



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 268 042
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TITTUT BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 04.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 368 344	1 143 482
Sum inntekter		1 368 344	1 143 482
Kostnader			
Lønnskostnad		51 345	45 640
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		37 857	37 857
Annen driftskostnad		829 773	5 723 490
Sum kostnader		918 975	5 806 987
Driftsresultat		449 369	-4 663 505
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24 213	16 306
Sum finansinntekter		24 213	16 306
Annen finanskostnad		380 048	152 699
Sum finanskostnader		380 048	152 699
Netto finans		-355 836	-136 393
Resultat før skattekostnad		93 533	-4 799 898
Årsresultat		93 533	-4 799 898
Totalresultat		93 533	-4 799 898
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		93 533	-4 799 898
Sum overføringer og disponeringer		93 533	-4 799 898



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 728 897	1 728 897
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		123 575	161 432
Sum varige driftsmidler		1 852 472	1 890 329
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		30 777	21 549
Sum finansielle anleggsmidler		30 777	21 549
Sum anleggsmidler		1 883 249	1 911 878
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			10 000
Sum fordringer		0	10 000
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		547 934	767 958
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		547 934	767 958
Sum omløpsmidler		547 934	777 958
SUM EIENDELER		2 431 182	2 689 835



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 875 976	4 969 509
Sum opptjent egenkapital		-4 875 976	-4 969 509
Sum egenkapital		-4 873 976	-4 967 509
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 095 054	7 506 114
Øvrig langsiktig gjeld		158 018	149 442
Sum annen langsiktig gjeld		7 253 072	7 655 556
Sum langsiktig gjeld		7 253 072	7 655 556
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		51 929	1 789
Leverandørgjeld		158	
Sum kortsiktig gjeld		52 087	1 789
Sum gjeld		7 305 158	7 657 345
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 431 182	2 689 835



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 483987

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 268 042
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TITUT BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 17.06.2024



Organisasjonsnr: 950 268 042
TITTEL BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 368 344	1 143 482
Sum inntekter		1 368 344	1 143 482
Kostnader			
Lønnskostnad		51 345	45 640
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		37 857	37 857
Annen driftskostnad		829 773	5 723 490
Sum kostnader		918 975	5 806 987
Driftsresultat		449 369	-4 663 505
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24 213	16 306
Sum finansinntekter		24 213	16 306
Annen finanskostnad		380 048	152 699
Sum finanskostnader		380 048	152 699
Netto finans		-355 836	-136 393
Resultat før skattekostnad		93 533	-4 799 898
Årsresultat		93 533	-4 799 898
Totalresultat		93 533	-4 799 898
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		93 533	-4 799 898
Sum overføringer og disponeringer		93 533	-4 799 898



Organisasjonsnr: 950 268 042
TITTUT BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 728 897	1 728 897
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		123 575	161 432
Sum varige driftsmidler		1 852 472	1 890 329
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		30 777	21 549
Sum finansielle anleggsmidler		30 777	21 549
Sum anleggsmidler		1 883 249	1 911 878
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			10 000
Sum fordringer		0	10 000
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		547 934	767 958
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		547 934	767 958
Sum omløpsmidler		547 934	777 958
SUM EIENDELER		2 431 182	2 689 835
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000



Sum innskutt egenkapital	2 000	2 000
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	4 875 976	4 969 509
Sum opptjent egenkapital	-4 875 976	-4 969 509
Sum egenkapital	-4 873 976	-4 967 509
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	7 095 054	7 506 114
Øvrig langsiktig gjeld	158 018	149 442
Sum annen langsiktig gjeld	7 253 072	7 655 556
Sum langsiktig gjeld	7 253 072	7 655 556
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	51 929	1 789
Leverandørgjeld	158	
Sum kortsiktig gjeld	52 087	1 789
Sum gjeld	7 305 158	7 657 345
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 431 182	2 689 835



Organisasjonsnr: 950 268 042
TITTUT BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 113

Tittut Borettslag



Velkommen til årsmøte i Tittut 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:

7. mai 2024 kl. 18:00, info om møteplass kommer nærmere møtet..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Muligheten til å kjøpe garasje plass
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Tittut Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styret foreslår representant fra Obos.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Håkon Fiskeseth foreslått. Protokollvitner velges på møtet.



