



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 972 996
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LABAKKEN OMSORGSBOLIGER BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: Ruben Fosshaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2024

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, 22.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 696 769	2 366 508
Sum inntekter		2 696 769	2 366 508
Kostnader			
Lønnskostnad		74 984	34 230
Annen driftskostnad		1 983 881	2 209 402
Sum kostnader		2 058 865	2 243 632
Driftsresultat		637 904	122 876
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 217	2 084
Sum finansinntekter		3 217	2 084
Annen finanskostnad		582 347	328 304
Sum finanskostnader		582 347	328 304
Netto finans		-579 130	-326 220
Resultat før skattekostnad		58 773	-203 344
Årsresultat		58 773	-203 344
Totalresultat		58 773	-203 344
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		58 773	-203 344
Sum overføringer og disponeringer		58 773	-203 344



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		36 847 574	36 847 574
Sum varige driftsmidler		36 847 574	36 847 574
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		44 626	31 245
Sum finansielle anleggsmidler		44 626	31 245
Sum anleggsmidler		36 892 200	36 878 819
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		21 039	108 544
Sum fordringer		21 039	108 544
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		282 043	394 843
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		282 043	394 843
Sum omløpsmidler		303 081	503 388
SUM EIENDELER		37 195 281	37 382 207

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 900	2 900
Sum innskutt egenkapital		2 900	2 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 823 129	5 764 356
Sum opptjent egenkapital		5 823 129	5 764 356
Sum egenkapital		5 826 029	5 767 256
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 958 500	11 262 784
Øvrig langsiktig gjeld		20 218 526	20 206 090
Sum annen langsiktig gjeld		31 177 026	31 468 874
Sum langsiktig gjeld		31 177 026	31 468 874
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		81 046	44 888
Leverandørgjeld		101 943	101 188
Skyldige offentlige avgifter		6 019	
Annen kortsiktig gjeld		3 218	
Sum kortsiktig gjeld		192 226	146 076
Sum gjeld		31 369 252	31 614 951
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		37 195 282	37 382 207



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 526208

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 972 996
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LABAKKEN OMSORGSBOLIGER BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: Ruben Fosshaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2024

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, 26.06.2024



Organisasjonsnr: 981 972 996
LABAKKEN OMSORGSBOLIGER BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 696 769	2 366 508
Sum inntekter		2 696 769	2 366 508
Kostnader			
Lønnskostnad		74 984	34 230
Annen driftskostnad		1 983 881	2 209 402
Sum kostnader		2 058 865	2 243 632
Driftsresultat		637 904	122 876
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 217	2 084
Sum finansinntekter		3 217	2 084
Annen finanskostnad		582 347	328 304
Sum finanskostnader		582 347	328 304
Netto finans		-579 130	-326 220
Resultat før skattekostnad		58 773	-203 344
Årsresultat		58 773	-203 344
Totalresultat		58 773	-203 344
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		58 773	-203 344
Sum overføringer og disponeringer		58 773	-203 344



Organisasjonsnr: 981 972 996
LABAKKEN OMSORGSBOLIGER BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		36 847 574	36 847 574
Sum varige driftsmidler		36 847 574	36 847 574
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		44 626	31 245
Sum finansielle anleggsmidler		44 626	31 245
Sum anleggsmidler		36 892 200	36 878 819
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		21 039	108 544
Sum fordringer		21 039	108 544
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		282 043	394 843
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		282 043	394 843
Sum omløpsmidler		303 081	503 388
SUM EIENDELER		37 195 281	37 382 207
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 900	2 900
Sum innskutt egenkapital		2 900	2 900
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	5 823 129	5 764 356
Sum opptjent egenkapital	5 823 129	5 764 356
Sum egenkapital	5 826 029	5 767 256
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 958 500	11 262 784
Øvrig langsiktig gjeld	20 218 526	20 206 090
Sum annen langsiktig gjeld	31 177 026	31 468 874
Sum langsiktig gjeld	31 177 026	31 468 874
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	81 046	44 888
Leverandørgjeld	101 943	101 188
Skyldige offentlige avgifter	6 019	
Annen kortsiktig gjeld	3 218	
Sum kortsiktig gjeld	192 226	146 076
Sum gjeld	31 369 252	31 614 951
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	37 195 282	37 382 207



