



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 954 227
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ØRSNES BRYGGE 1
Forretningsadresse: v/OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: Kristine Finnanger
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, 19.03.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 951 502	2 683 801
Sum inntekter		5 951 502	2 683 801
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Annen driftskostnad		735 413	667 915
Sum kostnader		769 643	702 145
Driftsresultat		5 181 859	1 981 656
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 043	2 427
Sum finansinntekter		16 043	2 427
Annen finanskostnad		1 364 606	843 549
Sum finanskostnader		1 364 606	843 549
Netto finans		-1 348 563	-841 122
Resultat før skattekostnad		3 833 296	1 140 534
Årsresultat		3 833 296	1 140 534
Totalresultat		3 833 296	1 140 534
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 833 296	1 140 534
Sum overføringer og disponeringer		3 833 296	1 140 534



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		97 580 491	97 580 491
Sum varige driftsmidler		97 580 491	97 580 491
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		97 580 491	97 580 491
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		62 293	83 784
Sum fordringer		62 293	83 784
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		740 207	647 820
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		740 207	647 820
Sum omløpsmidler		802 500	731 604
SUM EIENDELER		98 382 991	98 312 095

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		85 000	85 000
Sum innskutt egenkapital		85 000	85 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		21 642 732	17 809 436
Sum opptjent egenkapital		21 642 732	17 809 436
Sum egenkapital		21 727 732	17 894 436
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		28 925 000	32 700 000
Øvrig langsiktig gjeld		47 675 000	47 675 000
Sum annen langsiktig gjeld		76 600 000	80 375 000
Sum langsiktig gjeld		76 600 000	80 375 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 957	6 630
Leverandørgjeld		42 302	36 030
Sum kortsiktig gjeld		55 259	42 659
Sum gjeld		76 655 259	80 417 659
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		98 382 991	98 312 095



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 411188

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 954 227
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ØRSNES BRYGGE 1
Forretningsadresse: v/OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: Kristine Finnanger
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, 03.06.2024



Organisasjonsnr: 920 954 227
BORETTSLAGET ØRSNES BRYGGE 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 951 502	2 683 801
Sum inntekter		5 951 502	2 683 801
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Annen driftskostnad		735 413	667 915
Sum kostnader		769 643	702 145
Driftsresultat		5 181 859	1 981 656
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 043	2 427
Sum finansinntekter		16 043	2 427
Annen finanskostnad		1 364 606	843 549
Sum finanskostnader		1 364 606	843 549
Netto finans		-1 348 563	-841 122
Resultat før skattekostnad		3 833 296	1 140 534
Årsresultat		3 833 296	1 140 534
Totalresultat		3 833 296	1 140 534
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 833 296	1 140 534
Sum overføringer og disponeringer		3 833 296	1 140 534



Organisasjonsnr: 920 954 227
BORETTSLAGET ØRSNES BRYGGE 1

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			
Sum varige driftsmidler		97 580 491	97 580 491
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		97 580 491	97 580 491
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		62 293	83 784
Sum fordringer		62 293	83 784
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		740 207	647 820
Sum omløpsmidler		740 207	647 820
Sum omløpsmidler		802 500	731 604
SUM EIENDELER		98 382 991	98 312 095
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annent innskutt egenkapital		85 000	85 000
Sum innskutt egenkapital		85 000	85 000
Opptjent egenkapital			
Annent egenkapital		21 642 732	17 809 436



Sum opptjent egenkapital	21 642 732	17 809 436
Sum egenkapital	21 727 732	17 894 436
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	28 925 000	32 700 000
Øvrig langsiktig gjeld	47 675 000	47 675 000
Sum annen langsiktig gjeld	76 600 000	80 375 000
Sum langsiktig gjeld	76 600 000	80 375 000
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	12 957	6 630
Leverandørgjeld	42 302	36 030
Sum kortsiktig gjeld	55 259	42 659
Sum gjeld	76 655 259	80 417 659
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	98 382 991	98 312 095



Organisasjonsnr: 920 954 227
BORETTSLAGET ØRSNES BRYGGE 1

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. 3296

Borettslaget Ørsnes Brygge 1



Velkommen til årsmøte i Borettslaget Ørsnes Brygge 1

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, OBOS Storgaten 20, 3101 Tønsberg .

