



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 992 102 608  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VÆRLEBUKTA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/ Obos Eiendomsforvaltning AS  
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: Rita Mikkelsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2024

### 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, 15.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 809 528	5 139 792
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 809 528</b>	<b>5 139 792</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	43 358
Annen driftskostnad		1 742 148	1 871 636
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 799 198</b>	<b>1 914 994</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 010 329</b>	<b>3 224 798</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		32 397	9 763
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>32 397</b>	<b>9 763</b>
Annen finanskostnad		1 328 237	804 455
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 328 237</b>	<b>804 455</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 295 840</b>	<b>-794 692</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>714 489</b>	<b>2 430 106</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>714 489</b>	<b>2 430 106</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>714 489</b>	<b>2 430 106</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		714 489	2 430 106
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>714 489</b>	<b>2 430 106</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		114 825 000	114 825 000
Sum varige driftsmidler		114 825 000	114 825 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		114 825 000	114 825 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		3 879	16 757
Sum fordringer		3 879	16 757
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 796 499	1 439 654
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 796 499	1 439 654
Sum omløpsmidler		1 800 378	1 456 410
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>116 625 378</b>	<b>116 281 410</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		245 000	245 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>245 000</b>	<b>245 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		55 067 342	54 352 853
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>55 067 342</b>	<b>54 352 853</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>55 312 342</b>	<b>54 597 853</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		26 570 557	27 073 228
Øvrig langsiktig gjeld		34 447 500	34 447 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>61 018 057</b>	<b>61 520 728</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>61 018 057</b>	<b>61 520 728</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		153 088	6 082
Leverandørgjeld		141 891	143 326
Annen kortsiktig gjeld			13 421
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>294 979</b>	<b>162 830</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>61 313 036</b>	<b>61 683 558</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>116 625 378</b>	<b>116 281 410</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 445189

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 992 102 608  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VÆRLEBUKTA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/ Obos Eiendomsforvaltning AS  
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: Rita Mikkelsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2024

**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, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 992 102 608  
VÆRLEBUKTA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 809 528	5 139 792
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 809 528</b>	<b>5 139 792</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	43 358
Annen driftskostnad		1 742 148	1 871 636
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 799 198</b>	<b>1 914 994</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 010 329</b>	<b>3 224 798</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		32 397	9 763
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>32 397</b>	<b>9 763</b>
Annen finanskostnad		1 328 237	804 455
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 328 237</b>	<b>804 455</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 295 840</b>	<b>-794 692</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>714 489</b>	<b>2 430 106</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>714 489</b>	<b>2 430 106</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>714 489</b>	<b>2 430 106</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		714 489	2 430 106
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>714 489</b>	<b>2 430 106</b>



Organisasjonsnr: 992 102 608  
VÆRLEBUKTA BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		114 825 000	114 825 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		114 825 000	114 825 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		3 879	16 757
Sum fordringer		3 879	16 757
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 796 499	1 439 654
Sum omløpsmidler		1 800 378	1 456 410
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>116 625 378</b>	<b>116 281 410</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		245 000	245 000
Sum innskutt egenkapital		245 000	245 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		55 067 342	54 352 853



Sum opptjent egenkapital	55 067 342	54 352 853
Sum egenkapital	55 312 342	54 597 853
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	26 570 557	27 073 228
Øvrig langsiktig gjeld	34 447 500	34 447 500
Sum annen langsiktig gjeld	61 018 057	61 520 728
Sum langsiktig gjeld	61 018 057	61 520 728
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	153 088	6 082
Leverandørgjeld	141 891	143 326
Annen kortsiktig gjeld		13 421
Sum kortsiktig gjeld	294 979	162 830
Sum gjeld	61 313 036	61 683 558
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>116 625 378</b>	<b>116 281 410</b>



Organisasjonsnr: 992 102 608  
VÆRLEBUKTA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1295

Værløkket Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Værlebukta 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 2024 kl. 18:00, Velferdssentralen, Sykehusgata 10 (det gule huset ved kanalen).

### 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. Postkasser
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valgkomiteen

Med vennlig hilsen,

Styret i Værlebukta 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

Møteleder velges på generalforsamlingen.

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%)

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

Protokollfører og protokollvitner velges på generalforsamlingen.



Sak 4

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen 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. 1295 Årsrapport.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse vedtas på generalforsamlingen.



Sak 7

## Postkasser

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Vil gjerne melde følgende sak til kommende årsmøte: Postkassene i nr 54 og antagelig nr 56 er veldig utsatt for vær og vind. Nå er jeg lei våt post. Når magasiner/blader jeg abonnerer på, og som attpåtil er pakket inn i plast, blir våte og må tørkes før de kan leses er grensen nådd. Postkassene bør skiftes ut med noen som er tette og tåler regnvær.

