



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 509 302  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SJØBADET MOSS BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/ Obos Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### 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: Frida Kvelle  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

### 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, 23.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 295 586	4 699 379
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 295 586</b>	<b>4 699 379</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		2 021 616	2 063 050
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 021 616</b>	<b>2 063 050</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 273 970</b>	<b>2 636 329</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		24 952	18 344
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24 952</b>	<b>18 344</b>
Annen finanskostnad		1 013 147	674 498
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 013 147</b>	<b>674 498</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-988 195</b>	<b>-656 154</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 285 775</b>	<b>1 980 175</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 285 775</b>	<b>1 980 175</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 285 775</b>	<b>1 980 175</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		120 019 500	120 019 500
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>120 019 500</b>	<b>120 019 500</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>120 019 500</b>	<b>120 019 500</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 255 099	1 570 081
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 255 099</b>	<b>1 570 081</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 255 099</b>	<b>1 570 081</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>121 274 599</b>	<b>121 589 581</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		48 072 836	11 162 349
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>48 072 836</b>	<b>11 162 349</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>48 072 836</b>	<b>11 162 349</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Øvrig langsiktig gjeld		72 804 740	110 042 414
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>72 804 740</b>	<b>110 042 414</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>72 804 740</b>	<b>110 042 414</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Annen kortsiktig gjeld		397 022	384 817
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>397 022</b>	<b>384 817</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>73 201 762</b>	<b>110 427 231</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>121 274 598</b>	<b>121 589 580</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 539270

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 988 509 302  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SJØBADET MOSS BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/ Obos Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**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: Frida Kvelle  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

**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, 03.07.2023



Organisasjonsnr: 988 509 302  
SJØBADET MOSS BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 295 586	4 699 379
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 295 586</b>	<b>4 699 379</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		2 021 616	2 063 050
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 021 616</b>	<b>2 063 050</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 273 970</b>	<b>2 636 329</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		24 952	18 344
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24 952</b>	<b>18 344</b>
Annen finanskostnad		1 013 147	674 498
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 013 147</b>	<b>674 498</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-988 195</b>	<b>-656 154</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 285 775</b>	<b>1 980 175</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 285 775</b>	<b>1 980 175</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 285 775</b>	<b>1 980 175</b>



Organisasjonsnr: 988 509 302  
SJØBADET MOSS BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		120 019 500	120 019 500
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>120 019 500</b>	<b>120 019 500</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>120 019 500</b>	<b>120 019 500</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 255 099	1 570 081
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 255 099</b>	<b>1 570 081</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 255 099</b>	<b>1 570 081</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>121 274 599</b>	<b>121 589 581</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		48 072 836	11 162 349
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>48 072 836</b>	<b>11 162 349</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>48 072 836</b>	<b>11 162 349</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		72 804 740	110 042 414
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>72 804 740</b>	<b>110 042 414</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>72 804 740</b>	<b>110 042 414</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Annen kortsiktig gjeld		397 022	384 817
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>397 022</b>	<b>384 817</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>73 201 762</b>	<b>110 427 231</b>



SUM EGENKAPITAL OG GJELD	121 274 598	121 589 580
--------------------------	-------------	-------------



Organisasjonsnr: 988 509 302  
SJØBADET MOSS BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## 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