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. Valg av Styreleder, Styremedlem og Varamedlemmer

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Ørsnes Brygge 1



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

OBOS Forvalter, Beate Karterud velges til å lede møtet

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

Som fører av protokollen ble OBOS Forvalter, Beate Karterud foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. Revisjonsberetning_s.3296.pdf
- 2. 3296_Årsoppgjør 2023_Årsmøte.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30.000,- .

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 30.000,-

Sak 7

Valg av Styreleder, Styremedlem og Varamedlemmer



Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Denise Antonsen

Denise er tidligere styreleder i et annet borettslag. Denise vil sitte som styreleder i 1 år i første omgang.

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gunn Fiksdal

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Liselotte Aune Lee
- Pål Halvorsen

Pål Halvorsen har vært styremedlem i 2 år allerede og tar nå som vara 1 år.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET ØRSNES BRYGGE 1

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET ØRSNES BRYGGE 1.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

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

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et 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 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>

BDO AS

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: 0WZUE-3D10X-6L4H8-L0LDL-P01KK-BLW4A



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Haukvik, Ole Jarle

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-15 17:34:13 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 0WZUE-3D10X-6L4H8-LOLDL-P01KK-BLW4A

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>

8 av 23

Revisjonsberetning_s.3296.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Arnarak Patricia Bloch	Ørsnes Brygge 1A
Styremedlem	Pål Halvorsen	Ørsnes Brygge 1H
Styremedlem	Tore Ulf Larsen	Ørsnes Brygge 1K
Varamedlem	Laila Irene Baust	Ørsnes Brygge 1N
Varamedlem	Svein Hundstuen	Ørsnes Brygge 1 J

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 Borettslaget Ørsnes Brygge 1

Borettslaget består av 17 andelsleiligheter.

Borettslaget Ørsnes Brygge 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 920954227, og ligger i FÆRDER kommune

Gårds- og bruksnummer:

2 276

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.

Borettslaget Ørsnes Brygge 1 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 BDO AS.

Styrets arbeid



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.

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.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Forsikring

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

Lån

Borettslaget Ørsnes Brygge 1 har lån i DNB. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret til OBOS er økt med 5,3% for 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 uedrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BORETTSLAGET ØRSNES BRYGGE 1 ORG.NR. 920 954 227, KUNDENR. 3296

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.	688 945	548 411	688 945	747 241
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	3 833 296	1 140 534	238 145	-61 922
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14 -3 775 000	-1 000 000	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	58 296	140 534	238 145	-61 922
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	747 241	688 945	927 090	685 318

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	802 500	731 604
Kortsiktig gjeld	-55 259	-42 659
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	747 241	688 945



BORETTSLAGET ØRSNES BRYGGE 1 ORG.NR. 920 954 227, KUNDENR. 3296

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 364 606	843 549	964 668	1 504 116
Innkrevde felleskostnader	2	811 896	840 252	895 332	751 692
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 176 502	1 683 801	1 860 000	2 255 808
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 230	-4 230	-4 230	-4 230
Styrehonorar	4	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	5	-6 150	-4 966	-5 300	-5 500
Forretningsførerhonorar		-54 900	-52 785	-55 125	-58 000
Konsulenthonorar	6	-11 038	-39 605	-8 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-132 107	-132 679	-155 000	-135 000
Forsikringer		-61 839	-56 023	-56 000	-61 000
Kommunale avgifter	8	-244 392	-178 816	-241 200	-269 000
Energi/fyring		-14 235	-24 831	-40 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-132 504	-123 216	-128 000	-135 000
Andre driftskostnader	9	-78 248	-54 994	-46 000	-71 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-769 643	-702 145	-768 855	-798 730
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 406 859	981 656	1 091 145	1 457 078
Innbetalt andel fellesgjeld		3 775 000	1 000 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		5 181 859	1 981 656	1 091 145	1 457 078
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	16 043	2 427	4 000	0
Finanskostnader	11	-1 364 606	-843 549	-857 000	-1 519 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 348 563	-841 122	-853 000	-1 519 000
ÅRSRESULTAT		3 833 296	1 140 534	238 145	-61 922
Overføringer:					
Til annen egenkapital		3 833 296	1 140 534		



