Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	947 405 748
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	ØVRE LANGGATE BORETTSLAG
Forretningsadresse:	c/o OBOS Storgaten 20 3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022

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:	Tine Gjengaar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	31.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert

År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 26.06.2024

Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		752 988	724 032
Sum inntekter		**752 988**	**724 032**
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		544 364	740 982
Sum kostnader		**601 414**	**798 032**
Driftsresultat		**151 574**	**-74 000**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 032	947
Sum finansinntekter		**3 032**	**947**
Annen finanskostnad		154 494	99 604
Sum finanskostnader		**154 494**	**99 604**
Netto finans		**-151 462**	**-98 657**
Ordinært resultat før skattekostnad		**112**	**-172 657**
Ordinært resultat etter skattekostnad		**112**	**-172 657**
Årsresultat		**112**	**-172 657**
Totalresultat		**112**	**-172 657**
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		112	-172 657
Sum overføringer og disponeringer		**112**	**-172 657**

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		**0**	**0**
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		7 614 173	7 614 173
Sum varige driftsmidler		**7 614 173**	**7 614 173**
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		12 929	
Sum finansielle anleggsmidler		**12 929**	**0**
Sum anleggsmidler		**7 627 102**	**7 614 173**
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		**0**	**0**
Fordringer			
Sum fordringer		**0**	**0**
Investeringer			
Sum investeringer		**0**	**0**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		519 045	684 299
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**519 045**	**684 299**
Sum omløpsmidler		**519 045**	**684 299**
SUM EIENDELER		**8 146 147**	**8 298 473**

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		**1 200**	**1 200**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		276 371	276 259
Sum opptjent egenkapital		**276 371**	**276 259**
Sum egenkapital		**277 571**	**277 459**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		**0**	**0**
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 498 753	5 645 639
Øvrig langsiktig gjeld		2 367 865	2 355 000
Sum annen langsiktig gjeld		**7 866 618**	**8 000 639**
Sum langsiktig gjeld		**7 866 618**	**8 000 639**
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 236	572
Leverandørgjeld		722	19 011
Annen kortsiktig gjeld			792
Sum kortsiktig gjeld		**1 958**	**20 374**
Sum gjeld		**7 868 576**	**8 021 013**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**8 146 147**	**8 298 473**

Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer:	2023 495253

Enheten

Organisasjonsnummer:	947 405 748
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	ØVRE LANGGATE BORETTSLAG
Forretningsadresse:	OBOS Storgaten 20 3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022

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:	Tine Gjengaar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	31.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 22.06.2023

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673

Organisasjonsnr: 947 405 748
ØVRE LANGGATE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		752 988	724 032
Sum inntekter		**752 988**	**724 032**
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		544 364	740 982
Sum kostnader		**601 414**	**798 032**
Driftsresultat		**151 574**	**-74 000**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 032	947
Sum finansinntekter		**3 032**	**947**
Annen finanskostnad		154 494	99 604
Sum finanskostnader		**154 494**	**99 604**
Netto finans		**-151 462**	**-98 657**
Ordinært resultat før skattekostnad		**112**	**-172 657**
Ordinært resultat etter skattekostnad		**112**	**-172 657**
Årsresultat		**112**	**-172 657**
Totalresultat		**112**	**-172 657**
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		112	-172 657
Sum overføringer og disponeringer		**112**	**-172 657**

Organisasjonsnr: 947 405 748
ØVRE LANGGATE BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		**0**	**0**
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		7 614 173	7 614 173
Sum varige driftsmidler		**7 614 173**	**7 614 173**
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		12 929	
Sum finansielle anleggsmidler		**12 929**	**0**
Sum anleggsmidler		**7 627 102**	**7 614 173**
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		**0**	**0**
Fordringer			
Sum fordringer		**0**	**0**
Investeringer			
Sum investeringer		**0**	**0**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		519 045	684 299
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**519 045**	**684 299**
Sum omløpsmidler		**519 045**	**684 299**
SUM EIENDELER		**8 146 147**	**8 298 473**
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		**1 200**	**1 200**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		276 371	276 259

Sum opptjent egenkapital	**276 371**	**276 259**
Sum egenkapital	**277 571**	**277 459**
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	**0**	**0**
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 498 753	5 645 639
Øvrig langsiktig gjeld	2 367 865	2 355 000
Sum annen langsiktig gjeld	**7 866 618**	**8 000 639**
Sum langsiktig gjeld	**7 866 618**	**8 000 639**
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 236	572
Leverandørgjeld	722	19 011
Annen kortsiktig gjeld		792
Sum kortsiktig gjeld	**1 958**	**20 374**
Sum gjeld	**7 868 576**	**8 021 013**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**8 146 147**	**8 298 473**