Organisasjonsnr: 981 972 996
LABAKKEN OMSORGSBOLIGER BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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. 3198

Labakken Omsorgsboliger Borettslag



Velkommen til årsmøte i Labakken Omsorgsboliger 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:

16. april 2024 kl. 13:00, Kjernåsveien 7.

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. Investering i utebelysning
8. Sjøppelhus: Innsetting av plastvinduer
9. Vedtektsendring
10. Valg av styre
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Labakken Omsorgsboliger 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
Pål Syse er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Benedicte Kjær Taranger, OBOS, 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. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60.000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 60.000



Sak 7

Investering i utebelysning

Forslag fremmet av:

Britt-Wenche Moen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker at det settes opp lys som slår seg på ved bevegelse i troppehuset ved 19F. Lyset som er der nå slår seg på når det er veldig mørkt. Trappehuset er mørkt også på dagtid og jeg ber derfor om en utbedring. Jeg benytter trappen og ønsker å forsette med dette for å være mest mulig i bevegelse.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at det investeres i økt utebelysning. Det vil gjøres en vurdering av mest hensiktsmessig plassering.

Forslag til vedtak

Styret anbefaler at det investeres i økt utebelysning. Det vil gjøres en vurdering av mest hensiktsmessig plassering.

Sak 8

Søppelhus: Innsetting av plastvinduer

Forslag fremmet av:

Liv Julsrud Pedersen og Finn Syversen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Saken gjelder søppelhuset øst for omsorgsboligene mot Mathilde Henriksensvei.

Ønske om innsetting av gjennomslukt og stive plastvinduer i de 3 store åpningene mot øst.

Begrunnelse: Ved å dekke til åpningene hindrer man snø, regn, tørr sand fra jordene mot Kjærnås Gård og annen "søppel" å samle seg inne i søppelhuset, på gulvet og på selve søppeldunkene. Spesielt denne snøvinteren lå snøen tung over noen av dunkene nærmest åpningene. Og tilsvarende fuktighet når snøen smelter. For oss brukere av søppelhuset vil det å dekke til åpningene på østveggen gjøre søppelhuset mer tiltalende - renere.

Forslag til vedtak

Sette inn vinduer i søppelhus øst for omsorgsboligene



Sak 9

Vedtektsendring

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I vedtektene henvises det seks ganger til Nøtterøy kommune. Det foreslås å endre dette til Færder kommune.

Forslag til vedtak

Nøtterøy kommune endres til Færder kommune i vedtektene

Sak 10

Valg av styre

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Anne Britt Larsen

Valg av 1 styremedlem 2 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Silje-Marte Wollan

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anders Bjerknæs
- Astrid Marie Hatlestad
- Kirsten Ranvik

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Velges på generalforsamlingen



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

- Velges på generalforsamlingen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Martin Helge Bechmann (20.04.-27.09.) Pål Peter Syse (27.09.- d.d.)	Mølledammen 48 Grindholmveien 1
Styremedlem	Anne Britt Larsen	Åsveien 26
Styremedlem	Silje-Marte Wollan	
Varamedlem	Anders Bjerknæs	Skogliveien 8
Varamedlem	Astrid Marie Hatlestad	Mathilde Henriksens V 17A
Varamedlem	Kirsten Ranvik	Mathilde Henriksens V 17B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Anne Britt Larsen Grindholmveien 1

Varadelegert

Kirsten Ranvik Mathilde Henriksens V 17 B

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post labakkenomsorgsboliger@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Labakken Omsorgsboliger Borettslag

Borettslaget består av 29 andelsleiligheter.

