



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 356 134
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LABRÅTEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.06.2024

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, 20.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		770 722	709 872
Sum inntekter		770 722	709 872
Kostnader			
Lønnskostnad		10 269	10 269
Annen driftskostnad		217 437	210 568
Sum kostnader		227 706	220 837
Driftsresultat		543 016	489 035
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 319	7 187
Sum finansinntekter		18 319	7 187
Annen finanskostnad		287 072	175 409
Sum finanskostnader		287 072	175 409
Netto finans		-268 753	-168 222
Resultat før skattekostnad		274 263	320 813
Årsresultat		274 263	320 813
Totalresultat		274 263	320 813
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		274 263	320 813
Sum overføringer og disponeringer		274 263	320 813



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		10 075 000	10 075 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		10 075 001	10 075 001
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		10 075 001	10 075 001
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		27 693	
Sum fordringer		27 693	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		803 628	688 198
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		803 628	688 198
Sum omløpsmidler		831 321	688 198
SUM EIENDELER		10 906 322	10 763 199

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		25 000	25 000
Sum innskutt egenkapital		25 000	25 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 400 331	1 126 068
Sum opptjent egenkapital		1 400 331	1 126 068
Sum egenkapital		1 425 331	1 151 068
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 433 538	5 605 259
Øvrig langsiktig gjeld		4 005 000	4 005 000
Sum annen langsiktig gjeld		9 438 538	9 610 259
Sum langsiktig gjeld		9 438 538	9 610 259
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		41 302	1 351
Leverandørgjeld		1 152	452
Annen kortsiktig gjeld			70
Sum kortsiktig gjeld		42 454	1 873
Sum gjeld		9 480 992	9 612 132
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 906 322	10 763 199



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 516475

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 356 134
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LABRÅTEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.06.2024

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, 24.06.2024



Organisasjonsnr: 991 356 134
LABRÅTEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		770 722	709 872
Sum inntekter		770 722	709 872
Kostnader			
Lønnskostnad		10 269	10 269
Annen driftskostnad		217 437	210 568
Sum kostnader		227 706	220 837
Driftsresultat		543 016	489 035
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 319	7 187
Sum finansinntekter		18 319	7 187
Annen finanskostnad		287 072	175 409
Sum finanskostnader		287 072	175 409
Netto finans		-268 753	-168 222
Resultat før skattekostnad		274 263	320 813
Årsresultat		274 263	320 813
Totalresultat		274 263	320 813
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		274 263	320 813
Sum overføringer og disponeringer		274 263	320 813



Organisasjonsnr: 991 356 134
LABRÅTEN 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		10 075 000	10 075 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1	1	1
Sum varige driftsmidler		10 075 001	10 075 001
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		10 075 001	10 075 001
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		27 693	
Sum fordringer		27 693	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		803 628	688 198
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		803 628	688 198
Sum omløpsmidler		831 321	688 198
SUM EIENDELER		10 906 322	10 763 199
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		25 000	25 000
Sum innskutt egenkapital		25 000	25 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	1 400 331	1 126 068
Sum opptjent egenkapital	1 400 331	1 126 068
Sum egenkapital	1 425 331	1 151 068
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 433 538	5 605 259
Øvrig langsiktig gjeld	4 005 000	4 005 000
Sum annen langsiktig gjeld	9 438 538	9 610 259
Sum langsiktig gjeld	9 438 538	9 610 259
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	41 302	1 351
Leverandørgjeld	1 152	452
Annen kortsiktig gjeld		70
Sum kortsiktig gjeld	42 454	1 873
Sum gjeld	9 480 992	9 612 132
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	10 906 322	10 763 199



Organisasjonsnr: 991 356 134
LABRÅTEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3640

Labråten Borettslag



Velkommen til årsmøte i Labråten 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:

10. juni 2024 kl. 18:30, Gydasvei 17C 1614 Fredrikstad.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Labråten 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Eirik Karlsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Velges under generalforsamlingen



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. 3640 årsrapport til innkalling.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås under generalforsamlingen

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Daniela Andersen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Cato Dybhavn Flage



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Mørch	Gydasvei 17C
Styremedlem	Daniela Andersen	Gunhilds Vei 3 B
Styremedlem	Jarle Neef	Gunhilds Vei 3 A
Varamedlem	Cato Dybhavn Flage	Gunhildsvei 3B

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post labraten@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 Labråten Borettslag

Borettslaget består av 5 andelsleiligheter.

Labråten Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991356134, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:

212 89

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

Labråten 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 PWC Østfold.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter

I budsjettet er det hensyntatt 10% økning av kommunale avgifter, og ingen økning i eiendomsskatten.

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 Labråten Borettslag.

