



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Vansjø BBL  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 06.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		4 699 379	4 494 352
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 699 379</b>	<b>4 494 352</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		2 063 050	2 518 933
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 063 050</b>	<b>2 518 933</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 636 329</b>	<b>1 975 419</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		18 344	15 671
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 344</b>	<b>15 671</b>
Annen finanskostnad		674 498	844 042
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>674 498</b>	<b>844 042</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-656 154</b>	<b>-828 371</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 980 175</b>	<b>1 147 048</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 980 175</b>	<b>1 147 048</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 980 175</b>	<b>1 147 048</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		120 019 500	120 019 500
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>120 019 500</b>	<b>120 019 500</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>120 019 500</b>	<b>120 019 500</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 570 081	1 082 807
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 570 081</b>	<b>1 082 807</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 570 081</b>	<b>1 082 807</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>121 589 581</b>	<b>121 102 307</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		11 162 349	9 182 175
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>11 162 349</b>	<b>9 182 175</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>11 162 349</b>	<b>9 182 175</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		110 042 414	111 566 122
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>110 042 414</b>	<b>111 566 122</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>110 042 414</b>	<b>111 566 122</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Annen kortsiktig gjeld		384 817	354 010
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>384 817</b>	<b>354 010</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>110 427 231</b>	<b>111 920 132</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>121 589 580</b>	<b>121 102 307</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 438200

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: Vansjø BBL  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 16.06.2022



Organisasjonsnr: 988 509 302  
SJØBADET MOSS BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		4 699 379	4 494 352
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 699 379</b>	<b>4 494 352</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		2 063 050	2 518 933
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 063 050</b>	<b>2 518 933</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 636 329</b>	<b>1 975 419</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		18 344	15 671
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 344</b>	<b>15 671</b>
Annen finanskostnad		674 498	844 042
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>674 498</b>	<b>844 042</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-656 154</b>	<b>-828 371</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 980 175</b>	<b>1 147 048</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 980 175</b>	<b>1 147 048</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 980 175</b>	<b>1 147 048</b>



Organisasjonsnr: 988 509 302  
SJØBADET MOSS BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 120 019 500 120 019 500  
Sum varige driftsmidler 120 019 500 120 019 500

Sum anleggsmidler 120 019 500 120 019 500

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 1 570 081 1 082 807  
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 1 570 081 1 082 807

Sum omløpsmidler 1 570 081 1 082 807

SUM EIENDELER 121 589 581 121 102 307

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital 11 162 349 9 182 175  
Sum innskutt egenkapital 11 162 349 9 182 175

Sum egenkapital 11 162 349 9 182 175

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld  
Øvrig langsiktig gjeld 110 042 414 111 566 122  
Sum annen langsiktig gjeld 110 042 414 111 566 122

Sum langsiktig gjeld 110 042 414 111 566 122

#### Kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld 384 817 354 010  
Sum kortsiktig gjeld 384 817 354 010

Sum gjeld 110 427 231 111 920 132



SUM EGENKAPITAL OG GJELD	121 589 580	121 102 307
--------------------------	-------------	-------------



Organisasjonsnr: 988 509 302  
SJØBADET MOSS BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

