



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 953 187 280  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: HYTTEBAKKEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Vestfold  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 23.05.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 117 141	982 974
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 117 141</b>	<b>982 974</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		32 290	31 206
Annen driftskostnad		656 817	1 021 027
<b>Sum kostnader</b>		<b>689 107</b>	<b>1 052 233</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>428 034</b>	<b>-69 259</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 806	2 490
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 806</b>	<b>2 490</b>
Annen finanskostnad		156 112	126 336
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>156 112</b>	<b>126 336</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-152 306</b>	<b>-123 846</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>275 728</b>	<b>-193 105</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>275 728</b>	<b>-193 105</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>275 728</b>	<b>-193 105</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		275 728	-193 105
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>275 728</b>	<b>-193 105</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		1 013 440	1 013 440
Sum varige driftsmidler		1 013 440	1 013 440
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		21 722	18 466
Sum finansielle anleggsmidler		21 722	18 466
Sum anleggsmidler		1 035 162	1 031 906
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		20 073	20 073
Sum fordringer		20 073	20 073
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		663 210	445 633
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		663 210	445 633
Sum omløpsmidler		683 283	465 706
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 718 445</b>	<b>1 497 612</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 200</b>	<b>1 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		961 069	1 236 797
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-961 069</b>	<b>-1 236 797</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-959 869</b>	<b>-1 235 597</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		2 511 594	2 559 626
Øvrig langsiktig gjeld		142 368	139 811
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 653 962</b>	<b>2 699 437</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 653 962</b>	<b>2 699 437</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		803	842
Leverandørgjeld		23 549	32 930
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>24 352</b>	<b>33 772</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 678 314</b>	<b>2 733 209</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 718 445</b>	<b>1 497 612</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 419395

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 953 187 280  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: HYTTEBAKKEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Vestfold  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2025

**Grunnlag for avgivelse**

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 22.05.2025



Organisasjonsnr: 953 187 280  
HYTTEBAKKEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 117 141	982 974
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 117 141</b>	<b>982 974</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		32 290	31 206
Annen driftskostnad		656 817	1 021 027
<b>Sum kostnader</b>		<b>689 107</b>	<b>1 052 233</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>428 034</b>	<b>-69 259</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 806	2 490
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 806</b>	<b>2 490</b>
Annen finanskostnad		156 112	126 336
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>156 112</b>	<b>126 336</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-152 306</b>	<b>-123 846</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>275 728</b>	<b>-193 105</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>275 728</b>	<b>-193 105</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>275 728</b>	<b>-193 105</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		275 728	-193 105
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>275 728</b>	<b>-193 105</b>



Organisasjonsnr: 953 187 280  
HYTTEBAKKEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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			
Sum varige driftsmidler		1 013 440	1 013 440
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		21 722	18 466
Sum anleggsmidler		1 035 162	1 031 906
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
Sum fordringer		20 073	20 073
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		663 210	445 633
Sum omløpsmidler		663 210	445 633
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 718 445</b>	<b>1 497 612</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Udekket tap	961 069	1 236 797
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-961 069</b>	<b>-1 236 797</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-959 869</b>	<b>-1 235 597</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 511 594	2 559 626
Øvrig langsiktig gjeld	142 368	139 811
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>2 653 962</b>	<b>2 699 437</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>2 653 962</b>	<b>2 699 437</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	803	842
Leverandørgjeld	23 549	32 930
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>24 352</b>	<b>33 772</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 678 314</b>	<b>2 733 209</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 718 445</b>	<b>1 497 612</b>



Organisasjonsnr: 953 187 280  
HYTTEBAKKEN 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 2025

## Innkalling

S.nr. 3135

HYTTEBAKKEN BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i HYTTEBAKKEN 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:

6. mai 2025 kl. 18:00, Tollboden.

### 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.

### Annen informasjon

Det blir servering og beboermøte etter Årsmøtet.

### 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. Inngå avtale om IN-ordningen.
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i HYTTEBAKKEN BORETTSLAG



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Per Myrbråten 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%)

Som fører av protokoll ble Toril Øverland foreslått.

Som protokollvitne ble Tone Rønningen foreslått.

### Styrets innstilling

Som fører av protokoll ble Toril Øverland foreslått.

Som protokollvitne ble Tone Rønningen foreslått.

