	-16 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-43 527	-41 469	-45 000	-45 000
Andre driftskostnader	9	-105 009	-89 156	-59 600	-103 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-442 645</b>	<b>-1 038 246</b>	<b>-422 195</b>	<b>-393 121</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>90 263</b>	<b>-553 794</b>	<b>110 805</b>	<b>166 879</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	3 219	1 522	0	0
Finanskostnader	11	-87 594	-30 848	-84 000	-94 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-84 375</b>	<b>-29 326</b>	<b>-84 000</b>	<b>-94 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>5 888</b>	<b>-583 120</b>	<b>26 805</b>	<b>72 879</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		5 888	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-583 120		



**SYRBEKKSvingEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 954 188 094, KUNDENR. 3240**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	2 497 570	2 497 570
Tomt		167 646	167 646
Andre varige driftsmidler	13	83 054	89 206
Miljøbankkonto, øremerket		9 233	6 464
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2 757 504</b>	<b>2 760 887</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		48 350	0
Driftskonto OBOS-banken		172 457	49 057
Sparekonto OBOS-banken		205 432	4 164
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>426 239</b>	<b>53 221</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 183 742</b>	<b>2 814 107</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 6 * 100		600	600
Opptjent egenkapital		359 576	353 688
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>360 176</b>	<b>354 288</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån		1 628 129	891 756
Borettsinnskudd	14	1 182 500	1 182 500
Avsetning bomiljøtiltak	15	9 006	6 432
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 819 635</b>	<b>2 080 689</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		3 568	378 682
Påløpte renter		782	450
Påløpte avdrag		-419	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>3 931</b>	<b>379 131</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 183 742</b>	<b>2 814 107</b>
Pantstillelse	16	2 683 300	2 683 300
Garantiansvar		0	0



Tønsberg, 25.04.2024

Styret i Syrbekksvingen Borettslag

Astrid Eriksen /S/

Elin Gutke /S/

Reidar Mathisen /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.

### 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.

### SKATTETREKKS KONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	532 908
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>532 908</b>

## NOTE: 3

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-1 270
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 270</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

## NOTE: 4

### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 9 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 414.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-17 258
------------------	---------

<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-17 258</b>
-----------------------------	----------------

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-5 430
-----------------------------	--------

Drift/vedlikehold VVS	-7 663
-----------------------	--------

Drift/vedlikehold elektro	-63 594
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-11 086
--------------------------------	---------

<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-87 772</b>
---------------------------------	----------------

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

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

Kommunale avgifter	-96 122
--------------------	---------

<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-96 122</b>
-------------------------------	----------------

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-82 221
---------------------	---------

Snørydding	-18 415
------------	---------

Andre fremmede tjenester	-744
--------------------------	------

Andre kontorkostnader	-52
-----------------------	-----

Telefon, annet	-1 517
----------------	--------

Bank- og kortgebyr	-2 061
--------------------	--------

<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-105 009</b>
----------------------------------	-----------------

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 756
-------------------------------------	-------

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 463
------------------------------------	-------

<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>3 219</b>
----------------------------	--------------

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-87 594
------------------------------	---------

<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-87 594</b>
----------------------------	----------------



10

Syrbekksvingen Borettslag

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1984	2 665 216
Utskilt tomteverdi	-167 646
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>2 497 570</b>

Tomten ble kjøpt i 1984.

Gnr.82/bnr.469

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

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

Søppelhus	
Tilgang 2017	123 042
Avskrevet tidligere	-33 836
Avskrevet i år	-6 152
	83 054
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>83 054</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-6 152****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****DNB**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,85 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2023	-1 704 929
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	76 800
	-1 628 129

**DNB**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,60 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2010	-1 500 000
Nedbetalt tidligere	608 244
Nedbetalt i år	891 756
	0

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-1 628 129****NOTE: 14****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig innskudd i 1984	-1 182 500
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-1 182 500</b>

**NOTE: 15****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Vedlegg 1

3240 SYREBEKKSvingen Borettslag\_Årsoppgjør 2023\_3240 Årsrapport\_regnskapsmøte.pdf



Avsetning bomiljøtiltak	-9 006
	<b>-9 006</b>

**NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 182 500
Pantelån	1 628 129
Påløpte avdrag	-419
<b>TOTALT</b>	<b>2 810 210</b>

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

Bygninger	2 497 570
Tomt	167 646
<b>TOTALT</b>	<b>2 665 216</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 587837. 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](mailto: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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### Større vedlikehold og rehabilitering



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i SYRBEKKSVINGEN BORETTSLAG

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SYRBEKKSVINGEN 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 regnskapskikk 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

Jarle Haukvik  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: YZ0WC-EBVLY-428AU-V2J3F-1HU0F-KFOZM



# 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

2024-04-30 11:23:44 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: YZOWC-EBVLY-428AU-V2J3F-THUOF-KFOZIM

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 22

Revisjonsberetning\_s.3240.pdf



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 3.05.24

Selskapsnummer: 3240 Selskapsnavn: Syrbekksvingen 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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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