<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

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

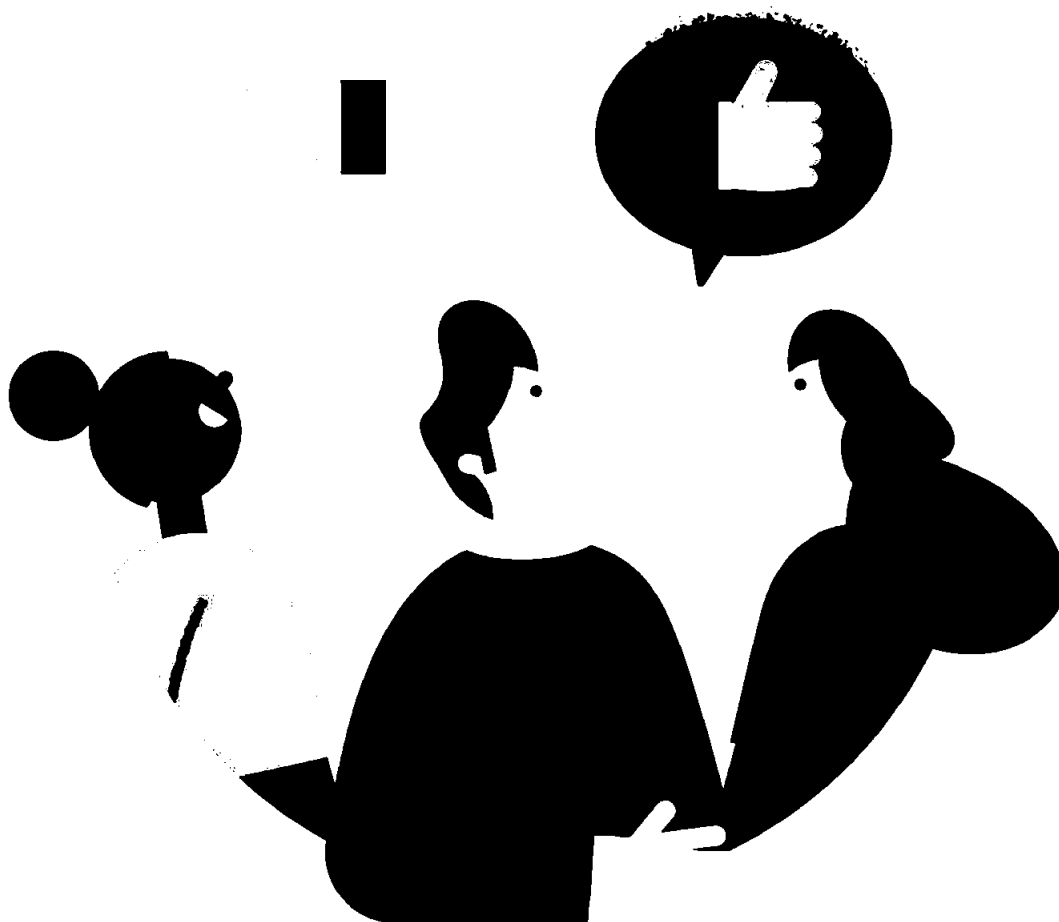
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<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>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



## Årsmøte 2022

2344 Sjøbadet Moss Borettslag



BESKYTTET



## Til andelseierne i Sjøbadet Moss Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, tirsdag 26 april 2022 kl. 18:00 i Varmestua, Helgerødgata 9 Moss**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sjøbadet Moss Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Sjøbadet Moss Borettslag  
avholdes tirsdag 26 april 2022 kl. 18:00 i Varmestua, Helgerødgata 9, Moss

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Prosjekt «glasse inn» (stenge inn) åpen inngang E1 (2/3 flertall)
- B) Bytte av revisor til Alpha revisjon

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år. De styremedlemmene som er ferdig med sin periode stiller til valg for en periode til.
- B) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Moss, 10.02.2022  
Styret i Sjøbadet Moss Borettslag

Lars Heggland    Anna Grobstok Andersen    Svein Børresen    Freddy Rinden    Anne Karin  
Staksvold

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Lars Heggland	Glassverket 55 R
Styremedlem	Anna Grøbstok Andersen	Glassverket 51 F
Styremedlem	Svein Børresen	Glassverket 51 S
Styremedlem	Freddy Rinden	Glassverket 51 E
Styremedlem	Anne Karin Staksvold	Glassverket 51 B
Varamedlem	Wenche Hernes	Glassverket 55 M

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 3 kvinner.

### Generelle opplysninger om Sjøbadet Moss Borettslag

Borettslaget består av 64 andelsleiligheter.