BORETTLAGET ØRSNES BRYGGE 1 ORG.NR. 920 954 227, KUNDENR. 3296

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	66 525 000	66 525 000
Tomt		31 055 491	31 055 491
SUM ANLEGGSMIDLER		97 580 491	97 580 491
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		40 340	39 554
Andre kortsiktige fordringer	13	21 953	44 230
Driftskonto OBOS-banken		123 247	445 122
Sparekonto OBOS-banken		616 960	202 698
SUM OMLØPSMIDLER		802 500	731 604
		98 382 991	98 312 095
SUM EIENDELER			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 17 * 5 000		85 000	85 000
Annen egenkapital	14	21 642 732	17 809 436
SUM EGENKAPITAL		21 727 732	17 894 436
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	28 925 000	32 700 000
Borettsinnskudd	16	47 675 000	47 675 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		76 600 000	80 375 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		42 302	36 030



Påløpte renter	12 957	6 630
SUM KORTSIKTIG GJELD	55 259	42 659
<hr/>		
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	98 382 991	98 312 095

Pantstillelse	17	95 350 00 0	95 350 000
Garantiansvar		0	0

Færder, 12.04 .2024
Styret i Borettslaget Ørsnes Brygge 1

Amarak Patricia Bloch /S/ På Halvorsen /S/ Tore Ulf Larsen /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 andelseiernes side inntektføres 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	693 780
Kabel-TV	118 116
Kapitalkostnader på IN-lån	1 285 941
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	78 665
Overført til kapitalkostnader	-1 364 606
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	811 896

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM	-4 230

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 2022/2023, og er på kr 30 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 150.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 038
--	---------



SUM	
KONSULENTHONORAR	-11 038

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-18 350
Drift/vedlikehold VVS	-8 139
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-33 773
Drift/vedlikehold heisanlegg	-31 493
Drift/vedlikehold brannsikring	-37 588
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 763
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-132 107

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-191 009
Feieavgift	-1 143
Renovasjonsavgift	-52 241
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-244 392

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-1 926
Renhold ved firmaer	-48 906
Snørydding	-7 421
Gressklipping	-10 563
Andre fremmede tjenester	-7 365
Bank- og kortgebyr	-2 067
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-78 248

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS- banken	1 781
Renter av sparekonto i OBOS- banken	14 262
SUM FINANSINTEKTER	16 043

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**



Renter og gebyr på lån i DNB	-1 364 606
SUM FINANSKOSTNADER	-1 364 606

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2019	66 525 000
SUM BYGNINGER	66 525 000

Tomten ble kjøpt i 2019

Gnr.2/bnr.276

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

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregning IN-lån 2023	21 953
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	21 953

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	2 892 732
Egenkapital fra IN tidligere	14 975 000
Egenkapital fra IN 2023	3 775 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	21 642 732

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: 15**PANT-OG
GJELDSBREVLÅN**

DNB

Renter 31.12.23: 5,45%, løpetid 50 år

	-47 675	
Opprinnelig, 2019	000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	14 975	
	000	
Nedbetalt i år, IN	3 775 000	
		-28 925 000



SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-28 925 000
---------------------------------------	--------------------

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2039.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	DNB	Første avdrag er 30/12-
		2039
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/10-2039	
5		1 100
17		1 700
10		1 800
1, 13		1 850
7		2 000
6		2 200
2		2 900
12		3 250
16		3 300
11		3 350
14		3 550
3		3 700

NOTE: 16

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2019 -47 675 000

SUM BORETTSINNSKUDD **-47 675 000**

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	47 675 000
Pantelån	28 925 000
Beregnete IN-forpliktelser	18 750 000
TOTALT	95 350 000

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

Bygninger	66 525 000
Tomt	31 055 491
TOTALT	97 580 491



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7256090. 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.

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 oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 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.

Større vedlikehold og rehabilitering



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 7.05.24

Selskapsnummer: 3296 Selskapsnavn: Borettslaget Ørsnes Brygge 1

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.