



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 325 918
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: OTERBEKK 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: Ruben Fosshaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2023

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, 24.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 299 073	2 184 741
Sum inntekter		2 299 073	2 184 741
Kostnader			
Lønnskostnad		159 746	159 814
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 147	5 148
Annen driftskostnad		8 478 542	1 752 339
Sum kostnader		8 643 435	1 917 301
Driftsresultat		-6 344 362	267 440
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		26 588	18 884
Sum finansinntekter		26 588	18 884
Annen finanskostnad		310 076	144 731
Sum finanskostnader		310 076	144 731
Netto finans		-283 488	-125 847
Ordinært resultat før skattekostnad		-6 627 850	141 593
Ordinært resultat etter skattekostnad		-6 627 850	141 593
Årsresultat		-6 627 850	141 593
Totalresultat		-6 627 850	141 593
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-6 627 850	141 593
Sum overføringer og disponeringer		-6 627 850	141 593



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		10 440 100	10 440 100
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		20 494	25 641
Sum varige driftsmidler		10 460 593	10 465 740
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		43 097	
Sum finansielle anleggsmidler		43 097	0
Sum anleggsmidler		10 503 691	10 465 740
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 152	2 012
Andre fordringer		80 740	74 419
Sum fordringer		82 892	76 431
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 584 045	230 296
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 584 045	230 296
Sum omløpsmidler		3 666 937	306 727
SUM EIENDELER		14 170 628	10 772 467



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 000	4 000
Sum innskutt egenkapital		4 000	4 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			1 367 871
Udekket tap		5 259 979	
Sum opptjent egenkapital		-5 259 979	1 367 871
Sum egenkapital		-5 255 979	1 371 871
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 248 126	7 565 461
Øvrig langsiktig gjeld		1 822 883	1 780 000
Sum annen langsiktig gjeld		18 071 009	9 345 461
Sum langsiktig gjeld		18 071 009	9 345 461
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 464	846
Leverandørgjeld		1 330 085	8 520
Skyldige offentlige avgifter		17 044	17 541
Annen kortsiktig gjeld		5 005	28 228
Sum kortsiktig gjeld		1 355 598	55 135
Sum gjeld		19 426 607	9 400 596
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 170 628	10 772 467



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 393838

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 325 918
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: OTERBEKK 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: Ruben Fosshaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2023

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, 22.05.2023



Organisasjonsnr: 948 325 918
OTERBEKK BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 299 073	2 184 741
Sum inntekter		2 299 073	2 184 741
Kostnader			
Lønnskostnad		159 746	159 814
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 147	5 148
Annen driftskostnad		8 478 542	1 752 339
Sum kostnader		8 643 435	1 917 301
Driftsresultat		-6 344 362	267 440
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		26 588	18 884
Sum finansinntekter		26 588	18 884
Annen finanskostnad		310 076	144 731
Sum finanskostnader		310 076	144 731
Netto finans		-283 488	-125 847
Ordinært resultat før skattekostnad		-6 627 850	141 593
Ordinært resultat etter skattekostnad		-6 627 850	141 593
Årsresultat		-6 627 850	141 593
Totalresultat		-6 627 850	141 593
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-6 627 850	141 593
Sum overføringer og disponeringer		-6 627 850	141 593



Organisasjonsnr: 948 325 918
OTERBEKK 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 10 440 100 10 440 100

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende

20 494 25 641

Sum varige driftsmidler

10 460 593 10 465 740

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

43 097

Sum finansielle anleggsmidler 43 097 0

Sum anleggsmidler

10 503 691 10 465 740

Omløpsmidler

Varer

Sum varer 0 0

Fordringer

Kundefordringer 2 152 2 012

Andre fordringer 80 740 74 419

Sum fordringer 82 892 76 431

Investeringer

Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 3 584 045 230 296

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 3 584 045 230 296

Sum omløpsmidler

3 666 937 306 727

SUM EIENDELER

14 170 628 10 772 467

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	4 000	4 000
Sum innskutt egenkapital	4 000	4 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		1 367 871
Udekket tap	5 259 979	
Sum opptjent egenkapital	-5 259 979	1 367 871
Sum egenkapital	-5 255 979	1 371 871
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	16 248 126	7 565 461
Øvrig langsiktig gjeld	1 822 883	1 780 000
Sum annen langsiktig gjeld	18 071 009	9 345 461
Sum langsiktig gjeld	18 071 009	9 345 461
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 464	846
Leverandørgjeld	1 330 085	8 520
Skyldige offentlige avgifter	17 044	17 541
Annen kortsiktig gjeld	5 005	28 228
Sum kortsiktig gjeld	1 355 598	55 135
Sum gjeld	19 426 607	9 400 596
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	14 170 628	10 772 467