Sjøbadet Moss Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988509302, og ligger i MOSS kommune med følgende adresse:

Glassverket 49 A-S  
Glassverket 51 A-S  
Glassverket 53 A-S  
Glassverket 55 A-S  
(-I, O og Q)

Gårds- og bruksnummer:

1 3750

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.

Sjøbadet Moss Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PWC.

### Styrets arbeid

Det er avholdt 5 styremøter. Hovedsak har vært overgang til OBOS Eiendomsforvaltning AS som forretningsfører. Samtidig har kommunikasjon for 52 av 64 leiligheter blitt digital. Kameraovervåking i garasje har blitt fornyet, ellers er det ikke blitt utført store separate saker.

BESKYTTET



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 4 699 379,-.

Andre inntekter består i hovedsak av innkrevd eiendomsskatt og inntekter fra Telenor i tillegg til innkrevd strøm.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 063 050,-.

### Resultat

Årets resultat på kr 1 980 174,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 723 000,- på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 185 263,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022 etter resultat fra tidligere forretningsfører. Drift og vedlikehold vil via OBOS bli riktig spesifisert når regnskapet for 2022 er ferdig. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 600.000,- til ordinært vedlikehold samt vedlikehold bytte ut sydvegg E2

### Kommunale avgifter i MOSS kommune

Det er budsjettert med en økning i de kommunale avgiftene.

BESKYTTET

**Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Vi har gode strømvavtaler, og får ikke gjort noe med de økende strømprisene.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 er budsjettet med en økning. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sjøbadet Moss Borettslag. Styret arbeider med å få bedre forsikringsavtale via OBOS.

**Lån**

Sjøbadet Moss Borettslag har lån i OBOS banken. Lånet er et annuitetslån med flytende rente på 1,90% per 31.12.2021.

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

**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 2022. For blokk E1 vil det bli eget regnskap for oppvarming av varmtvann. Dette pga økte strømkostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Sjøbadet Moss Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

Vi har revidert Sjøbadet Moss Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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 den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt 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*

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

---

*PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum*

*T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)*

*Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap*



Uavhengig revisors beretning - Sjøbadet Moss Borettslag

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Sarpsborg, 8. april 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Jan-Erik Rothe  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

(2)



## RESULTATREGNSKAP 2021 Sjøbadet Moss Borettslag

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>INNEKTER</b>					
Felleskostnader		2 095 257	2 009 650	2 051 196	2 102 476
Innkrevde kapitalkostnader/renter		2 193 121	2 059 059	1 473 160	1 482 790
Innkrevd strøm E1		63 433	63 504	63 504	63 504
Andre driftsinntekter	1	334 394	349 350	334 536	334 583
Inntekter fra Telenor		13 174	12 789	12 000	13 200
<b>SUM INNEKTER</b>		<b>4 699 379</b>	<b>4 494 352</b>	<b>3 934 396</b>	<b>3 996 553</b>
<b>KOSTNADER</b>					
Styrehonorar		80 000	80 000	80 000	80 000
Arbeidsgiveravgift		11 280	8 080	11 280	11 280
Strøm		153 190	94 286	151 500	152 000
Renhold		110 398	114 566	120 000	120 000
Vedlikehold bygg		100 775	494 841	300 000	300 000
Vedlikehold VVS		8 372	23 411	10 000	10 000
Vedlikehold elektro		111 709	247 485	100 000	110 000
Vedlikehold utvendig anlegg		73 058	133 425	50 000	70 000
Vedlikehold garasje		0	0	20 000	20 000
Leie vaktmester		80 574	86 621	80 000	80 000
Revisjonshonorar	0	18 000	16 500	17 000	18 000
Forretningsførerhonorar		169 422	166 590	169 500	169 500
Andre konsulenttjenester		3 125	3 125	15 000	15 000
Telefon/internett		6 976	5 832	5 000	8 000
Årsavgift TV		290 611	285 750	290 000	300 000
Forsikringer		165 964	154 617	165 500	182 000
Kommunale avgifter		659 672	578 306	602 000	670 000
Andre driftskostnader		19 926	25 498	25 000	25 000
<b>SUM KOSTNADER</b>		<b>2 063 050</b>	<b>2 518 933</b>	<b>2 211 780</b>	<b>2 340 780</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 636 328</b>	<b>1 975 419</b>	<b>1 722 616</b>	<b>1 655 773</b>
<b>FINANSINNEKT. OG -KOSTN.</b>					
Renteinntekter		1 997	1 944	1 500	1 500
Rentekostnader		674 498	844 042	698 100	721 420
Utbytte Gjensidige		16 347	13 727	0	0
<b>RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.</b>		<b>-656 154</b>	<b>-828 371</b>	<b>-696 600</b>	<b>-719 920</b>
<b>RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>1 980 174</b>	<b>1 147 048</b>	<b>1 026 016</b>	<b>935 853</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 980 174</b>	<b>1 147 048</b>	<b>1 026 016</b>	<b>935 853</b>
<b>OVERFØRINGER OG DISPONERINGER</b>					
Overført annen egenkapital		1 980 174	1 147 048	1 026 016	935 853
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>1 980 174</b>	<b>1 147 048</b>	<b>1 026 016</b>	<b>935 853</b>

