



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 136 503
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SLOTTSEBAKKEN I 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: Raymond Paulsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

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, 20.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 710 176	1 547 716
Sum inntekter		1 710 176	1 547 716
Kostnader			
Lønnskostnad		160 855	138 514
Annen driftskostnad		980 927	828 541
Sum kostnader		1 141 782	967 055
Driftsresultat		568 394	580 661
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 796	6 606
Sum finansinntekter		23 796	6 606
Annen finanskostnad		371 648	218 458
Sum finanskostnader		371 648	218 458
Netto finans		-347 852	-211 852
Resultat før skattekostnad		220 542	368 809
Årsresultat		220 542	368 809
Totalresultat		220 542	368 809
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		220 542	368 809
Sum overføringer og disponeringer		220 542	368 809



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		6 168 809	6 168 809
Sum varige driftsmidler		6 168 809	6 168 809
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		46 166	32 323
Sum finansielle anleggsmidler		46 166	32 323
Sum anleggsmidler		6 214 975	6 201 132
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		19 323	16 293
Sum fordringer		19 323	16 293
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 075 265	1 169 792
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 075 265	1 169 792
Sum omløpsmidler		1 094 588	1 186 085
SUM EIENDELER		7 309 563	7 387 217

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 000	3 000
Sum innskutt egenkapital		3 000	3 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 193 963	1 414 505
Sum opptjent egenkapital		-1 193 963	-1 414 505
Sum egenkapital		-1 190 963	-1 411 505
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 309 786	7 563 370
Øvrig langsiktig gjeld		854 028	841 162
Sum annen langsiktig gjeld		8 163 815	8 404 533
Sum langsiktig gjeld		8 163 815	8 404 533
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 604	3 397
Leverandørgjeld		40 913	94 288
Annen kortsiktig gjeld		291 194	296 504
Sum kortsiktig gjeld		336 711	394 189
Sum gjeld		8 500 526	8 798 722
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 309 563	7 387 217



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 493343

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 136 503
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SLOTTSEKKEN I 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: Raymond Paulsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

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, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 953 136 503
SLOTTSBAKKEN I BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 710 176	1 547 716
Sum inntekter		1 710 176	1 547 716
Kostnader			
Lønnskostnad		160 855	138 514
Annen driftskostnad		980 927	828 541
Sum kostnader		1 141 782	967 055
Driftsresultat		568 394	580 661
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 796	6 606
Sum finansinntekter		23 796	6 606
Annen finanskostnad		371 648	218 458
Sum finanskostnader		371 648	218 458
Netto finans		-347 852	-211 852
Resultat før skattekostnad		220 542	368 809
Årsresultat		220 542	368 809
Totalresultat		220 542	368 809
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		220 542	368 809
Sum overføringer og disponeringer		220 542	368 809



Organisasjonsnr: 953 136 503
SLOTTSBAKKEN I 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 6 168 809 6 168 809
Sum varige driftsmidler 6 168 809 6 168 809

Finansielle anleggsmidler
Andre fordringer 46 166 32 323
Sum finansielle
anleggsmidler 46 166 32 323

Sum anleggsmidler 6 214 975 6 201 132

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Andre fordringer 19 323 16 293
Sum fordringer 19 323 16 293

Investeringer
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter
og lignende**
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 1 075 265 1 169 792
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 1 075 265 1 169 792

Sum omløpsmidler 1 094 588 1 186 085

SUM EIENDELER 7 309 563 7 387 217

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 3 000 3 000
Sum innskutt egenkapital 3 000 3 000

Opptjent egenkapital



Udekket tap	1 193 963	1 414 505
Sum opptjent egenkapital	-1 193 963	-1 414 505
Sum egenkapital	-1 190 963	-1 411 505
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	7 309 786	7 563 370
Øvrig langsiktig gjeld	854 028	841 162
Sum annen langsiktig gjeld	8 163 815	8 404 533
Sum langsiktig gjeld	8 163 815	8 404 533
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 604	3 397
Leverandørgjeld	40 913	94 288
Annen kortsiktig gjeld	291 194	296 504
Sum kortsiktig gjeld	336 711	394 189
Sum gjeld	8 500 526	8 798 722
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	7 309 563	7 387 217



Organisasjonsnr: 953 136 503
SLOTTSBAKKEN I 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



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. 3123

Slottsbakken | Borettslag



Velkommen til årsmøte i Slottsbakken I 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:

17. april 2024 kl. 18:00, i møterommet til Slottsbakken 2 Borettslag. Inngang fra Nedre Slottsgate 5A.

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 Slottsbakken I 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

Martin Bergåker 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 Martin Bergåker foreslått. Protokollvitner velges på generalforsamlingen.



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 / udekket tap.