Organisasjonsnr: 948 325 918
OTERBEKK 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



Årsmøte 2023

Oterbekk Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 21. mars - 24. mars 2023

Selskapsnummer: 3184





Velkommen til årsmøte i Oterbekk 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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 21. mars kl. 16:00 og lukker 24. mars kl. 16:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3184>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Ekstra honorar i forbindelse med rehabiliteringsprosjekt
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Oterbekk Borettslag



Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Anne Karin Løvig og Kristine Alsos er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat som er et underskudd mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital.

Vedlegg

1. 3184_Uavhengig_revisors_beretning.pdf
2. 3184_årsregnskap_årsrapport.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000,-

Sak 5

Ekstra honorar i forbindelse med rehabiliteringsprosjekt

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

På grunn av stor arbeidsbelastning i forbindelse med etterisoleringsprosjektet i borettslaget foreslås å gi styreleder et dobbelt honorar for 2022, pålydende 40 000 kroner ekstra, i tillegg til vanlig styrehonorar på kroner 40 000,-.

Det har medgått betydelig tid til byggemøter, oppfølging av prosjektet og besvarelser fra beboere, gjennom de siste sju månedene.

Forslag til vedtak

Styreleder innvilges et tilleggshonorar pålydende kr. 40.000,-



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Lene Bårdseth

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Christian Bull Gjertsen
- Jan Løvig
- Krisitine Alsos

Sak 7

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:

- Per Erik Olsen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Lene Kristin Bårdseth



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Oterbekk Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Oterbekk 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.

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 selskapet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 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: WPUXG-4DTYC-USG3G-2HEXS-GMVJG-XA8JD



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

2023-02-22 18:51:34 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: WPUXG-4DTYC-USG3G-2HEXS-GMVJG-XA8JD

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).

Vedlegg 1

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 20 318_Uavhengig_revisors_beretning.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Per Erik Olsen	Hårkollveien 53 A
Styremedlem	Lene Kristin Bårdseth	Hårkollveien 59 A
Styremedlem	Janne Melbye	Hårkollveien 31 B
Varamedlem	Kristine Alsos	Hårkollveien 49 A
Varamedlem	Christian Bull Gjertsen	Hårkollveien 49 B
Varamedlem	Jan Løvig	Hårkollveien 41 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Per Erik Olsen Hårkollveien 53 A

Varadelegert

Lene Kristin Bårdseth Hårkollveien 59 A

Valgkomiteen

Hannemor Skøyen Grue Hårkollveien 29 B
Anne Karin Løvig Hårkollveien 41 A

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan 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 Oterbekk Borettslag

Borettslaget består av 40 andelsleiligheter.

Oterbekk Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948325918, og ligger i FÆRDER kommune

Gårds- og bruksnummer:

46 105 106

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.

Oterbekk Borettslag har ingen ansatte.



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

Styret har gjennomført 14 styremøter og behandlet 34 saker. I all hovedsak har styret behandlet og fulgt opp enkeltsaker som beboere har søkt om eller henvendt seg om. Videre har styreleder vært lagets prosjektleder i ombyggingsprosjektet. Her har det vært møter fast hver annen uke, til sammen 16 møter. I tillegg har styreleder hatt møte med OBOS og prosjektleder i OBOS. Styreleder har også fulgt opp alle henvendelser som er kommet fra beboere angående prosjektet, samt feil og mangler i den forbindelse. Det har gått med betydelig med tid til dette. Det har vært daglig henvendelser de siste seks månedene, noe som styreleder har brukt svært mye tid på.

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.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i all hovedsak stort rehabiliteringsprosjekt utført av iBygg – det er bokførte kostnader pålydende kr 7 022 277,- i 2022.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd 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 2023

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

Kommunale avgifter i FÆRDER kommune

Færder kommune har vedtatt en vesentlig økning i kommunale avgifter for 2023, den er på ca 36 %.

