



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 187 280
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HYTTEBAKKEN 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: Marit Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2023

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, 06.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		796 721	697 660
Sum inntekter		796 721	697 660
Kostnader			
Lønnskostnad		44 556	45 698
Annen driftskostnad		686 079	767 819
Sum kostnader		730 635	813 517
Driftsresultat		66 086	-115 857
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		370	1
Sum finansinntekter		370	1
Annen finanskostnad		63 894	72 871
Sum finanskostnader		63 894	72 871
Netto finans		-63 524	-72 870
Ordinært resultat før skattekostnad		2 562	-188 727
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 562	-188 727
Årsresultat		2 562	-188 727
Totalresultat		2 562	-188 727
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 562	-188 727
Sum overføringer og disponeringer		2 562	-188 727



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		1 013 440	1 013 440
Sum varige driftsmidler		1 013 440	1 013 440
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		12 929	
Sum finansielle anleggsmidler		12 929	0
Sum anleggsmidler		1 026 369	1 013 440
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		22 363	17 640
Sum fordringer		22 363	17 640
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		198 011	49 016
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		198 011	49 016
Sum omløpsmidler		220 374	66 656
SUM EIENDELER		1 246 742	1 080 095

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			
Udekket tap		1 043 692	1 046 254
Sum opptjent egenkapital		-1 043 692	-1 046 254
Sum egenkapital		-1 042 492	-1 045 054
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 110 251	1 944 298
Øvrig langsiktig gjeld		134 665	121 800
Sum annen langsiktig gjeld		2 244 916	2 066 098
Sum langsiktig gjeld		2 244 916	2 066 098
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		491	660
Leverandørgjeld		43 828	
Annen kortsiktig gjeld			58 391
Sum kortsiktig gjeld		44 319	59 051
Sum gjeld		2 289 235	2 125 149
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 246 742	1 080 095



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 463961

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 187 280
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HYTTEBAKKEN 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: Marit Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2023

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, 12.06.2023



Organisasjonsnr: 953 187 280
HYTTEBAKKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		796 721	697 660
Sum inntekter		796 721	697 660
Kostnader			
Lønnskostnad		44 556	45 698
Annen driftskostnad		686 079	767 819
Sum kostnader		730 635	813 517
Driftsresultat		66 086	-115 857
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		370	1
Sum finansinntekter		370	1
Annen finanskostnad		63 894	72 871
Sum finanskostnader		63 894	72 871
Netto finans		-63 524	-72 870
Ordinært resultat før skattekostnad		2 562	-188 727
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 562	-188 727
Årsresultat		2 562	-188 727
Totalresultat		2 562	-188 727
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 562	-188 727
Sum overføringer og disponeringer		2 562	-188 727



Organisasjonsnr: 953 187 280
HYTTEBAKKEN 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

1 013 440	1 013 440
-----------	-----------

Sum varige driftsmidler

1 013 440	1 013 440
-----------	-----------

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

12 929	
--------	--

Sum finansielle

anleggsmidler

12 929	0
--------	---

Sum anleggsmidler

1 026 369	1 013 440
-----------	-----------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0	0
---	---

Fordringer

Andre fordringer

22 363	17 640
--------	--------

Sum fordringer

22 363	17 640
--------	--------

Investeringer

Sum investeringer

0	0
---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende

198 011	49 016
---------	--------

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

198 011	49 016
---------	--------

Sum omløpsmidler

220 374	66 656
---------	--------

SUM EIENDELER

1 246 742	1 080 095
-----------	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

1 200	1 200
-------	-------

Sum innskutt egenkapital

1 200	1 200
-------	-------

Opptjent egenkapital



Udekket tap	1 043 692	1 046 254
Sum opptjent egenkapital	-1 043 692	-1 046 254
Sum egenkapital	-1 042 492	-1 045 054
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 110 251	1 944 298
Øvrig langsiktig gjeld	134 665	121 800
Sum annen langsiktig gjeld	2 244 916	2 066 098
Sum langsiktig gjeld	2 244 916	2 066 098
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	491	660
Leverandørgjeld	43 828	
Annen kortsiktig gjeld		58 391
Sum kortsiktig gjeld	44 319	59 051
Sum gjeld	2 289 235	2 125 149
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 246 742	1 080 095



Organisasjonsnr: 953 187 280
HYTTEBAKKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