Labakken Omsorgsboliger Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 981972996, og ligger i FÆRDER kommune

Gårds- og bruksnummer:

128 271

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

Labakken Omsorgsboliger Borettslag har ingen ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

- Oppfølging av økonomien i borettslaget
- Reforhandling og oppsigelser av avtaler
- Fulgt opp varmestyringssystemet i samarbeid med Terjesen
- Fulgt opp salg av to leiligheter
- Jobbet for tettere samarbeid med bo- og avlastningstjenesten for barn og unge
- Gjennomført ekstraordinær generalforsamling



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 økning i felleskostnaden i august 2023.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte renter.

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.

Kommunale avgifter i FÆRDER kommune

Kommunale avgifter i Færder kommune øker med 9,1% for en standardbolig i 2024.

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 Labakken Omsorgsboliger Borettslag.

Lån

Labakken Omsorgsboliger Borettslag har lån i Handelsbanken og KLP.

Betegnelse	Lånearr.	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløstid	Låntype	Rente	Eff.	IN
HANBAN	<u>94817232145</u>	694 064,00	30.12.22	80 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	6,25% flytende rente	Ukjent	Nei
KLP	<u>KLP</u>	10 237 383,00	28.05.24	75 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	6,05% flytende rente	Ukjent	Nei

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret øker med 5,3% i 2024.

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 7 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



LABAKKEN OMSORGSBOLIGER BORETTSLAG ORG.NR. 981 972 996, KUNDENR. 3198

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.	357 311	280 806	357 311	110 856
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	58 773	-203 344	67 640	531 825
Tillegg for nye langsiktige lån 13	0	700 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 13	-304 284	-419 995	-371 000	-318 000
Innsk. øremerk. bankkto	-945	-155	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-246 456	76 506	-303 360	213 825
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	110 855	357 312	53 951	324 681
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	303 081	503 388		
Kortsiktig gjeld	-192 226	-146 076		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	110 855	357 312		



LABAKKEN OMSORGSBOLIGER BORETTSLAG ORG.NR. 981 972 996, KUNDENR. 3198

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 696 769	2 366 508	2 598 000	3 090 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 696 769	2 366 508	2 598 000	3 090 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-34 984	-4 230	-4 230	-10 575
Styrehonorar	4	-40 000	-30 000	-30 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-6 954	-5 593	-5 800	-6 300
Forretningsførerhonorar		-124 425	-119 640	-125 622	-132 000
Konsulenthonorar	6	-34 145	-71 309	-20 000	-25 000
Kontingenter		-5 800	-5 800	-5 800	-5 800
Drift og vedlikehold	7	-305 333	-729 419	-422 000	-245 000
Forsikringer		-163 856	-151 853	-163 559	-181 000
Kommunale avgifter	8	-472 552	-353 200	-472 552	-520 000
Energi/fyring		-225 055	-180 347	-200 000	-190 000
TV-anlegg/bredbånd		-219 989	-210 543	-231 597	-230 000
Andre driftskostnader	9	-425 772	-381 699	-406 200	-269 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 058 865	-2 243 632	-2 087 360	-1 875 175
DRIFTSRESULTAT		637 904	122 876	510 640	1 214 825
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	3 217	2 084	0	0
Finanskostnader	11	-582 347	-328 304	-443 000	-683 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-579 130	-326 220	-443 000	-683 000
ÅRSRESULTAT		58 773	-203 344	67 640	531 825
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		58 773	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-203 344		