118 Sjøbadet Moss Borettslag



## BALANSE 2021 Sjøbadet Moss Borettslag

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Bygninger	3	120 019 500	120 019 500
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>120 019 500</b>	<b>120 019 500</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Restanse felleskostnader		21 408	17 718
Andre fordringer		229 869	215 574
<b>BANKINNSKUDD OG KONTANTER</b>			
Bank		954 379	550 519
Høyrentekonto		364 425	298 996
Skattetrekk		1	1
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 570 081</b>	<b>1 082 807</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>121 589 581</b>	<b>121 102 307</b>



## BALANSE 2021 Sjøbadet Moss Borettslag

	Note	2021	2020
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Andelskapital		6 400	6 400
Annen egenkapital		9 175 775	9 175 775
Årets resultat		1 980 174	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>11 162 349</b>	<b>9 182 175</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pantegjeld	5	37 400 203	38 918 666
Andelseiernes IN ordning av fls.lån	4	35 624 711	35 629 956
Borettsinnskudd	2	37 017 500	37 017 500
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>110 042 414</b>	<b>111 566 122</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til VBBL/andre		0	4 006
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 667	5 682
Leverandørgjeld		297 140	283 729
Annen kortsiktig gjeld		19 410	0
Påløpte renter		62 600	60 593
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>384 817</b>	<b>354 010</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>110 427 232</b>	<b>111 920 132</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>121 589 581</b>	<b>121 102 307</b>
<b>Pantestillelser</b>		<b>110 042 414</b>	<b>111 566 122</b>

Moss 31.12.21  
Vansjø Boligbyggelag

Sted: Moss, dato: 17.02.22

<u>Lars Heggland /s/</u> Lars Heggland Styreleder	<u>Anna Grobstok Andersen /s/</u> Anna Grobstok Andersen Styremedlem	<u>Freddy Rinden /s/</u> Freddy Rinden Styremedlem
<u>Wenche Hernes /s/</u> Wenche Hernes Varamedlem med all tilgang	<u>Anne-Karin Staksvold /s/</u> Anne-Karin Staksvold Styremedlem	<u>Svein Børresen/s/</u> Svein Børresen Styremedlem

118 Sjøbadet Moss Borettslag



## NOTER ÅRSOPPGJØR 2021 Sjøbadet Moss Borettslag

### Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

#### Klassifisering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år.

Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Eiendommen/tomten er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap.

I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsmelding for borettslag av 30. Juni 2005" krav om noe tilleggsinformasjon i tillegg til kravene i regnskapsloven.