### Forslag til vedtak

Som fører av protokoll ble Toril Øverland foreslått. Som protokollvitne ble Tone Rønningen 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. Kommentarer til årsregnskapet\_3135.pdf

2. Årsregnskap 2024\_3135.pdf

3. Revisjonsberetning\_3135.pdf.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styreleder får øket honoraret fra 2024, som var Kr. 16.500, med konsumprisindeksen mai 2024 til 31.05.2025

Styrets medlemmer 5000 og varamedlemmer får 900

Styrets innstilling

Styreleder får øket honoraret fra 2024, som var Kr. 16.500, med konsumprisindeksen mai 2024 til 31.05.2025

Styrets medlemmer 5000 og varamedlemmer får 900



## Forslag til vedtak

Styreleder får øket honoraret fra 2024, som var Kr. 16.500, med konsumprisindeksen mai 2024 til 31.05.2025  
Styrets medlemmer 5000 og varamedlemmer får 900

## Sak 7

### Inngå avtale om IN-ordningen.

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret får fullmakt til å signere avtale med Obos om å inngå avtale om IN-ordningen. Vilkår for dette avtales med Obos; minimum 2 (to) andelshavere må skriftlig søke styret om dette.

#### Styrets innstilling

Styret går for forslaget.

## Forslag til vedtak

Forslaget legges frem for årsmøtet for godkjenning. Styret får fullmakt til å inngå avtale slik forslaget fremlegges.

## Sak 8

### Valg av tillitsvalgte

Som leder for 1 år, ble Per Myrbråten foreslått

Som styremedlem for 2 år, ble Terje Terje Tallakstad foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Petter Pettersen foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Svein Ekstrøm foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Liv Tøgersen foreslått.

#### Innstilling

Som leder for 1 år, ble Per Myrbråten foreslått

Som styremedlem for 2 år, ble Terje Terje Tallakstad foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Petter Pettersen foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Svein Ekstrøm foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Liv Tøgersen foreslått.

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:



- Per Myrbråten

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Terje Tallakstad

**Valg av 3 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Liv Olava Tøgersen
- Petter Pettersen
- Svein Ekstrøm

Sak 9

## 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:

- Toril Øverland

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Terje Tallakstad



## Styrets årsrapport

Styrets arbeid; Det er avholdt 7 styremøter dette året, både fysiske og på nett og telefon.

Vi startet også med planlegging for rehabilitering av vann og avløp, som også medfører nye bad. Vi hadde møter med Obos for arbeidsbeskrivelser og hvordan vi ønsket oppstart og utførelse.



## ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

### Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 658 931,-.

### Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

### Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på økning av felleskostnadene til kr 7750,- fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## HYTTEBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 953 187 280, KUNDENR. 3135

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>431 934</b>	<b>176 055</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		275 728	-193 105
Tillegg for nye langsiktige lån		0	2 600 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-48 032	-2 150 625
Innsk. øremerk. bankkto		-699	-391
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>226 997</b>	<b>255 879</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>658 931</b>	<b>431 934</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		683 283	465 706
Kortsiktig gjeld		-24 352	-33 772
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>658 931</b>	<b>431 934</b>



## HYTTEBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 953 187 280, KUNDENR. 3135

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 106 400	968 060	1 112 000	1 170 000
Ladeinntekter EL-bil		10 741	3 564	0	0
Andre inntekter		0	11 350	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 117 141</b>	<b>982 974</b>	<b>1 112 000</b>	<b>1 170 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-3 990	-3 856	-5 648	-4 000
Styrehonorar	4	-28 300	-27 350	-40 050	-28 000
Revisjonshonorar	5	-5 027	-5 816	-4 700	-5 000
Forretningsførerhonorar		-76 510	-72 655	-77 000	-81 000
Konsulenthonorar	6	-37 500	0	0	0
Kontingenter		-2 400	-2 400	-2 400	-2 000
Drift og vedlikehold	7	-30 667	-433 250	-84 500	-85 000
Forsikringer		-42 860	-28 495	-31 400	-38 000
Festeavgift		-30 230	-30 230	-30 230	-30 000
Kommunale avgifter	8	-125 824	-119 871	-140 000	-161 000
Energi/fyring		-203 029	-227 550	-230 000	-230 000
TV-anlegg/bredbånd		-80 292	-79 500	-84 000	-87 000
Andre driftskostnader	9	-22 479	-21 261	-17 800	-19 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-689 107</b>	<b>-1 052 233</b>	<b>-747 728</b>	<b>-770 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>428 034</b>	<b>-69 259</b>	<b>364 272</b>	<b>400 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	3 806	2 490	0	0
Finanskostnader	11	-156 112	-126 336	-158 500	-163 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-152 306</b>	<b>-123 846</b>	<b>-158 500</b>	<b>-163 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>275 728</b>	<b>-193 105</b>	<b>205 772</b>	<b>237 000</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-193 105		
Reduksjon udekket tap		275 728	0		



### HYTTEBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 953 187 280, KUNDENR. 3135

#### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	1 013 440	1 013 440
Miljøbankkonto, øremerket		21 722	18 466
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 035 162</b>	<b>1 031 906</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		20 073	20 073
Driftskonto OBOS-banken		659 553	442 103
Sparekonto OBOS-banken		3 658	3 530
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>683 283</b>	<b>465 706</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 718 445</b>	<b>1 497 612</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 12 * 100		1 200	1 200
Udekket tap	13	-961 069	-1 236 797
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-959 869</b>	<b>-1 235 597</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 511 594	2 559 626
Borettsinnskudd	15	121 800	121 800
Avsetning bomiljøtiltak	16	20 568	18 011
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 653 962</b>	<b>2 699 437</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		23 549	32 930
Påløpte renter		803	842
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>24 352</b>	<b>33 772</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 718 445</b>	<b>1 497 612</b>
Pantstillelse	17	4 120 000	4 120 000
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 28.03.2025  
Styret i Hyttebakken Borettslag



Per Myrbråten /S/

Toril Øverland/S/

Terje Tallakstad/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.

**SKATTETREKKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	1 058 400
Garasjeleie	54 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 112 400</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasjeleie	-6 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 106 400</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-3 990
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-3 990</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 28 300.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 027.



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

OBOS Prosjekt AS	-37 500
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-37 500</b>

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

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-28 015
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 652
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-30 667</b>

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

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

Kommunale avgifter	-125 824
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-125 824</b>

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

Snørydding	-19 703
Andre fremmede tjenester	-165
Trykksaker	-500
Andre kontorkostnader	-55
Bank- og kortgebyr	-2 056
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-22 479</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 979
Renter av sparekonto i OBOS-banken	827
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>3 806</b>

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

Renter og gebyr på lån HABA05	-156 112
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-156 112</b>

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

Kostpris/bokført verdi 1963	1 013 440
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>1 013 440</b>

Gnr.1010/bnr.231 M. flere

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**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,25 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2023	-2 600 000
Nedbetalt tidligere	40 374
Nedbetalt i år	48 032
	<b>-2 511 594</b>
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-2 511 594</b>

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1963 -121 800

**SUM BORETTSINNSKUDD -121 800**

**NOTE: 16****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -20 568

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -20 568**

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	121 800
Pantelån	2 511 594
<b>TOTALT</b>	<b>2 633 394</b>

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

Bygninger	1 013 440
<b>TOTALT</b>	<b>1 013 440</b>



## Resultatanalyse 2024 Hyttbakken Borettslag

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
<b>Driftsinntekter</b>				
Innkrevde felleskostnader	1 106 400	1 112 000	5 600	1 %
Ladeinntekter EL-bil	10 741	0	-10 741	100 %
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>1 117 141</b>	<b>1 112 000</b>	<b>-5 141</b>	<b>0 %</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Personalkostnader	-3 990	-5 648	-1 658	29 %
Styrehonorar	-28 300	-40 050	-11 750	29 %
Revisjonshonorar	-5 027	-4 700	327	-7 %
Forretningsførerhonorar	-76 510	-77 000	-490	1 %
Konsulenthonorar	-37 500	0	37 500	100 %
Kontingenter	-2 400	-2 400	0	0 %
Drift og vedlikehold	-30 667	-84 500	-53 833	64 %
Forsikringer	-42 860	-31 400	11 460	-36 %
Festeavgift	-30 230	-30 230	0	0 %
Kommunale avgifter	-125 824	-140 000	-14 176	10 %
Energi/fyring	-203 029	-230 000	-26 971	12 %
TV-anlegg/bredbånd	-80 292	-84 000	-3 708	4 %
Andre driftskostnader	-22 479	-17 800	4 679	-26 %
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>-689 107</b>	<b>-747 728</b>	<b>-58 621</b>	<b>8 %</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>428 034</b>	<b>364 272</b>	<b>-63 762</b>	<b>-18 %</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>				
Finansinntekter	3 806	0	-3 806	100 %
Finanskostnader	-156 112	-158 500	-2 388	2 %
<b>Res. finansinnt./-kostnader</b>	<b>-152 306</b>	<b>-158 500</b>	<b>-6 194</b>	<b>4 %</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>275 728</b>	<b>205 772</b>	<b>-69 956</b>	<b>-34 %</b>

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til HYTTEBAKKEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Oppstilling over endring av disponible midler</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

**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 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.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget 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

Ole Jarle Haukvik

statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

Perneco Dokumentnøkkel: EOMQ4-2E17I-UTZFB-22FGJ-5DBWN-Q1EVK



# 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

2025-04-06 17:54:49 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EQMQ4-2E171-UTZFB-22FGJ-5DBWN-Q1EVK

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forsegleet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 3

#### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator> eller vår Revisjonsberetning\_3135.pdf.pdf valideringsverktøy for digitale signaturer.



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 6.05.25

Selskapsnummer: 3135 Selskapsnavn: HYTTEBAKKEN 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.