LABAKKEN OMSORGSBOLIGER BORETTSLAG ORG.NR. 981 972 996, KUNDENR. 3198

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	34 428 914	34 428 914
Tomt		2 418 660	2 418 660
Miljøbankkonto, øremerket		44 626	31 245
SUM ANLEGGSMIDLER		36 892 200	36 878 819
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		21 039	108 544
Driftskonto OBOS-banken		276 830	245 000
Skattetrekkskonto OBOS-banken		3 450	0
Sparekonto OBOS-banken		1 762	149 843
SUM OMLØPSMIDLER		303 081	503 388
SUM EIENDELER		37 195 282	37 382 207
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 29 * 100		2 900	2 900
Opptjent egenkapital		5 823 129	5 764 356
SUM EGENKAPITAL		5 826 029	5 767 256
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	10 958 500	11 262 784
Borettsinnskudd	14	20 175 000	20 175 000
Avsetning bomiljøtiltak	15	43 526	31 090
SUM LANGSIKTIG GJELD		31 177 026	31 468 874
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		101 943	101 188
Skyldige offentlige avgifter	16	6 019	0
Påløpte renter		56 619	42 893
Påløpte avdrag		24 427	1 995
Annen kortsiktig gjeld	17	3 218	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		192 226	146 076



SUM EGENKAPITAL OG GJELD

Pantstillelse	18	21 175 000	21 175 000
Garantiansvar		0	0

Færder, 12.03.2024

Styret i Labakken Omsorgsboliger Borettslag

Pål Peter Syse/s/

Anne Britt Larsen/s/

Silje-Marte Wollan/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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 666 769
Garasjeleie	30 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 696 769

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-22 500
Påløpte feriepenger	-3 218
Arbeidsgiveravgift	-9 267
SUM PERSONALKOSTNADER	-34 984

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 40 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 954.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-14 677
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 469
SUM KONSULENTHONORAR	-34 145

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-19 554
Drift/vedlikehold VVS	-135 111
Drift/vedlikehold elektro	-10 101
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-76 617
Drift/vedlikehold heisanlegg	-31 322
Drift/vedlikehold brannsikring	-32 629
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-305 333

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-472 552
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-472 552

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 894
Vaktmestertjenester	-257 757
Renhold ved firmaer	-111 099
Snørydding	-49 221
Andre fremmede tjenester	-371
Andre kontorkostnader	-53
Telefon, annet	-208
Bank- og kortgebyr	-2 435
Velferdskostnader	-1 734
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-425 772

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 353
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 864
SUM FINANSINNTEKTER	3 217

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Handelsbanken	-35 116
KLP	-547 065
Renter på leverandørgjeld	-166
SUM FINANSKOSTNADER	-582 347

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2008	36 669 418
Utskilt tomteverdi	-2 418 660
Påbygg tak 2016	178 156
SUM BYGNINGER	34 428 914

Tomten ble kjøpt i 2001.

Gnr.128/bnr.271

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

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,00 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022	-700 000
Nedbetalt tidligere	5 936
Nedbetalt i år	21 801
	-672 263

KLP

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2001	-16 000 000
Nedbetalt tidligere	5 431 280
Nedbetalt i år	282 483
	-10 286 237

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-10 958 500**

NOTE: 14**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2001	-20 175 000
------------------	-------------

SUM BORETTSSINNSKUDD **-20 175 000**

NOTE: 15**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-43 526
-------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-43 526**

**NOTE: 16****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-3 450
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 569
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-6 019

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-3 218
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-3 218

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	20 175 000
Pantelån	10 958 500
Påløpte avdrag	24 427
TOTALT	31 157 927

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

Bygninger	34 428 914
Tomt	2 418 660
TOTALT	36 847 574



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 561607. 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.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i LABAKKEN OMSORGSBOLIGER BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LABAKKEN OMSORGSBOLIGER BORETTSLAG.

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 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 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)

Penneo Dokumentnøkkel: 58TC0-FEIJ-WG0Y3-MB672-W5M83-0XCDT



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

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-14 15:11:56 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 58TC0-FEIJ-WG0Y3-MB672-W5M83-0XCDT

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>



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 16.04.24

Selskapsnummer: 3198 Selskapsnavn: Labakken Omsorgsboliger Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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