### Disponible midler

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
<b>A. Disponible midler IB</b>	<b>728 797</b>	<b>772 113</b>
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	1 980 174	1 147 048
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 523 708	-1 190 364
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>456 467</b>	<b>-43 316</b>
<b>C. Disponible midler UB</b>	<b>1 185 263</b>	<b>728 797</b>

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte.

I regnskapet 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 avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler.

Borettslagets disponible midler 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.

### Noter



## NOTER ÅRSOPPGJØR 2021 Sjøbadet Moss Borettslag

### Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

### Note 1 - Andre drifts inntekter

	2021	2020
3602 INNKREVD EIENDOMSSKATT	334 394	349 350
<b>Sum</b>	<b>-334 394</b>	<b>-349 350</b>

### Note 2 - Borettsinnskudd

	2021	2020
2250 BORETTSINNSKUDD	37 017 500	37 017 500
<b>Sum</b>	<b>-37 017 500</b>	<b>-37 017 500</b>

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

### Note 3 - Bygninger

#### Anskaffet år:

Kostpris 2007	120 019 500
<b>Bokført verdi pr. 31.12</b>	<b>120 019 500</b>

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Jfr. vedlikehold.

### Note 4 - IN-ordning

IN er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Dette prinsippet innebærer at ekstrainnbetalingen fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader. Det innbetalte beløpet føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets balanse. Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan. Tidligere har man kun vist reell lånesaldo i noten langsiktig gjeld. IN lån føres etter gjeldsmetoden, slik at innbetaling blir synliggjort under noten langsiktig gjeld. Disse innbetalingene nedkwitteres i takt med nedbetalingsplanen.

Noter



## NOTER ÅRSOPPGJØR 2021 Sjøbadet Moss Borettslag

### Note 5 - Pantegjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>Obos Finans Boligselskaper 98207349240</b>
Lånenummer:	
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2007
Rentesats:	1.90 %
Beregnet innfridd:	31.05.2057
Opprinnelig lånebeløp:	83 002 000
Lånesaldo 01.01:	38 918 666
Avdrag i perioden:	1 518 463
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>37 400 203</b>
Andelssaldo 01.01:	35 629 956
Innbetalt IN i perioden:	723 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	728 245
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>35 624 711</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>73 024 914</b>

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 98207349240	1	1 539 645	1 539 645
	1	1 385 680	1 385 680
	1	1 370 284	1 370 284
	2	1 216 319	2 432 638
	1	1 215 713	1 215 713
	1	1 148 708	1 148 708
	1	1 016 166	1 016 166
	1	985 373	985 373
	4	969 976	3 879 904
	1	954 580	954 580
	2	923 787	1 847 574
	6	908 390	5 450 340
	1	880 677	880 677
	3	877 598	2 632 794
	1	859 122	859 122
	2	846 805	1 693 610
	4	831 408	3 325 632
	1	824 810	824 810
	1	819 091	819 091
	1	769 822	769 822
	1	717 035	717 035
	1	438 579	438 579
	1	437 699	437 699
	1	334 000	334 000
	1	227 524	227 524
	1	213 201	213 201

Bokført verdi av eiendommen er stilt som sikkerhet for pantesikret gjeld.

### Noter



#### 4. Innkomme forslag

A) Prosjekt «glasse inn» (stenge inn) åpen inngang E1

**Forslag til vedtak:** Glasse inn åpen inngang E1.

BESKYTTET



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### **Parkering**

Alle andeler har en parkeringsplass hver. En andel har garasje plass i naboblokken.

### **Nøkler/skilt**

Nøkler og port åpnere bestilles hos styret.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige med polisenummer 82397939 . Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.



Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.11 og 30.05** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### **Større vedlikehold og rehabilitering**

Sydveggen i blokk E2 skal rehabiliteres , forhåpentligvis innen utløpet av 2022. Det planlegges også å montere vegger på 2,3 og 4 etg blokk E1 nord.



## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)

BESKYTTET



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[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.

BESKYTTET