Organisasjonsnr: 947 405 748
ØVRE LANGGATE 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

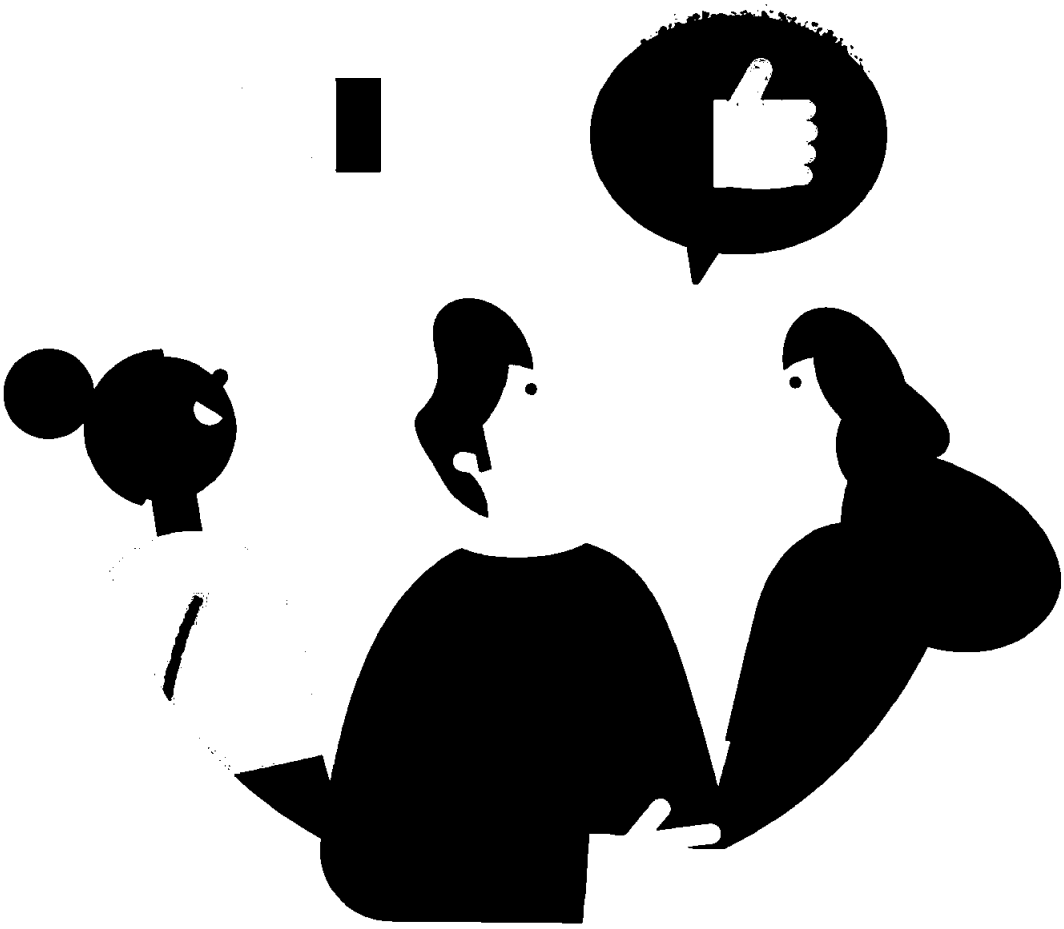
Beholdning av egne aksjer	Antall	Pålydende	Andel av aksjek.

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



Generalforsamling 2023

3111 Øvre Langgate Borettslag

Tid: Onsdag 31.05.2023 kl 17.30
Sted: Utendørs i borettslaget, Øvre Langgt. 25 A, Tønsberg

OBOS

BESKYTTET

Til andelseierne i Øvre Langgate Borettslag

Velkommen til generalforsamling!

Tid: Onsdag 31.05.2023 kl 17.30
Sted: Utendørs i borettslaget, Øvre Langgt. 25 A, Tønsberg.
Ved værforbehold hos OBOS, Storgaten 20.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022.

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 Øvre Langgate 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.

BESKYTTET

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Øvre Langgate Borettslag avholdes onsdag 31.05.2023 kl 17.30 utendørs i borettslaget, Øvre Langgt. 25 A, Tønsberg.
Ved værforbehold hos OBOS, Storgaten 20.