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

Vedlegg

- 1. Årsrapport med årsregnskap 2023.pdf
- 2. Revisjonsberetning_s.3123.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 130 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Martin Bergåker

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Elisabeth Brustuen

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Inger Dyvik
- Ingrid Grethe Glærum
- Kristin Lunde

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:

- Elisabeth Brustuen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Magnus Berg



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Martin Bergåker	Grev Wedels Gate 1 B
Styremedlem	Magnus Berg	Nedre Slottsgate 1 A
Styremedlem	Elisabeth Brustuen	Nedre Slottsgate 1 C
Varamedlem	Inger Elisabet Dyvik	Nedre Slottsgate 1 A
Varamedlem	Ingrid Grethe Glærum	Anders Madsens Gate 2 A
Varamedlem	Kristin Lunde	Nedre Slottsgate 1 C

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Elisabeth Brustuen Nedre Slottsgate 1 C

Varadelegert

Magnus Berg Nedre Slottsgate 1 A

Valgkomiteen

Vigdis Wick Lorentzen Anders Madsens Gate 2
Signe-Marit Sviland Nedre Slottsgate 1 C

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post slottsbakken1@styrerommet.no. Du kan også 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 Slottsbakken I Borettslag

Borettslaget består av 30 andelsleiligheter.

Slottsbakken I Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953136503, og ligger i TØNSBERG kommune

Gårds- og bruksnummer:

1001 168

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.

Slottsbakken I 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

Styret har hatt 5 styremøter i tillegg til at det har vært mye elektronisk og telefonisk korrespondanse styremedlemmene i mellom. Utover ordinære styreoppgaver som budsjettering, godkjenning av faktura, henvendelser fra beboere etc har styret bl.a jobbet med:

- Fulgt opp seksjoneringen av eiendommen og lagt opp til en ny fordelingen basert på brøken som er tinglyst i den anledning
- Hatt møter og samtaler med naboene i Slottsbakken 2 for å løse opp i problematikken rundt prising av parkering. Dette er nå løst.
- Arbeidet med vanninntrengning i Anders Madsens Gate 2.
- Arbeidet med innhenting av tilbud på varslingsanlegg i Nedre Slottsgate.
- Iverksatt tiltak i forbindelse med at det oppdaget skjeggkre i Anders Madsens Gate 2.

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 budsjettert og skyldes i hovedsak juridisk bistand knyttet til garasjekonflikten, samt kommunale avgifter høyere som var høyere enn budsjettert.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte rentekostnader gjennom året.

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.

Kommunale avgifter i TØNSBERG kommune

Kommunale avgifter øker med 12,6% i 2024.

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 Slottsbakken I Borettslag.

Lån

Slottsbakken I Borettslag har lån i DNB.

Betegnelse	Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restgjøtid	Lånetype	Rente	Eff.	IN
DNB	12114502470	2 670 024,00	28.03.24	64 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	5,75% flytende rente	Ukjent	Nei
DNB01	12111919931	2 164 714,00	28.03.24	73 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	5,75% flytende rente	Ukjent	Nei
DNB02	12118717617	1 562 559,00	28.03.24	67 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	5,75% flytende rente	Ukjent	Nei
DNB03	12134739949	902 498,00	28.03.24	92 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	5,75% flytende rente	Ukjent	Nei

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret øker med 5,3% i 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 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



SLOTTSBAKKEN I BORETTSLAG ORG.NR. 953 136 503, KUNDENR. 3123

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.		791 896	725 087	791 896	757 877
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		220 542	368 809	366 100	291 168
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-253 584	-301 839	-286 000	-291 000
Innsk. øremerk. bankkto		-977	-161	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-34 019	66 809	80 100	168
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		757 877	791 896	871 996	758 045

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		1 094 588	1 186 085
Kortsiktig gjeld		-336 711	-394 189
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		757 877	791 896



SLOTTSBAKKEN I BORETTSLAG
ORG.NR. 953 136 503, KUNDENR. 3123

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 710 176	1 547 716	1 710 000	1 830 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 710 176	1 547 716	1 710 000	1 830 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-19 878	-17 117	-18 400	-18 330
Styrehonorar	4	-140 977	-121 397	-130 000	-130 000
Revisjonshonorar	5	-7 021	-5 645	-5 600	-5 600
Forretningsførerhonorar		-94 530	-90 895	-96 000	-100 202
Konsulenthonorar	6	-114 554	-45 770	-40 000	-40 000
Kontingenter		-7 990	-8 760	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold	7	-111 626	-144 130	-168 000	-178 000
Forsikringer		-81 412	-74 178	-78 000	-90 000
Festeavgift		-28 281	-10 351	-11 000	-11 000
Kommunale avgifter	8	-264 275	-195 278	-230 000	-292 000
Energi/fyring		-20 621	-27 444	-40 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-135 408	-127 968	-123 000	-135 000
Andre driftskostnader	9	-115 210	-98 122	-107 900	-72 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 141 782	-967 055	-1 055 900	-1 100 132
DRIFTSRESULTAT		568 394	580 661	654 100	729 868
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	23 796	6 606	0	0
Finanskostnader	11	-371 648	-218 458	-288 000	-438 700
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-347 852	-211 852	-288 000	-438 700
ÅRSRESULTAT		220 542	368 809	366 100	291 168
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		220 542	368 809		