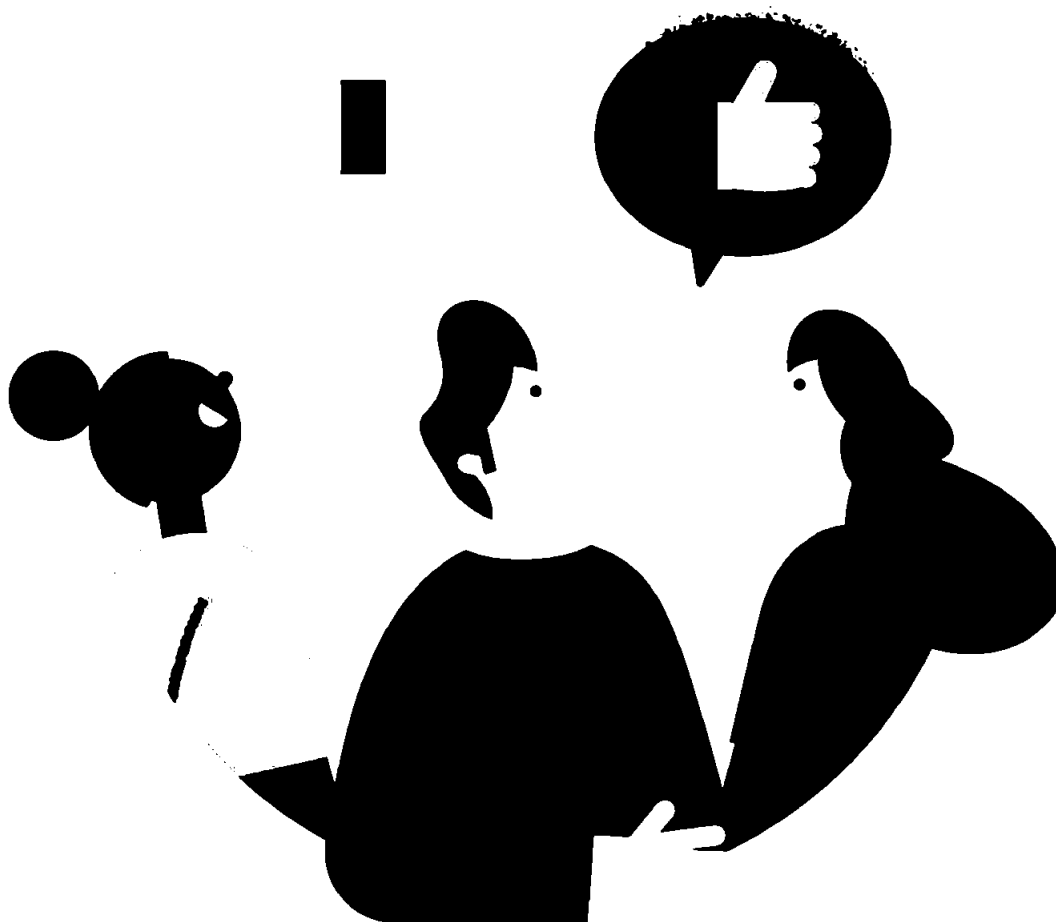
Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

S.nr: 3135 Hyttebakken Borettslag

Avholdes 23.05.2023 kl 18:00 ved Tollboden Spiseri i 2 etg.



BESKYTTET



Til andelseierne i Hyttebakken Borettslag

Velkommen til generalforsamling, 23.05.2023 kl. 18:00 ved Tollboden Spiseri i 2 etg.

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 Hyttebakken 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.

Det blir avholdt beboermøte etter generalforsamlingen, hvor følgende saker blir diskutert:

- IN - ordning

BESKYTTET



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Hyttebakken Borettslag
Avholdes 23.05.2023 kl. 18:00 ved Tollboden Spiseri i 2 etg.**

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

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtekts endring, fra styret

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Tønsberg 5. mai. 2023
Styret i Hyttebakken Borettslag

Per Myrbråten Toril Øverland Terje Tallakstad

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Per Myrbråten	Nedre Slottsgate 5 B
Nestleder	Toril Øverland	Trudvangveien 22 A
Styremedlem	Terje Tallakstad	Trudvangveien 22 A
Varamedlem	Daniel Duarte	Trudvangveien 22 B
Varamedlem	Svein Ekstrøm	Trudvangveien 22 A
Varamedlem	Petter Pettersen	Trudvangveien 22 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Toril Øverland Trudvangveien 22 A

Varadelegert

Terje Tallakstad Trudvangveien 22 A

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 Hyttbakken Borettslag

Borettslaget består av 12 andelsleiligheter.

Hyttbakken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953187280, og ligger i TØNSBERG kommune

Gårds- og bruksnummer:

1010 231

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.

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.

Styrets arbeid

Montere infrastruktur for lading av EI-biler. Impregnere yttervegger mot øst.

Fremtidige planer:

Planlegge og skifte sikrings skap til beboere. Planlegge for legging av nytt belegg på tak.