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. 0113 Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 40 000



Sak 7

Muligheten til å kjøpe garasje plass

Forslag fremmet av:

Bastian Lønn

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Jeg ønsker at ved neste generalforsamling tas det opp muligheten for at andelseier ved Tittutveien 7B får muligheten til å kjøpe garasje plass.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til inngå avtale om salg av garasje plass til andelseier i Tittutveien 7B på de vilkår og den pris som styret finner fornuftig. Evt kostnader i forbindelse med denne prosessen vil måtte dekkes av andelseier.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Velges på møtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Velges på møtet
- Velges på møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges på møtet
- Velges på møtet

Valg av 1 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Velges på møtet



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:

- Velges på Møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Velges på møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Astri Leonore Makita	Tittutgrenda 7 B
Nestleder	Tone Helen Bjerke	Tittutgrenda 1 B
Styremedlem	Lene Sandkvist	Tittutveien 5
Varamedlem	Kristin Susan Flatmoen	Tittutvn 7
Varamedlem	Ann Therese Lier	Tittutgrenda 3

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Kristin Susan Flatmoen Tittutvn 7

Varadelegert

Tone Helen Bjerke Tittutgrenda 1 B

Valgkomiteen

Lars Flatmoen Tittutveien 7

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post tittut@styrerommet.no.

Du kan også komme i direkte kontakt med styremedlemmene.

For mer informasjon, se 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 Tittut Borettslag

Borettslaget består av 20 andelsleiligheter.

Tittut Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950268042, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

122 72

Første innflytting skjedde i 1950. Tomten ble kjøpt i 1986.

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.

Tittut Borettslag har ingen ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

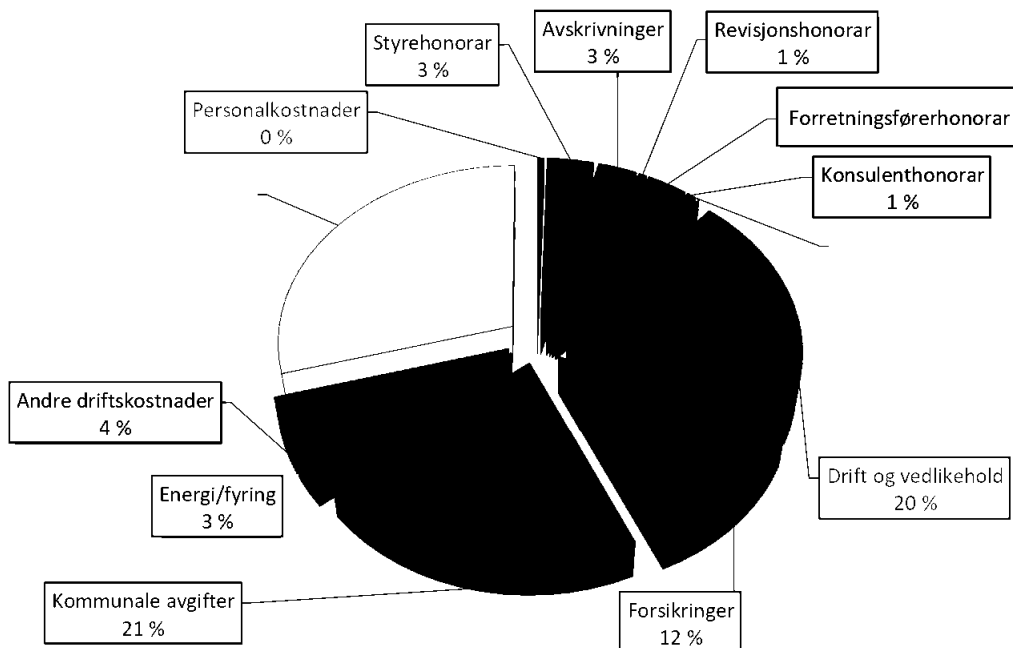
Resultat

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.

Diagrammet nedenfor viser hvordan kostnadene er blitt fordelt 2023.





KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 352 000 til generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

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

Lån

Tittut Borettslag har 2 lån i OBOS-banken.

Lån 1 Lånenummer: 9820 764 1367 Opprinnelig 2017 på kr 2 967 186

Refinansiert og utvidet lånerammen i 2017 med 1 000 000 fra Eika til OBOS-banken etter vedtak på ordinær generalforsamling den 20.4.2017.

Totalt nytt lån kr 2 967 186. Rente 6,1 %.

Forventes nedbetalt 30.05.37.

Lån 2 Lånenummer: 9820 804 0308 Opprinnelig 2022 på kr 5 000 000

Dette lånet skal dekke vedlikeholdsprosjektet i 2022.

Rente 6,1 %. Nedbetalingstid 30 år.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret har økt med 5,3% fra 1.1.2024.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene og garasjepakke, 17,4% økning av leietillegg påbygg fra 1.1.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Tittut Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tittut Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler 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 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig 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, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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>.

Oslo, 12. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



113 TITTUT BORETTSLAG

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		776 169	786 427	776 169	495 847
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		93 533	-4 799 898	-94 000	-56 440
Tilbakeføring av avskrivning	14	37 857	37 857	38 000	38 000
Tillegg for nye langsiktige lån	16	0	5 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-411 060	-248 110	-28 000	-178 000
Innsk. øremerk. bankkto		-652	-107	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-280 322	-10 258	-84 000	-196 440
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		495 847	776 169	692 169	299 407
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		547 934	777 958		
Kortsiktig gjeld		-52 087	-1 789		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		495 847	776 169		



113 - TITTUT BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 355 985	1 127 382	1 300 000	1 434 705
Andre inntekter	3	12 359	16 100	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 368 344	1 143 482	1 300 000	1 434 705
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 345	-5 640	-6 000	-6 345
Styrehonorar	5	-45 000	-40 000	-40 000	-40 000
Avskrivninger	14	-37 857	-37 857	-38 000	-38 000
Revisjonshonorar	6	-7 375	-7 000	-7 000	-7 500
Forretningsførerhonorar		-39 540	-37 945	-40 000	-42 000
Konsulenthonorar	7	-8 325	-4 298	-5 000	-5 000
Kontingenter		-4 000	-4 000	-4 000	-4 000
Drift og vedlikehold	8	-261 945	-5 225 878	-360 000	-352 000
Forsikringer		-151 823	-124 085	-152 000	-168 000
Kommunale avgifter	9	-272 706	-226 236	-268 000	-314 600
Energi/fyring		-35 385	-47 040	-50 000	-40 000
Andre driftskostnader	10	-48 674	-47 009	-50 000	-48 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-918 975	-5 806 987	-1 020 000	-1 066 145
DRIFTSRESULTAT		449 369	-4 663 505	280 000	368 560
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	24 213	16 306	5 000	14 000
Finanskostnader	12	-380 049	-152 699	-379 000	-439 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-355 836	-136 393	-374 000	-425 000
ÅRSRESULTAT		93 533	-4 799 898	-94 000	-56 440
Overføringer:					
Udekket tap		0	-4 799 898		
Reduksjon udekket tap		93 533	0		



113 - TITTUT BORETTSLAG

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 304 234	1 304 234
Tomt		424 663	424 663
Andre varige driftsmidler	14	123 575	161 432
Miljøbankkonto, øremerket		30 778	21 549
SUM ANLEGGSMIDLER		1 883 250	1 911 878
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	10 000
Driftskonto OBOS-banken		240 343	700 989
Sparekonto OBOS-banken		307 590	66 969
SUM OMLØPSMIDLER		547 933	777 958
SUM EIENDELER		2 431 183	2 689 835
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 20 * 100		2 000	2 000
Udekket tap	15	-4 875 976	-4 969 509
SUM EGENKAPITAL		-4 873 976	-4 967 509
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	7 095 054	7 506 114
Borettsinnskudd	17	128 000	128 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	30 018	21 442
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 253 072	7 655 556
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		158	0
Påløpte renter		37 083	1 789
Påløpte avdrag		14 846	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		52 087	1 789
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 431 183	2 689 835
Pantstillelse	19	8 102 500	9 302 500
Garantiansvar		0	0