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

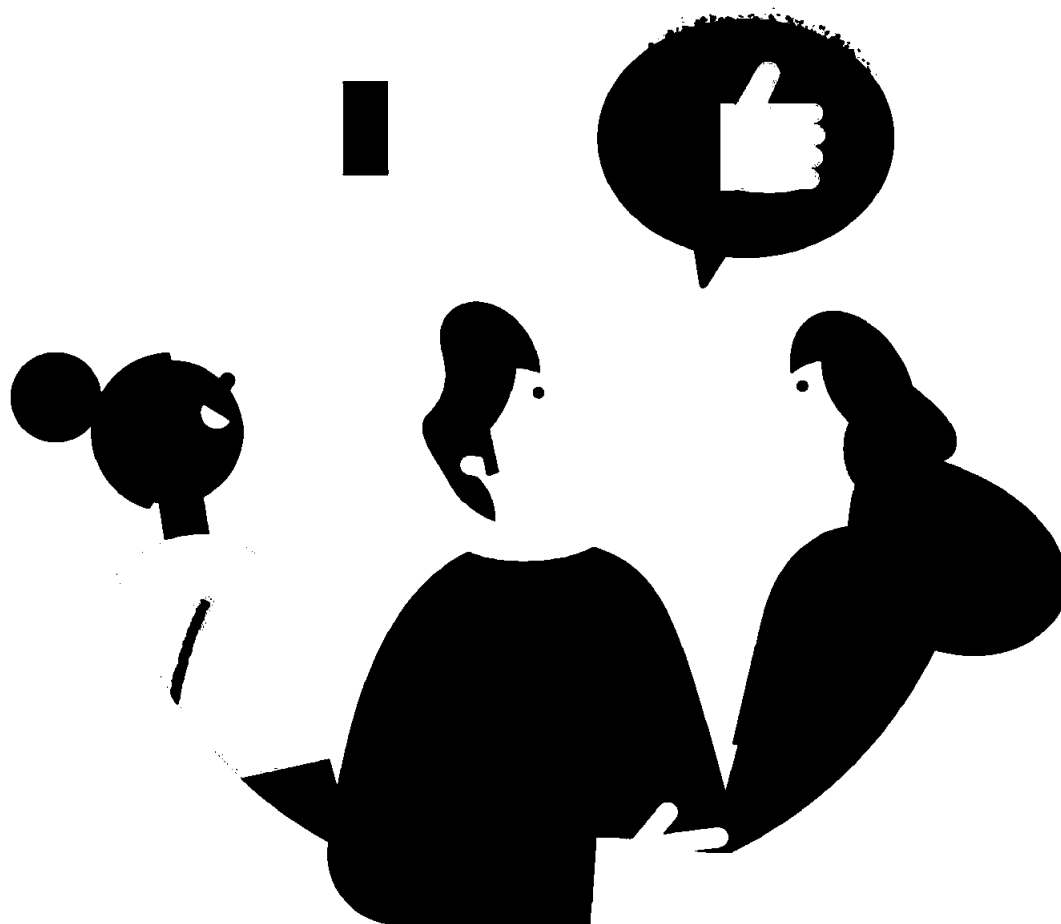
Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

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.



## Årsmøte 2023

2344 Sjøbadet Moss Borettslag





## Til andelseierne i Sjøbadet Moss Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, Torsdag 20. april 2023 kl. 18.00 i Varmesuta, Helgerødgata 9, Moss.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sjøbadet Moss Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Sjøbadet Moss Borettslag  
avholdes torsdag 20. april 2023 kl. i Varmestua, Helgerødgata 9, Moss.

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) TV løsning

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Moss, 15.03.2023

Styret i Sjøbadet Moss Borettslag

Lars Heggland

Anna Grobstok Andersen

Svein Børresen

Freddy Rinden

Anne Karin

Staksvold

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Lars Heggland	Glassverket 55 R
Styremedlem	Anna Grobstok Andersen	Glassverket 51 F
Styremedlem	Svein Børresen	Glassverket 51 S
Styremedlem	Freddy Rinden	Glassverket 51 E
Styremedlem	Anne Karin Staksvold	Glassverket 51 B
Varamedlem	Andreas Dyraas	Glassverket 51 H

### Valgkomiteen

### 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 Sjøbadet Moss Borettslag

Borettslaget består av 64 andelsleiligheter.

Sjøbadet Moss Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988509302, og ligger i MOSS kommune

Gårds- og bruksnummer:

1 3750

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.

Sjøbadet Moss 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 Alpha Revisjon AS.

### Styrets arbeid

Det er avholdt 3 styremøter, og behandlet 23 saker. I tillegg er en del saker avgjort via internett med godkjenninger.

- Sydveggen E2 ( ved garasjeinngangen) har vært den store og dyre saken, Her viste det seg at det fra nytt var satt opp for dårlig, og hele veggen måtte lektes ut mere. Det gjenstår noe utbedringer i 2023 der også. Det viste seg at det ikke var satt opp i henhold til de reglene som gjaldt bygget var nytt. Vi må også bytte ut beplantning i dette området. Dette for å få bedre lufting inn under veggen.
- Det ble sjekket over alle koblinger på varmtvannsberedere samt koblinger i tak på badet.
- Pærer i lampene ute – vi må gå over til LED, og dette uten å bytte selve lampene
- Husbråk – en leilighet står for dette.
- Utredning fiber / TV leverandør. – se forslag til generalforsamlingen.
- Avregning strøm på E1 – betaling for økt strømkostnad.
- Brannsikring/nøddlys. Her er det byttet batterier og sjekket over.
- Det har vært vannlekkasje med forsikringsjobb i 2 leiligheter

## 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.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes at inntekter ikke var budsjettet i 2022.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak utvendig vedlikehold av bygg (kledning) samt at kommunale avgifter ikke var budsjettet.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at lån ikke var budsjettet i 2022.

På bakgrunn av overgang mellom forretningsfører mangler noen budsjett tall. Dette blir rettet opp i 2023.