Ellen Magnem

### Styrets innstilling

Forslaget avvises.

Begrunnelse: Styret erfarer at det ikke er mottatt klager fra våre beboere i nr 54 og 56 (som har utendørs postkasse) på våt/fuktig post. Styret har kontaktet postbudet og Kundesenteret i Moss, ingen klager er registrert.

Desember i fjor og årets januar hadde enkelte dager med unormalt «heftig» vær (kraftig nordavind, regn og snø). Nordavinden står rett på postkassene. Postbudet bekrefter at det enkelte dager i denne perioden kunne hende at noe av posten var bli litt fuktig. Postbilen er åpen og posten ligger i kassetter, så noe fukt på post kunne nok forekomme. Budet mente at det også kunne være lokket over brevsprekken som kanskje ikke var ordentlig lukket ordentlig til tider.

Vårt postkassesystem er «standard» i de aller fleste blokker/høyhus med mange beboere, og er av solid kvalitet hva angår låssystem, robusthet (tåler vann) og lett tilgjengelighet for postbudene for levering av post.

For å hindre fuktighet i postkassene kan man vurdere å legge noe i bunn som tar opp fuktighet.

### Forslag til vedtak

Postkassene bør skiftes ut med noen som er tette og tåler regnvær.

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år  
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Dagoberto Gonzales

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år  
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anne Utnes Borgaas



- Thor Erik Hansen

Sak 9

## **Valgkomiteen**

### **Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Bjørn T Jullumstrø
- Toril Braathen



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret			Valgperiode
Leder	Kjell Lund	Glassverket 52	2023-2025
Styremedlem/sek.	Dagoberto Gonzalez	Glassverket 54	2022-2024
Styremedlem	Tore Borchgrevink Lund	Glassverket 50	2023-2025
Varamedlem	Thor Erik Hansen	Glassverket 52	2023-2024
Varamedlem	Torill Olstad	Glassverket 50	2023-2024

### Valgkomiteen

Bodil Isaksen	Glassverket 52
Bjørn Terje Jullumstrø	Glassverket 56

### Kontaktinformasjon

#### 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 Værlebukta Borettslag

Borettslaget består av 49 andelsleiligheter.

Værlebukta Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992102608, og ligger i MOSS kommune

Gårds- og bruksnummer:

1 3752

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.

Værlebukta Borettslag har ingen fast ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er Alpha Revisjon AS.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 1422204. 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](mailto: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.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oeef@obos.no](mailto:oeef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30/4 og 30/10 på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### 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.

### Styrets arbeid

Rapport om styrets arbeid mai 2023 – mai 2024

Styret har avholdt følgende 6 styremøter:

2023: 10.07 - 04.09 - 19.10

2024 05.02 - 18.03 - 22.04

Det må nevnes at det tidvis har vært noe kommunikasjonsproblemer innad i styret i denne styreperioden.

### Informasjon til beboerne

Styret har informert beboerne om følgende saker:

- Informasjon om styrets medlemmer
- Være nøye med korrekt sortering av avfall i søppelrommet + bretteing av kartonger
- Å holde vannavløpet på verandaene rent – ikke anledning til å plassere saker i gangene – sjekke batterier i røykvarsler
- Informasjon om klipping av hekker og busker
- Informasjon om at det ikke ble endring i felleskostnadene for 2024
- Varsling om ordinær generalforsamling 06.mai 2024 i Velferdssentralen
- Informasjon om økte TV-kostnader fra 01.mai for borettslagets fellesavtale (kr. 20,- pr mnd)
- Informasjon om hjelp til snømåking av veranda (Fortuna)
- Informasjon om bytte av dørmatteleverandør (Fra Elis til Stil)



## Saker som er behandlet av styret og aktiviteter

- Det er gjennomført HMS-runde. Enkelte små uregelmessige forhold avdekket, dette er utbedret
- Kontroll og service av gasstilgangen.
- Byttet ut to hjørneplanker (nr 56 og 58) pga råtedannelse
- Det har vært avtalemessig kontroll av brannvarslingssystemet, nødlys, garasjeport og heiser
- Styret har vasket/spylt vegger i alle blokker, fjernet måkeskitt. Sørget for nødvendig snømåking, strøing og bortkjøring av snø, i samarbeid med Lindhaugen (som vi har avtale med vedr snømåking)
- Forhandlet en liten rentejustering med OBOS-banken på borettslagets lån. Årlig rentereduksjon ca kr. 11.000
- Byttet leverandør av dørmatter 18.mars, fra Elis til Stil. Medfører en årlig kostnadsreduksjon på ca kr. 30.000.
- Skiftet kontrollenhet for ringeklokkesystemet i nr 58.
- Gjennomgått TEGG-rapport med Ing.Pettersen. Gjelder kontroll av nødlys, brannvarsling og generell elektrokontroll