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 Oterbekk Borettslag.

Lån

Oterbekk Borettslag har lån i Handelsbanken.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er varslet en økning på 4 %.

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.

Budsjettet er basert på 26 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



OTERBEKK BORETTSLAG ORG.NR. 948 325 918, KUNDENR. 3184

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.	251 591	517 756	251 591	2 311 339
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-6 627 850	141 593	470 100	404 880
Tilbakeføring av avskrivning	13 5 147	5 148	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	15 16 282 228	-17 490	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -7 599 563	-395 416	-397 000	-390 000
Innsk. øremerk. bankkto	-214	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	2 059 748	-266 165	73 100	14 880
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 311 339	251 592	324 691	2 326 219
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	3 666 937	306 727		
Kortsiktig gjeld	-1 355 598	-55 135		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 311 339	251 592		



OTERBEKK BORETTSLAG
ORG.NR. 948 325 918, KUNDENR. 3184

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 249 546	2 167 872	2 281 000	2 829 000
Ladeinntekter EL-bil		49 527	16 869	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 299 073	2 184 741	2 281 000	2 829 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-59 746	-59 814	-14 100	-57 500
Styrehonorar	4	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	13	-5 147	-5 148	0	0
Revisjonshonorar	5	-6 166	-5 658	-5 800	-6 000
Forretningsførerhonorar		-151 450	-147 760	-151 000	-160 000
Konsulenthonorar	6	-1 320	0	0	-2 000
Kontingenter		-8 000	-8 000	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold	7	-7 075 577	-431 483	-183 000	-109 000
Forsikringer		-182 765	-161 398	-168 000	-200 000
Kommunale avgifter	8	-578 328	-547 736	-595 000	-740 000
Energi/fyring		-117 041	-107 521	-85 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-258 670	-244 268	-254 400	-275 520
Andre driftskostnader	9	-99 224	-98 515	-95 600	-99 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 643 435	-1 917 301	-1 659 900	-1 877 120
DRIFTSRESULTAT		-6 344 362	267 440	621 100	951 880
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	26 588	18 884	0	0
Finanskostnader	11	-310 076	-144 731	-151 000	-547 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-283 488	-125 847	-151 000	-547 000
ÅRSRESULTAT		-6 627 850	141 593	470 100	404 880
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-1 367 871	0		
Udekket tap		-5 259 979	0		



OTERBEKK BORETTSLAG
ORG.NR. 948 325 918, KUNDENR. 3184

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	9 904 245	9 904 245
Tomt		535 855	535 855
Andre varige driftsmidler	13	20 494	25 641
Miljøbankkonto, øremerket		43 097	0
SUM ANLEGGSMIDLER		10 503 691	10 465 740
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		2 153	2 013
Forskuddsbetalte kostnader		80 740	74 419
Driftskonto OBOS-banken		3 562 280	158 160
Skattetrekkskonto OBOS-banken		11 403	11 900
Sparekonto OBOS-banken		10 363	60 236
SUM OMLØPSMIDLER		3 666 937	306 727
SUM EIENDELER		14 170 628	10 772 467
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 40 * 100		4 000	4 000
Opptjent egenkapital		0	1 367 871
Udekket tap	14	-5 259 979	0
SUM EGENKAPITAL		-5 255 979	1 371 871
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	16 248 126	7 565 461
Borettsinnskudd	16	1 780 000	1 780 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	42 883	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		18 071 009	9 345 461



7

Oterbekk Borettslag

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		1 330 085	8 520
Skyldige offentlige avgifter	18	17 044	17 541
Påløpte renter		3 464	846
Annen kortsiktig gjeld	19	5 005	28 228
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 355 598	55 135

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**14 170 628****10 772 467**

Pantstillelse	20	19 780 000	10 050 000
Garantiansvar		0	0

Færder, _16.02_.2023
Styret i Oterbekk Borettslag

Per Erik Olsen/s/

Lene Kristin Bårdseth /s/ Janne Melbye/s/

**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.

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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnad	2 026 944
Internett	254 400
Avregning annet	-31 798
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 249 546

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-35 000
Påløpte feriepenger	-5 005
Arbeidsgiveravgift	-19 741
SUM PERSONALKOSTNADER	-59 746