Oslo, 05.03.2024,
STYRET I TITTUT BORETTSLAG
Astri Leonore Makita /S/ Tone Helen Bjerke /S/
Lene Sandkvist /S/ David Velten /S/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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 verdi-foringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 101 840
Garasjepakke	21 600
Tillegg garasje	80 850
Vedlikehold	4 670
Diverse	51 878
Leietillegg for påbygg	61 434
Garasje	26 913
Eiendomsskatt	6 800
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 355 985

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Lading av kjøretøy mm	12 359
SUM ANDRE INNTEKTER	12 359

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-6 345
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 345

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 45 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester OBOS	-8 325
SUM KONSULENTHONORAR	-8 325

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-6 569
Drift/vedlikehold VVS	-227 997
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 380
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-261 945

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-6 810
Vann- og avløpsavgift	-156 531
Feieavgift	-2 423
Renovasjonsavgift	-106 943
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-272 706

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 506
Snørydding	-38 510
Andre fremmede tjenester	-433
Porto	-164
Bank- og kortgebyr	-2 061
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-48 674

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 940
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 242
Kundeutbytte Gjensidige	14 031
SUM FINANSINNTEKTER	24 213

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

OBOS-banken	-6 961
OBOS-banken	-117 739
OBOS-banken	-255 349
SUM FINANSKOSTNADER	-380 049

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1948	891 600
Oppskrevet 1972	412 634
SUM BYGNINGER	1 304 234

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.122/bnr.72

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg (ikke avskrevet)		
Tilgang 1984	10 000	10 000
Teknisk anlegg, garasje		
Tilgang 2017	378 574	
Avskrevet tidligere	-227 142	
Avskrevet i år	-37 857	
		113 575
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		123 575
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-37 857

**NOTE: 15****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 vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 9 år.

Opprinnelig 2017	-1 122 221
Nedbetalt tidligere	898 015
Nedbetalt i år	224 206

0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017	-2 967 186
Nedbetalt tidligere	646 827
Nedbetalt i år	111 992
	-2 208 367

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-5 000 000
Nedbetalt tidligere	38 451
Nedbetalt i år	74 862
	-4 886 687

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-7 095 054**

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1948	-128 000
------------------	----------

SUM BORETTSINNSKUDD **-128 000**

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-30 018
-------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-30 018**

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	128 000
Pantelån	7 095 054
Påløpte avdrag	14 846
TOTALT	7 237 900

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

Bygninger	1 304 234
Tomt	424 663
TOTALT	1 728 897



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 66544648. 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

2023		Spyling av alle rør
2022	Fasade	Skiftet kledning på alle hus
2018	Asfaltering	Foran garasje
2017 - 2019	Utskifting av garasjene	Videre arbeider: Tittuveien 3 - Rørarbeid (2017) utbygge av kloakkrør - utvendig (2017)
2015	Vedlikehold	bytte av 2 terrasser Drenering - Tittutveien 1 Reparasjon 2 terrasser Pusset opp grunnmur rundt alle bygg Panelbytte på noen bygg og maling.
2014	Vedlikehold	
2013	Bytte av kranene	
2012	Vedlikehold	Asfalt 30 kvm i start av Tittutgrenda. Innkjøp av 20 avfuktere og utplassering i alle boenheter. Rens av avløp i alle boenheter, sjekk av hovedkraner.
2012	Rehabilitering av terrasse, Tittutv 7B	



2011	Vedlikehold	Rensing av takrenner, felling av trær og brannpakke.
2010	Vinduer og utgangsdører	Utskifting av samtlige vinduer og utgangsdører.
2007	Maling av hus. Delvis panelutsifting.	
2002	Totalrehabilitering av el-anlegget.	
2001	Asfaltering (snuplass og foran garasjer)	
2000	Borettslagets bygninger og grunnmurer malt.	
1999	Asfaltering. Utbedring av gjerde.	
1994	Utskifting stoppekraner.	
1992 - 1993	Borettslagets bygninger og garasjer malt.	



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 7.05.24

Selskapsnummer: 113 Selskapsnavn: Tittut Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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