Se på fremtidig vedlikehold, bl.a. vedlikehold av vann og avløpsrør.

BESKYTTET



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.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2022 var til sammen kr 796 721.

Kostnader

Driftskostnadene i 2022 var til sammen kr 730 635.

Resultat

Årets resultat på kr 2 562 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) var pr 31.12.2022 kr 176 055 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2022 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 77 500 til vanlig vedlikehold.

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 vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå 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 Hyttebakken Borettslag.

Lån

Hyttebakken Borettslag har lån i Handelsbanken.

Betegnelse	Lånsnr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpsid	Lånstype	Rente	Eff.	IN
HABA04	94817230215	2 133 670,00	30.09.22	80 Terminer	Annulter, kvartalsvis forfall	4,5% flytende rente	Ukjent	Nei

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

Medlemskontingent

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.

Driften i 2023 forutsetter en økning av felleskostnadene på 12% fra 01.01.2023. De økte felleskostnadene i 2023 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler

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 Hyttebakken Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Hyttebakken 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 rettviseende 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.

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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: CEKE2-YO2AH-ELD0E-1H2QF-WK2H-WEN17



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

2023-03-27 12:08:15 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: CEKE2-YO2AH-ELD0E-TH2QF-WK2H-WEN7

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 originalen?

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>



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

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.		7 604	102 735	7 604	176 055
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 562	-188 727	130 578	124 176
Tillegg for nye langsiktige lån	14	4 150 000	950 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-3 984 047	-856 404	-59 000	-109 000
Innsk. øremerk. bankkto		-64	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		168 451	-95 131	71 578	15 176
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		176 055	7 605	79 182	191 231
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		220 374	66 656		
Kortsiktig gjeld		-44 319	-59 051		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		176 055	7 605		

BESKYTTET

**HYTTEBAKKEN BORETTSLAG**
ORG.NR. 953 187 280, KUNDENR. 3135**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	795 500	697 660	779 000	936 000
Ladeinntekter EL-bil		1 221	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		796 721	697 660	779 000	936 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 506	-5 648	-10 572	-5 648
Styrehonorar	4	-39 050	-40 050	-40 050	-40 050
Revisjonshonorar	5	-4 706	-4 318	-4 300	-4 600
Andre honorarer		0	0	-1 000	0
Forretningsførerhonorar		-69 860	-68 160	-69 900	-73 353
Konsulenthonorar	6	-660	-5 297	0	0
Kontingenter		-2 400	-2 400	-2 400	-2 400
Drift og vedlikehold	7	-103 386	-201 801	-44 000	-77 500
Forsikringer		-26 438	-24 556	-25 600	-29 000
Festeavgift		-30 230	-30 230	0	-30 230
Kommunale avgifter	8	-103 813	-61 080	-95 700	-124 598
Energi/fyring		-264 600	-291 080	-194 000	-230 000
TV-anlegg/bredbånd		-72 720	-68 399	-71 000	-77 445
Andre driftskostnader	9	-7 267	-10 498	-21 900	-12 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-730 635	-813 517	-580 422	-706 824
DRIFTSRESULTAT		66 086	-115 857	198 578	229 176
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	370	1	0	0
Finanskostnader	11	-63 894	-72 871	-68 000	-105 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-63 524	-72 870	-68 000	-105 000
ÅRSRESULTAT		2 562	-188 727	130 578	124 176
Overføringer:					
Udekket tap		0	-188 727		
Reduksjon udekket tap		2 562	0		

BESKYTTET

**HYTTEBAKKEN BORETTSLAG**
ORG.NR. 953 187 280, KUNDENR. 3135**BALANSE**

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 013 440	1 013 440
Miljøbankkonto, øremerket		12 929	0
SUM ANLEGGSMIDLER		1 026 369	1 013 440
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		22 363	17 640
Driftskonto OBOS-banken		194 574	40 607
Sparekonto OBOS-banken		3 437	8 409
SUM OMLØPSMIDLER		220 374	66 656
SUM EIENDELER		1 246 742	1 080 095
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 12 * 100		1 200	1 200
Udekket tap	13	-1 043 692	-1 046 254
SUM EGENKAPITAL		-1 042 492	-1 045 054
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 110 251	1 944 298
Borettsinnskudd	15	121 800	121 800
Avsetning bomiljøtiltak		12 865	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 244 916	2 066 098
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		43 828	0
Påløpte renter		491	660
Annen kortsiktig gjeld		0	58 391
SUM KORTSIKTIG GJELD		44 319	59 051
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 246 742	1 080 095
Pantstillelse	16	4 120 000	6 310 000
Garantiansvar		0	0
Tønsberg, 22.03.2023			
Styret i Hyttebakken Borettslag			
Per Myrbråten /s/	Terje Tallakstad /s/	Toril 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnad	762 600
Garasjeleie	37 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	800 400

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasjeleie	-4 900
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	795 500

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 506
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 506

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 39 050.