SLOTTSBAKKEN I BORETTSLAG
ORG.NR. 953 136 503, KUNDENR. 3123

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	6 168 809	6 168 809
Miljøbankkonto, øremerket		46 166	32 323
SUM ANLEGGSMIDLER		6 214 975	6 201 132
OMLØPSMIDLER			
Underregnskap	17	19 323	16 293
Driftskonto OBOS-banken		280 616	296 702
Sparekonto OBOS-banken		794 649	873 091
SUM OMLØPSMIDLER		1 094 588	1 186 085
SUM EIENDELER		7 309 563	7 387 217

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 30 * 100		3 000	3 000
Udekket tap	13	-1 193 963	-1 414 505
SUM EGENKAPITAL		-1 190 963	-1 411 505

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	14	7 309 786	7 563 370
Borettsinnskudd	15	809 000	809 000
Avsetning bomiljøtiltak	16	45 028	32 162
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 163 815	8 404 533

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		40 913	94 288
Påløpte renter		4 605	3 397
Annen kortsiktig gjeld	18	291 194	296 504
SUM KORTSIKTIG GJELD		336 711	394 189

SUM EGENKAPITAL OG GJELD **7 309 563** **7 387 217**

Pantstillelse	19	14 809 000	14 809 000
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, .2024

Styret i Slottsbakken I Borettslag

Martin Bergåker /s/

Elisabeth Brustuen /s/

Magnus Berg /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**INNKRREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 076 076
Lånekostnader balkong	241 700
Bredbånd/Tv	129 600
Garasjeleie	106 800
Gangvask	85 500
Parkeringsleie	57 900
Waterstop	14 400
SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	1 711 976

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-1 800
SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	1 710 176

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-19 878
SUM PERSONALKOSTNADER	-19 878

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 140 977.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 021.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-107 818
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 736
SUM KONSULENTHONORAR	-114 554

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-38 276
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-57 350
Egenandel forsikring	-16 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-111 626

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-264 275
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-264 275

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

Driftsmateriell	-1 046
Vaktmestertjenester	-7 846
Renhold ved firmaer	-80 239
Andre fremmede tjenester	-10 419
Kontor- og datarekvisita	-1 422
Trykksaker	-4 111
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 850
Andre kontorkostnader	-2 836
Bank- og kortgebyr	-2 442
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-115 210

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 261
Renter av sparekonto i OBOS-banken	22 535
SUM FINANSINNTEKTER	23 796

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-136 186
Renter og gebyr på lån i DNB	-109 967
Renter og gebyr på lån i DNB	-79 662
Renter og gebyr på lån i DNB	-45 833
SUM FINANSKOSTNADER	-371 648

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1976/2009	6 168 809
SUM BYGNINGER	6 168 809

Gnr.1001/bnr.168

Tomten er festet

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

NOTE: 13**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: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****DnB NOR**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,85 %. Løpetiden er 34 år.

Opprinnelig 2008	-4 500 000
Nedbetalt tidligere	1 719 808
Nedbetalt i år	105 514
	-2 674 678

DnB NOR

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,35 %. Løpetiden er 34 år.

Opprinnelig 2008	-7 930 000
Nedbetalt tidligere	5 692 506
Nedbetalt i år	70 215
	-2 167 279

DnB Nor

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,35 %. Løpetiden er 30 år.

	-2 302 935
Nedbetalt tidligere	680 858
Nedbetalt i år	57 688
	-1 564 389

DnB

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,75 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017	-2 500 000
Nedbetalt tidligere	1 576 392
Nedbetalt i år	20 167
	-903 441

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-7 309 786**

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1976	-809 000
------------------	----------

SUM BORETTSINNSKUDD **-809 000**

NOTE: 16**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-45 028
-------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-45 028**

NOTE: 17**UNDERREGNSKAP 1**

Innbetalt akonto	-2 910
Kostnader elbil	22 233

SUM UNDERREGNSKAP 1 **19 323**

**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregnet balkonglån	-291 194
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-291 194

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	809 000
	7 309 786
TOTALT	8 118 786

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

Bygninger	6 168 809
TOTALT	6 168 809



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6621539. 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.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i SLOTTSSBAKKEN I BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SLOTTSSBAKKEN I 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.

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 avvirket.



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: HTDSC-ZQODT-CDZVN-JED7L-E1M5B-DOM4D



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."

Ole Jarle Haukvik

Partner

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-18 18:18:58 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: HTDSC-ZQODT-CDZVN-JED7L-E1M5B-DOM4D

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>

21 av 23

Revisjonsberetning_s.3123.pdf



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 17.04.24

Selskapsnummer: 3123 Selskapsnavn: Slottsbakken I 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.