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 2022
- **A)** Årsrapport og regnskap for 2022
- **B)** Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER
- **A)** Styret
- **B)** Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

Det har ikke kommet inn forslag innen fristen

5. VALG AV TILLITSVALGTE
- **A)** Valg av styreleder for 2 år
- **B)** Valg av 1 styremedlem for 2 år, og et styremedlem for 1 år
- **C)** Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- **D)** Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- **E)** Valg av 2 medlemmer av valgkomité for 1 år

Tønsberg, 23.05.2023
Styret i Øvre Langgate Borettslag

Marte Ingvaldsen Alexander B Øverland Monia Solveig Knup

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marte Ingvaldsen	Øvre Langgate 25 A
Nestleder	Alexander B Øverland	Øvre Langgate 25 A
Styremedlem	Monia Solveig Knup	Øvre Langgate 25 A
Varamedlem	Thomas Wahl Hansen	Øvre Langgate 25 A
Varamedlem	Helene Swiboda-Øverland	Øvre Langgate 25 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS
Delegert
Alexander B Øverland Øvre Langgate 25 A

Varadelegert
Marte Ingvaldsen Øvre Langgate 25 A

Valgkomiteen
Thomas Wahl Hansen Øvre Langgate 25 A
Robin Jacobsen Lakskjønn Øvre Langgate 25 A

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post ovrelanggt@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 Øvre Langgate Borettslag
Borettslaget består av 12 andelsleiligheter.
Øvre Langgate Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947405748, og ligger i TØNSBERG kommune.

Gårds- og bruksnummer:
1002 264

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Øvre Langgate Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.
Borettslagets revisor er BDO AS.

BESKYTTET

Styrets arbeid
Antall styremøter i 2022: 5 styremøter.

Styrets arbeid, oppgaver og viktigste saker i 2022
- El-sjekk av Tønsberg Elektriske.
- Oppgradert til sensorlyspærer i utelamper.
- Innhentet tilbud på maling av oppgangene av Engers.
- Innhentet 1 tak-tilbud via Karppinen.
- Enova-støtte til energikartlegging som utføres av OBOS Prosjekt.
- Vinduene ble byttet i starten av 2022.
- Reparert taklekkasjer og pipehatter.
- Snømåking-avtalen med Strandmann ble sagt opp.
- Bytte ytterdør i oppgang B.
- Behandlet årsregnskap.
- Avholdt generalforsamling.
- Behandlet budsjett.
- Godkjenne andelseier.
- Behandlet flere nabovarsel og klager.
- Diverse saker og henvendelser.

Styrets planer for 2023
- El-anlegg utbedret etter rapport fra el-sjekk.
- Rør-sjekk 19. april.
- Følge opp rapport fra energikartlegging - mottatt 17. april.
- Ventilasjonsservice 14. april.
- Oppgradere brannvernet i bygget, med flere detektorer.
- Avholde brannøvelser og øke bevissthet for brannsikkerhet.
- Vask i fellesarealer vil foretas av renholdsfirma fra mai 23.
- Lage en langtidsplan, inkludert tak og evt omlegging til felles varmtvann og fasade pluss diverse isolering. Takrehabilitering og fasadeoppgradering høst 23-vår 24.
- Etablere grønnsakshage.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik
Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere drift- og vedlikeholdskostnader.
Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte rentekostnader.

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

BESKYTTET

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 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 350.000 til større vedlikehold som omfatter energikartlegging (kr 50.000) og oppussing av oppganger (kr 300.000).

Kommunale avgifter i TØNSBERG kommune
Kommunale avgifter har økt med ca 30 % fra 01.01.2023.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 nivå som i 2022.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Øvre Langgate Borettslag.

Lån
Øvre Langgate Borettslag har lån i OBOS-Banken:

Betegnelse	Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånetype	Rente	Eff.	IN
OBBK02	98207973491	5 469 760,00	30.04.23	310 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	4,35% flytende rente	4,71%	Nei

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonorar for 2023 har økt med kr 2.795 til kr 72.655.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på 11 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET

BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Øvre Langgate Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Øvre Langgate Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig

Penneo Dokumentnøkkel: WSSNX-7S7YH-1GC7G-SVO1S-MK4F3-G5JFK

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: WSSNX-7S7YH-1GC7G-SVO1S-MK4F3-G5JFK

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

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
På vegne av: BDO
Serienummer: 9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2023-05-05 09:18:17 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: WSSNX-7S7YH-1GC7G-SVO1S-MK4F3-G5JFK