BESKYTTET

**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

-660

SUM KONSULENTHONORAR**-660****NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger

-51 045

Drift/vedlikehold elektro

-33 499

Drift/vedlikehold utvendig anlegg

-16 738

Drift/vedlikehold brannsikring

-2 104

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD**-103 386**

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter

-103 813

SUM KOMMUNALE AVGIFTER**-103 813****NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding

-5 023

Andre fremmede tjenester

-137

Andre kontorkostnader

0

Bank- og kortgebyr

-2 109

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER**-7 267****NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken

278

Renter av sparekonto i OBOS-banken

92

SUM FINANSINNTEKTER**370****NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

DNB

-7 013

Handelsbanken

-2 981

Handelsbanken

-21 141

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken

-32 759

SUM FINANSKOSTNADER**-63 894**

BESKYTTET

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

Kostpris/bokført verdi 1963 1 013 440

SUM BYGNINGER 1 013 440

Gnr.1010/bnr.231 M. flere

Tomten er festet.

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

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DNB

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 28.01.2022.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,90 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2012

-1 275 000

Nedbetalt tidligere

250 785

1 024 215

0

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 2,45 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021

-950 000

Nedbetalt tidligere

29 917

Nedbetalt i år

920 083

Handelsbanken

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,25 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022

-2 000 000

Nedbetalt i år

2 000 000

0

Handelsbanken

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,25 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022

-2 150 000

Nedbetalt i år

39 749

-2 110 251

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-2 110 251

BESKYTTET

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

Opprinnelig 1963

-121 800

SUM BORETTINNSKUDD**-121 800****NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

121 800

Pantelån

2 110 251

TOTALT**2 232 051**

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

Bygninger

1 013 440

TOTALT**1 013 440**



INNKOMNE FORSLAG

A. Vedtektsendring

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

Air BNB-utleie.

I 2022 kom det nye regler om korttidsutleie gjennom Air BNB og Finn.no. I borettslag er det nå lov til utleie inntil 30 dager i året, styret og årsmøtet kan sette noen grenser. Styret foreslår at utleier skal søke om utleie, denne skal inneholde tidsrom for utleie og navn på leietager med tlf. nr. Vanlig husregler skal gjelde og utleier er ansvarlig for skader som oppstår på lagets eiendom og område.

Forslag fra styret til generalforsamlingen 2023, er å legge til et nytt punkt (6) i vedtektene under 4-2 Overlating av bruk.

Punktet (6) blir som følgende:

(6) Ved korttids fremleie via Air BNB, Finn.no eller lignende skal det søkes styret om godkjenning. Det kan totalt søkes om inntil 30 dager pr. år. Søknaden skal inneholde navn på leietager og tidsrom for utleie. Vanlig husregler gjelder, utleier er ansvarlig for skader på lagets eiendom og område som forårsakes av leietager eller andre han har med

Forslag til vedtak:

(6) Ved korttids fremleie via Air BNB, Finn.no eller lignende skal det søkes styret om godkjenning. Det kan totalt søkes om inntil 30 dager pr. år. Søknaden skal inneholde navn på leietager og tidsrom for utleie. Vanlig husregler gjelder, utleier er ansvarlig for skader på lagets eiendom og område som forårsakes av leietager eller andre han har med.

BESKYTTET



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Terje Tallakstad Trudvangveien 22 A

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Per Myrbråten Nedre Slottsgate 5 B

Toril Øverland Trudvangveien 22 A

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Petter Pettersen Trudvangveien 22 A

2. Svein Ekstrøm Trudvangveien 22 A

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Toril Øverland Trudvangveien 22 A

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Toril Øverland Trudvangveien 22 A

BESKYTTET



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 587771. 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

2022	Div. vedlikehold/oppgradering	Oppgradert garasjeanlegg til dagens standard. Lagt inn infrastruktur til lading av el-bil i garasjeanlegg.
2015	Div. vedlikehold	Utskifting av vinduer mot vest
2013 - 2014	Div. vedlikehold	Det er satt opp 5 stk. nye garasjer + søppelbod i en del. Arbeidene er utført av Trond Sveberg
2012	Div. vedlikehold	Gamle garasjer og avfallsrom er revet, og det skal bygges 5 nye garasjer



3135 Hyttebakken Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse: Trudvangveien 22 __

Leilighetsnummer: 3135- ____

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: 3135 Hyttebakken brl

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)

BESKYTTET



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oef@obos.no

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

BESKYTTET