### Resultat

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. 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.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 305 000,- til ordinær drift og vedlikehold.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Lån

Sjøbadet Moss Borettslag har lån i OBOS banken. Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Sjøbadet Moss Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Sjøbadet Moss Borettslag sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet samt styrets årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21  
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:  
8397.05.05914

Organisasjonsnr:  
975 800 679 mva



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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21  
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:  
8397.05.05914

Organisasjonsnr:  
975 800 679 mva



## 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 185 263</b>	<b>728 797</b>	<b>1 185 263</b>	<b>858 076</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 285 776	1 980 174	-2 158 780	937 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-842 963	-1 523 708	0	-518 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-770 000	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-327 187</b>	<b>456 466</b>	<b>-2 158 780</b>	<b>419 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>858 077</b>	<b>1 185 264</b>	<b>-973 517</b>	<b>1 277 076</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		1 255 099	1 570 081		
Kortsiktig gjeld		-397 022	-384 817		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>858 077</b>	<b>1 185 264</b>		



**SJØBADET MOSS BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 988 509 302, KUNDENR. 2344**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 789 136	0	0	1 646 052
Innkrevde felleskostnader	2	2 500 464	4 686 205	0	2 500 948
Andre inntekter	3	5 986	13 174	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>4 295 586</b>	<b>4 699 379</b>	<b>0</b>	<b>4 147 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-15 510	-11 280	-16 280	-21 000
Styrehonorar	5	-110 000	-80 000	-80 000	-110 000
Revisjonshonorar	6	-21 750	-18 000	-18 000	-18 000
Forretningsførerhonorar		-109 125	-169 422	-169 500	-115 000
Konsulenthonorar	7	-11 646	-3 125	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-993 559	-293 914	-518 000	-305 000
Forsikringer		-173 757	-165 964	-670 000	-145 000
Kommunale avgifter	9	-671 658	-659 672	0	-475 000
Energi/fyring	10	-205 397	-153 190	-152 000	-190 000
TV-anlegg/bredbånd		-316 232	-290 611	-300 000	-332 000
Andre driftskostnader	11	-162 982	-217 873	-220 000	-149 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 791 616</b>	<b>-2 063 050</b>	<b>-2 158 780</b>	<b>-1 875 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>1 503 970</b>	<b>2 636 328</b>	<b>-2 158 780</b>	<b>2 272 000</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		770 000	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 273 970</b>	<b>2 636 328</b>	<b>-2 158 780</b>	<b>2 272 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	24 952	18 344	0	0
Finanskostnader	13	-1 013 147	-674 498	0	-1 335 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-988 194</b>	<b>-656 154</b>	<b>0</b>	<b>-1 335 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 285 776</b>	<b>1 980 174</b>	<b>-2 158 780</b>	<b>937 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 285 776			



**SJØBADET MOSS BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 988 509 302, KUNDENR. 2344**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	108 017 550	120 019 500
Tomt		12 001 950	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>120 019 500</b>	<b>120 019 500</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		3 214	21 408
Forskuddsbetalte kostnader		144 546	229 869
Andre kortsiktige fordringer	15	46 644	0
Driftskonto OBOS-banken		690 874	953 000
Innestående i andre banker		369 820	365 805
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 255 099</b>	<b>1 570 081</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>121 274 599</b>	<b>121 589 581</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 64 * 100		6 400	6 400
Prinsippendring for IN-lån		35 624 711	0
Årsresultat		1 285 776	1 980 174
Opptjent egenkapital pr 01.01		11 155 949	9 175 775
Sum opptjent egenkapital pr 31.12	16	48 066 436	11 155 949
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>48 072 836</b>	<b>11 162 349</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	35 787 240	37 400 203
Borettsinnskudd	18	37 017 500	37 017 500
Annen langsiktig gjeld		0	35 624 711
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>72 804 740</b>	<b>110 042 414</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader	17 029	5 667
Leverandørgjeld	215 304	297 140
Påløpte renter	122 507	62 600
Påløpte avdrag	42 183	0
Annen kortsiktig gjeld	0	19 410
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>397 022</b>	<b>384 817</b>

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD**

Pantstillelse	19	120 019 500	110 042 414
Garantiansvar		0	0

Moss, 15.03.2023

Styret i Sjøbadet Moss Borettslag

Lars Heggland

Anna Grobstok Andersen

Svein Børresen

Freddy Rinden

Anne Karin Staksvold

**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.

**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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side 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.