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 orginalen?
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**

ØVRE LANGGATE BORETTSLAG
ORG.NR. 947 405 748, KUNDENR. 3111

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**663 925**	**509 110**	**663 925**	**517 087**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		112	-172 657	233 000	-235 327
Tillegg for nye langsiktige lån	13	0	5 700 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-146 886	-5 372 528	-168 000	-112 000
Innsk. øremerk. bankkto		-64	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-146 838**	**154 815**	**65 000**	**-347 327**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**517 087**	**663 925**	**728 925**	**169 760**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	519 045	684 299
Kortsiktig gjeld	-1 958	-20 374
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**517 087**	**663 925**

BESKYTTET

ØVRE LANGGATE BORETTSLAG
ORG.NR. 947 405 748, KUNDENR. 3111

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	752 988	724 032	753 000	836 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**752 988**	**724 032**	**753 000**	**836 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 050	-7 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-4 706	-4 318	-4 400	-4 700
Forretningsførerhonorar		-69 860	-68 160	-69 900	-74 000
Konsulenthonorar	6	-1 970	-2 566	-3 000	-2 000
Kontingenter		-2 400	-2 400	-2 400	-2 400
Drift og vedlikehold	7	-259 266	-450 638	-87 000	-436 000
Forsikringer		-48 899	-55 264	-49 000	-52 977
Kommunale avgifter	8	-129 065	-124 126	-119 000	-167 000
Energi/fyring		-8 343	-8 491	-10 000	-10 000
Andre driftskostnader	9	-19 855	-25 019	-28 650	-16 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-601 414**	**-798 032**	**-430 400**	**-822 727**
DRIFTSRESULTAT		**151 574**	**-74 000**	**322 600**	**13 273**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	3 032	947	1 000	1 000
Finanskostnader	11	-154 494	-99 604	-90 600	-249 600
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-151 462**	**-98 657**	**-89 600**	**-248 600**
ÅRSRESULTAT		**112**	**-172 657**	**233 000**	**-235 327**
Til opptjent egenkapital		112	0		
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-172 657		

BESKYTTET

ØVRE LANGGATE BORETTSLAG
ORG.NR. 947 405 748, KUNDENR. 3111

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	6 544 873	6 544 873
Tomt		1 069 300	1 069 300
Miljøbankkonto, øremerket		12 929	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**7 627 102**	**7 614 173**
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		236 568	204 449
Sparekonto OBOS-banken		282 477	479 850
SUM OMLØPSMIDLER		**519 045**	**684 299**
SUM EIENDELER		**8 146 147**	**8 298 473**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 12 * 100		1 200	1 200
Opptjent egenkapital		276 371	276 259
SUM EGENKAPITAL		**277 571**	**277 459**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	5 498 753	5 645 639
Borettsinnskudd	14	2 355 000	2 355 000
Avsetning bomiljøtiltak	15	12 865	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**7 866 618**	**8 000 639**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		722	19 011
Påløpte renter		1 236	572
Annen kortsiktig gjeld		0	792
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 958**	**20 374**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**8 146 147**	**8 298 473**

BESKYTTET

	13		Øvre Langgate Borettslag
Pantstillelse	16	8 322 000	8 322 000
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 20.04.2023
Styret i Øvre Langgate Borettslag

Marte Ingvaldsen /s/ Monia Solveig Knup /s/ Alexander B Øverland /s/

BESKYTTET

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnad	752 988
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**752 988**

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	**-7 050**

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 2021/2022, og er på kr 50 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 706.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 970
SUM KONSULENTHONORAR	**-1 970**

NOTE: 7

BESKYTTET

DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Utskiftning av vinduer - AS Glass-Rønning	-194 775
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-194 775**
Drift/vedlikehold bygninger	-33 812
Drift/vedlikehold elektro	-4 663
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 529
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 488
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-259 266**

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

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER	
Kommunale avgifter	-129 065
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-129 065**

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Lyspærer og sikringer	-559
Renhold ved firmaer	-9 663
Snørydding	-6 296
Andre fremmede tjenester	-337
Andre kontorkostnader	-937
Bank- og kortgebyr	-2 064
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-19 855**

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER	
Renter av driftskonto i OBOS-banken	341
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 691
SUM FINANSINNTEKTER	**3 032**

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER	
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-126 835
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-27 659
SUM FINANSKOSTNADER	**-154 494**