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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 100 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 166.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 320
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-1 320
-----------------------------	---------------

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

iBygg AS	-6 692 328
OBOS Prosjekt	-329 949
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-7 022 277
Drift/vedlikehold bygninger	-18 865
Drift/vedlikehold VVS	-11 201
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 816
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-13 783
Kostnader dugnader	-636
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-7 075 577

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-578 328
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-578 328

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-20 200
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 305
Driftsmateriell	-2 234
Snørydding	-43 125
Andre fremmede tjenester	-969
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 174
Andre kontorkostnader	-3 194
Bank- og kortgebyr	-2 443
Velferdskostnader	-9 579
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-99 224

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 192
Renter av sparekonto i OBOS-banken	341
Kundeutbytte fra Gjensidige	19 055
SUM FINANSINTEKTER	26 588

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

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-47 047
Handelsbanken	-148 127
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-114 902
SUM FINANSKOSTNADER	-310 076

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1996	9 904 245
SUM BYGNINGER	9 904 245

Tomten ble kjøpt i 1996.

Gnr.46/bnr.105 M. flere

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladestasjon for el bil	
Oppkvittert 2021	17 490
Tilgang 2020	15 444
Avskrevet tidligere	-7 293
Avskrevet i år	-5 147
	20 494
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	20 494

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-5 147
--------------------------------	---------------

NOTE: 14**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: 15****PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022

-16 282 228

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

72 472

-16 209 756

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,05 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2020

-7 798 394

Nedbetalt tidligere

271 303

Nedbetalt i år

7 527 091

0

Sparebank 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 0,00 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 1985

-38 370

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

0

-38 370

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-16 248 126****NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1976

-1 780 000

SUM BORETTSINNSKUDD**-1 780 000****NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak

-42 883

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**-42 883****NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-11 403

Skyldig arbeidsgiveravgift

-5 641

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**-17 044****NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger

-5 005

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-5 005**



NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 780 000
Pantelån	16 248 126
TOTALT	18 028 126

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

Bygninger	9 904 245
Tomt	535 855
TOTALT	10 440 100



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82290563. 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 - 2023 Fasader og fellesganger

Fasader på langvegger og gavlvegger (de uten balkong/ utenom 47A) som ikke var etterisolert fikk 10cm Rockwool og ny utvendig gips og kledning. Kledning ble levert med grunning og toppstrøk og ble malt 2 strøk etter montering. Gulv vegger og tak i fellesganger ble pusset opp i 39, 41, 43 og 45 og det ble montert nye leilighetsdører i leilighetene mot fellesgangen.

2013 - 2013 Div. vedlikehold

Rehabiliteringsprosjekt med nye vinduer, takrenner, taksteinbehandling og maling.

2012 - 2012 Garasjer

Oterbekk btl godkjente på ekstraordinær generalforsamling 28.02.2012 garasjeprojekt med ny garasje til alle 40 leiligheten. Firma 1-2-Tre AS ble valgt til oppdraget.



2012 - 2013	Tak	Ferdigbefaring på garasjene ble avholdt 30.11.2012. Takfornyning
2013 - 2013	Div. vedlikehold	Rehabiliteringsprosjekt med nye vinduer, takrenner, taksteinbehandling og maling.
2012 - 2012	Garasjer	Oterbekk brl godkjente på ekstraordinær generalforsamling 28.02.2012 garasjeprojekt med ny garasje til alle 40 leiligheten. Firma 1-2-Tre AS ble valgt til oppdraget.
2012 - 2013	Tak	Ferdigbefaring på garasjene ble avholdt 30.11.2012. Takfornyning



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 21.03.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 24.03.23

Selskapsnummer: 3184 **Selskapsnavn:** Oterbekk Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Anne Karin Løvig og Kristine Alsos er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000,-

- For
 Mot

Sak 5 Ekstra honorar i forbindelse med rehabiliteringsprosjekt

Styreleder innvilges et tilleggshonorar pålydende kr. 40.000,-

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- Lene Bårdseth

Varamedlem (kun 3 skal velges)

- Christian Bull Gjertsen
 Jan Løvig
 Krisitine Alsos

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- Per Erik Olsen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- Lene Kristin Bårdseth

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



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.