Styret har hatt kontinuerlig kontroll på fakturaer og på regnskapet

- Likviditets- og regnskapsbudsjett for 2024 er vedtatt og sendt OBOS
- Styret godkjenner løpende nye andelseiere. Det er kommet 3 nye andelseiere siden forrige generalforsamling: Toril og Egil Buli i nr 56, Stein Frellumstad i nr 50 og Per Behn Gustavsen i nr 50.

## Planlagt vedlikehold 2024 (Ingen store vedlikeholdsoppgaver)

- Hekke-og buskklipping
- Vedlikehold av heiser (2 ganger i året)
- Nødvendig vedlikehold av verandasviller langs 50-52
- Gjenfylling av nedsenket del av plen utenfor nr 50
- Dugnad (i løpet av mai)

## 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.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak innbetalt høyere kapitalkostnader og andre inntekter som er viderefakturert kostnadene til de andelseierne som har gasspeis. Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det var benyttet mindre midler til drift og vedlikehold generelt, kommunale avgifter, energi/fyring og andre driftskostnader i hovedsak til vaktmester.

Både finanskostnader og finansinntekter er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte renter gjennom året.



## Resultat

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

## Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen kr. 200 000. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

## Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet og er kr. 1 505 399. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

## Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 434 500 til ordinær drift og vedlikehold av borettslaget. Se aktiviteter under «Styrets arbeid», siste avsnitt

## Kommunale avgifter i MOSS kommune

Det er budsjettet med en liten reduksjon av kommunale avgifter sammenlignet med 2023.

## 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 Værlebukta Borettslag.

## Lån

Værlebukta Borettslag har lån i OBOS Boligkreditt AS.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente, rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,65 % og løpetiden er 47 år. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 17 i regnskapet.

## Felleskostnader

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



Budsjettet er basert på 6 % økning av kabeltv fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Værlebukta Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Værlebukta Borettslag sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### 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 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter styrets årsrapport og 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 øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i 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

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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening		
Holbergs gate 21		Bankgiro:	Organisasjonsnr:
0166 Oslo	Telefon: +47 23 31 07 20	8397.05.05914	975 800 679 mva
Vedlegg 1	12 av 23		1295 Årsrapport.pdf



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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening		
Holbergs gate 21	Bankgiro:	Organisasjonsnr:	
0166 Oslo	Telefon: +47 23 31 07 20	8397.05.05914	975 800 679 mva
Vedlegg 1	13 av 23	1295 Årsrapport.pdf	



## VÆRLEBUKTA BORETTSLAG ORG.NR. 992 102 608, KUNDENR. 1295

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 293 581</b>	<b>1 366 795</b>	<b>1 293 581</b>	<b>1 505 399</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		714 489	2 430 106	197 000	361 000
Fradrag for avdrag på langs. Lån	17	-302 671	-498 957	-372 000	-264 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-200 000	-2 004 363	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>211 818</b>	<b>-73 214</b>	<b>-175 000</b>	<b>97 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 505 399</b>	<b>1 293 581</b>	<b>1 118 581</b>	<b>1 602 399</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		1 800 378	1 456 411
Kortsiktig gjeld		-294 979	-162 830
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 505 399</b>	<b>1 293 581</b>



## VÆRLEBUKTA BORETTSLAG ORG.NR. 992 102 608, KUNDENR. 1295

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 630 908	1 303 412	1 285 332	2 001 984
Innkrevde felleskostnader	2	1 934 880	1 778 940	1 934 668	1 948 016
Andre inntekter	3	43 740	53 077	17 000	20 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>3 609 528</b>	<b>3 135 429</b>	<b>3 237 000</b>	<b>3 970 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-7 050	-5 358	-6 000	-7 500
Styrehonorar	5	-50 000	-38 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-10 063	-9 625	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-102 210	-98 280	-103 500	-105 500
Konsulenthonorar	7	-3 293	-5 028	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-277 974	-498 241	-299 500	-434 500
Forsikringer		-189 988	-159 208	-190 000	-202 000
Kommunale avgifter	9	-568 704	-580 173	-635 000	-620 000
Energi/fyring	10	-87 358	-98 711	-97 000	-115 000
TV-anlegg/bredbånd		-225 793	-214 032	-216 000	-229 000
Andre driftskostnader	11	-276 767	-208 338	-328 900	-320 900
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 799 199</b>	<b>-1 914 994</b>	<b>-1 941 900</b>	<b>-2 100 400</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>1 810 329</b>	<b>1 220 435</b>	<b>1 295 100</b>	<b>1 869 600</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		200 000	2 004 363	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 010 329</b>	<b>3 224 798</b>	<b>1 295 100</b>	<b>1 869 600</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	32 397	9 763	3 500	12 000
Finanskostnader	13	-1 328 237	-804 455	-1 101 600	-1 520 600
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 295 840</b>	<b>-794 692</b>	<b>-1 098 100</b>	<b>-1 508 600</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>714 489</b>	<b>2 430 106</b>	<b>197 000</b>	<b>361 000</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		714 489	2 430 106		