BESKYTTET

NOTE: 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1996	7 614 173
Utskilt tomteverdi	-1 069 300
SUM BYGNINGER	**6 544 873**

Tomten er kjøpt.
Gnr.1002/bnr.264
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-Boligkreditt AS
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,10 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2021	-5 700 000	
Nedbetalt tidligere	54 361	
Nedbetalt i år	146 886	
		-5 498 753
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-5 498 753**

NOTE: 14
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1988	-2 355 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-2 355 000**

NOTE: 15
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-12 865
ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-12 865**

NOTE: 16
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 355 000
Pantelån	5 498 753
TOTALT	**7 853 753**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	6 544 873
Tomt	1 069 300
TOTALT	**7 614 173**

BESKYTTET

5. VALG AV TILLITSVALGTE
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Helene Swiboda-Øverland Øvre Langgate 25 A

B. Som styremedlem foreslås:

Monia Solveig Knup Øvre Langgate 25 A

Ole Bredrup Sæverud Øvre Langgate 25 A

Det skal velges 1 styremedlem for et år og 1 styremedlem for 2 år.

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Bente Stordahl Øvre Langgate 25 A
2. Alexander B Øverland Øvre Langgate 25 A

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

[Navn] Øvre Langgate 25 A

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

[Navn] Øvre Langgate 25 A

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

[Navn] Øvre Langgate 25

[Navn] Øvre Langgate 25

Dato: 20.04.23

I valgkomiteen for Øvre Langgate Borettslag

Thomas Wahl Hansen /s/
Robin Jacobsen Lakskjønn

BESKYTTET

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING med polisenummer SP3350575. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2022	Utskifting av diverse vinduer	Utført av AS Glass-Rønning. Kostnad kr 584.325.
2020 - 2020	Ventilasjon, service/rens	Rens av kanaler og vifter. Utskifting 7 stk., sammen med serviceavtale. Kostnad kr 57 875.
2012 - 2012	Vinduer skiftet og malt	En del vinduer ble skiftet. Jobb utført av OBOS Håndverksenter. Kostnad kr 212.000. Vinduer ble malt av Engers malerfirma, for kr 84.000.
2011 - 2011	Takvannsrør - brudd i grunn	Rehabilitering av takvannsrør Øvre Langgate 25. Kostnad kr 43.125,00.
2007 - 2008	Utbedre/rehab. fuktskader	
2006 - 2006	Fasade og osmoseanlegg	Balkonger, piper, male vinduer og dører, fasade puss og EPT.
2005 - 2005	Ventilasjon	Utbedring av ventilasjonsystem i leilighetene. Konsulenttjenester, StormT AS, Orgnr.977 483 964, epost: jorn@stormt.no Tilbud på utbedring av ventilasjonssystemene i leilighetene.(viser til rapport fra Robert Smidsrød.) Det anbefales å bytte vifte på loft og hette på kjøkken slik at det kommer tilbake til den tenkte funksjonen som var originalt.

BESKYTTET

		19	Øvre Langgate Borettslag
			Det har skjedd en del utskifting av hetter/ventilatorer på kjøkken i løpet av de årene som er gått siden 1987/88 da bygget ble renovert. Alle viftene på loft trenger service eller utskifting, kostnaden ved dette er omtrent den samme. Vi anbefaler for å få alt til å virke riktig sammen med det elektriske/styringen bør det settes inn nye vifter av type Flexit Brasserie-s kjøkken hetter og nye Flexit vifter type UKV-125 på loft. Vi anbefaler samtidig å rett opp alt kanal arbeid på loft samt ordne med takhatt slik at vi får (hvis det går) 3 kanaler opp i takhatt over leiligheten nr 1 1.2 og 3 etg. Vi vil kun bytte en vifte her samtidig som vi ordner opp i kanalsystemet. Alle viftene vil bli nummerert og merket ner leilighets nr. Vi leverer og monterer: Flexit Brasser-s kjøkken hetter hvit og Flexit UKV-125 vifter på loft, inkl kanaler og deler + arbeid. kr.7.800,- pr. leilighet. 9 stk leiligheter à kr. 7.800,- = kr. 70.200,- 3 stk leiligheter à kr.6.520,- = kr.19.500,- Alle priser er eks mva.
1989 - 1989	Total innvendig rehabilitering		Total innvendig rehabilitering da borettslaget ble etablert.

BESKYTTET

3111 Øvre Langgate Borettslag

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

21 Øvre Langgate Borettslag

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS
Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333
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.

BESKYTTET