## PRINSIPPENDRING, OVERGANG TIL EGENKAPITALMETODEN FOR IN-LÅN

Tidligere år ble gjeldsmetoden benyttet. Det innebar at man ved innbetaling bokførte det innbetalte beløpet som langsiktig gjeld til andelseierne. Reduksjonen av gjelden til andelseierne skjedde deretter parallelt med nedbetalingen av fellesgjelden, ved at gjelden til andelseierne ble inntektsført og dermed tilbakeført egenkapitalen i form av forbedret resultat.

Fra og med 2022 benyttes egenkapitalmetoden. Det innebærer at innbetalingene fra andelseierne inntektsføres, og slik medfører en tilsvarende resultatforbedring. Overføringen til egenkapitalen skjer ved disponeringen av resultatet i årsregnskapet.

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 102 424
Eiendomsskatt	334 536
Strøm varmtvann	63 504
Kapitalkostnader på IN-lån	1 562 728
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	226 408
Overført til kapitalkostnader	-1 789 136
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 500 464</b>

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

Regnskapskorrigeringer	79
Gamle kundefordringer	5 667
Nøkler	240
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>5 986</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-15 510
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-15 510</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 110 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 21 750.

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

Juridisk bistand	-3 125
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 521
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-11 646</b>

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

Byggmester Ulf Johannessen AS, rehabiliteringsarbeider	-531 240
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-531 240</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-60 950
Drift/vedlikehold VVS	-105 959
Drift/vedlikehold elektro	-5 767
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-128 371
Drift/vedlikehold heisanlegg	-127 302
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 207
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-17 764
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-993 559</b>

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

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

Eiendomsskatt	-334 583
Vann- og avløpsavgift	-269 438
Renovasjonsavgift	-67 637
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-671 658</b>

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

Elektrisk energi, fellesanlegg E2	-57 914
Elektrisk energi, fellesanlegg E1	-147 483
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-205 397</b>

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

Container	-4 389
Driftsmateriell	-600
Renhold ved firmaer	-122 906
Andre fremmede tjenester	-23 413
Trykksaker	-505
Andre kontorkostnader	-301
Telefon, annet	-1 318
Porto	-260
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-3 510
Velferdskostnader	-2 579
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-162 982</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 801
Renter bank	5 754
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 310
Kundeutbytte fra Gjensidige	16 087
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>24 952</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 012 905
Renter på leverandørgjeld	-242
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 013 147</b>

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

Kostpris/bokført verdi 2007	120 019 500
Tomt, utskilt i 2022	-12 001 950
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>108 017 550</b>

Tomten ble kjøpt i 2007

Gnr.1/bnr.3750

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

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	46 644
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>46 644</b>

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	31 529 433
Egenkapital fra IN tidligere	25 462 665
Egenkapital fra IN 2022	770 000
Reduksjon EK fra IN	-9 695 662
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>48 066 436</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 17****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Rentersats pr 31.12: 4,15 %, løpetid 44 år

Opprinnelig, 2007	-83 002 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	20 139 132
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	842 963
Nedbetalt tidligere, IN	25 462 665
Nedbetalt i år, IN	770 000
<b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-35 787 240</b>

Lånet er et annuitetslån.

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

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007	-37 017 500
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-37 017 500</b>

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	37 017 500
Pantelån	35 787 240
Påløpte avdrag	42 183
Beregnete IN-forpliktelser	16 556 496
<b>TOTALT</b>	<b>89 403 419</b>

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

Bygninger	108 017 550
Tomt	12 001 950
<b>TOTALT</b>	<b>120 019 500</b>



### TV- løsning

Styret har tegnet avtale med OBOS Open Net AS om å bytte ut kabling til TV/internett med fiber. Dette vil gi en hastighet på 1000 Mbit inn og ut. Det eksisterende er 50 Mbit inn, og 20 Mbit ut. Dette koster oss 239,- pr mnd i 5 år. Etter 5 år eier vi fibernettet selv. TV signaler er ikke med i fiberleie.

Vi kan da velge TV signaler levert på 2 måter:

- 1) La alle få samme TV leverandør , og dette blir betalt sammen med fiber gjennom fellesregnskapet. Vi foreslår RiksTV Basis som koster kr 208,- pr mnd i 3 års avtale. De som ønsker flere programmer med RiksTV, eller opptaks enhet, ( kr 790,-) kan bestille det og få regning selv.
- 2) La hver enkelt leilighet velge egen leverandør av TV signaler, og betale dette selv. Da vil husleie bli ca 208,- rimeligere pr mnd, men man må betale mere enn dette for å få tilsvarende signaler.

**Forslag til vedtak:** generalforsamlingen stemmer over løsning.



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 81689629. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **1. juni og 1. desember** 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.



2344 Sjøbadet Moss Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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