## VÆRLEBUKTA BORETTSLAG ORG.NR. 992 102 608, KUNDENR. 1295

### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	114 825 000	114 825 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>114 825 000</b>	<b>114 825 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Andre kortsiktige fordringer	15	3 879	16 757
Driftskonto OBOS-banken		323 077	71 326
Sparekonto OBOS-banken		1 473 423	1 368 328
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 800 378</b>	<b>1 456 411</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>116 625 378</b>	<b>116 281 411</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 49 * 5 000		245 000	245 000
Annen egenkapital	16	55 067 342	54 352 853
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>55 312 342</b>	<b>54 597 853</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	26 570 557	27 073 228
Borettsinnskudd	18	34 447 500	34 447 500
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>61 018 057</b>	<b>61 520 728</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		141 891	143 326
Påløpte renter		131 714	6 082
Påløpte avdrag		21 374	0
Annen kortsiktig gjeld		0	13 421
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>294 979</b>	<b>162 830</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>116 625 378</b>	<b>116 281 411</b>
Pantstillelse	19	80 337 500	80 337 500
Garantiansvar		0	0

Moss, 22.03.2024

Styret i Værlebukta Borettslag

Kjell Lund/s/

Dagoberto Gonzalez/s/

Tore Borchgrevink Lund/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.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Felleskostnader	1 718 496
Kabel-TV	216 384
Kapitalkostnader på IN-lån	1 579 875
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	51 033
Overført til kapitalkostnader	-1 630 908
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 934 880</b>

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

Fakturert beboere for gassavlesning	43 740
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>43 740</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 050</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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 50 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 063.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 293
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-3 293</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-8 734
Drift/vedlikehold VVS	-1 850
Drift/vedlikehold elektro	-28 517
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 066
Drift/vedlikehold heisanlegg	-78 388
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-7 200
Drift/vedlikehold brannsikring	-43 285
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-104 136
Kostnader dugnader	-800



---

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -277 974**

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-322 896
Vann- og avløpsavgift	-183 321
Renovasjonsavgift	-62 488
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-568 704</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-54 605
Andre fyringskostnader	-32 753
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-87 358</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-800
Verktøy og redskaper	-990
Vaktmestertjenester	-67 200
Renhold ved firmaer	-167 641
Snørydding	-20 250
Andre fremmede tjenester	-11 228
Trykksaker	-347
Andre kontorkostnader	-535
Porto	-200
Kontingenter	-4 900
Bank- og kortgebyr	-2 449
Velferdskostnader	-228
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-276 767</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 302
Renter av sparekonto i OBOS-banken	30 095
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>32 397</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 328 237
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 328 237</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**



Kostpris/bokført verdi 2008	114 825 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>114 825 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2008.

Gnr.1/bnr.1248

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

#### NOTE: 15

##### ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN	3 879
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>3 879</b>

#### NOTE: 16

##### ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	8 541 168
Egenkapital fra IN tidligere	50 960 394
Egenkapital fra IN 2023	200 000
Reduksjon EK fra IN	-4 634 220
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>55 067 342</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

#### NOTE: 17

##### PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

##### OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,65 %. Løpetiden er 47 år.

Opprinnelig 2010	-80 377 500
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 343 878
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	302 671
Nedbetalt tidligere, IN	50 960 394
Nedbetalt i år, IN	200 000
	-26 570 557
<b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-26 570 557</b>

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

#### NOTE: 18

##### BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2008	-34 447 500
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-34 447 500</b>

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	34 447 500
Pantelån	26 570 557
Påløpte avdrag	21 374
Beregnete IN-forpliktelser	46 526 174
<b>TOTALT</b>	<b>107 565 605</b>

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

Bygninger	114 825 000
<b>TOTALT</b>	<b>114 825 000</b>



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 6.05.24

Selskapsnummer: 1295 Selskapsnavn: Værlebukta 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.