Lån

Labråten Borettslag har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

I budsjettet er det hensyntatt en økning av forretningsførerhonoraret på 6%.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene og renter fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Labråten Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Labråten Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. 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 den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt 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 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 3040 årsrapport til innkalling.pdf



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>.

Sarpsborg, 30. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



LABRÅTEN BORETTSLAG ORG.NR. 991 356 134, KUNDENR. 3640

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.		686 326	577 267	686 326	788 868
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		274 263	320 813	237 800	165 388
Tilbakeføring av avskrivning	14	0	0	2 900	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-171 721	-211 754	-191 000	-166 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		102 542	109 059	49 700	-612
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		788 867	686 325	736 026	788 256
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		831 321	688 198		
Kortsiktig gjeld		-42 454	-1 873		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		788 867	686 325		



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	770 652	709 872	771 000	794 000
Andre inntekter	3	70	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		770 722	709 872	771 000	794 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 269	-1 269	-1 300	-1 300
Styrehonorar	5	-9 000	-9 000	-9 000	-9 000
Avskrivninger	14	0	0	-2 900	0
Revisjonshonorar	6	-5 625	-4 250	-4 500	-6 000
Forretningsførerhonorar		-35 225	-33 805	-35 500	-37 000
Konsulenthonorar	7	-3 081	-2 380	-7 000	-7 000
Drift og vedlikehold	8	-9 244	-29 528	-36 000	-50 000
Forsikringer		-56 652	-48 437	-49 000	-62 000
Kommunale avgifter	9	-78 652	-64 497	-72 000	-85 112
Energi/fyring		-1 785	-3 429	-5 000	-3 000
TV-anlegg/bredbånd		-24 913	-22 025	-23 500	-26 000
Andre driftskostnader	10	-2 261	-2 218	-7 500	-9 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-227 706	-220 837	-253 200	-295 612
DRIFTSRESULTAT		543 016	489 035	517 800	498 388
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	18 319	7 187	0	0
Finanskostnader	12	-287 072	-175 409	-280 000	-333 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-268 753	-168 222	-280 000	-333 000
ÅRSRESULTAT		274 263	320 813	237 800	165 388
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		274 263	320 813		



BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	9 075 000	9 075 000
Tomt		1 000 000	1 000 000
Andre varige driftsmidler	14	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		10 075 001	10 075 001
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		27 693	0
Driftskonto OBOS-banken		354 482	250 875
Sparekonto OBOS-banken		449 146	437 323
SUM OMLØPSMIDLER		831 321	688 198
SUM EIENDELER		10 906 322	10 763 199
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 5 * 5 000		25 000	25 000
Opptjent egenkapital		1 400 331	1 126 068
SUM EGENKAPITAL		1 425 331	1 151 068
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	5 433 538	5 605 259
Borettsinnskudd	16	4 005 000	4 005 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 438 538	9 610 259
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 152	452
Påløpte renter		28 406	1 351
Påløpte avdrag		12 896	0
Annen kortsiktig gjeld		0	70
SUM KORTSIKTIG GJELD		42 454	1 873
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 906 322	10 763 199
Pantstillelse	17	10 075 000	10 075 000
Garantiansvar		0	0



Fredrikstad, 27.05.2024
Styret i Labråten Borettslag

Bjørn Mørch/s/

Daniela Andersen/s/

Jarle Neef/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**

Renter	465 996
Felleskostnader	304 656
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	770 652

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Gebyr	70
SUM ANDRE INNETEKTER	70

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-1 269
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 269

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 2022/2023, og er på kr 9 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 081
SUM KONSULENTHONORAR	-3 081

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-5 089
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 155
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-9 244

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-12 112
Kommunale avgifter	-66 540
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-78 652

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-78
Andre kontorkostnader	-53
Bank- og kortgebyr	-2 130
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 261

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 501
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 823
Kundeutbytte fra Gjensidige	4 995
SUM FINANSINNTEKTER	18 319

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-287 072
SUM FINANSKOSTNADER	-287 072

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2007.	9 075 000
SUM BYGNINGER	9 075 000

Tomten ble kjøpt i 2007.

Gnr.212/bnr.89

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Teknisk anlegg		
Kostpris	29 000	
Avskrevet tidligere	-28 999	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS (tidl. OBOS01)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2017	-6 045 000	
Nedbetalt tidligere	439 741	
Nedbetalt i år	171 721	
		-5 433 538
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-5 433 538

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007	-4 005 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-4 005 000

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 005 000
Pantelån	5 433 538
Påløpte avdrag	12 896
TOTALT	9 451 434

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

Bygninger	9 075 000
Tomt	1 000 000
TOTALT	10 075 000



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79269531. 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

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Større vedlikehold og rehabilitering

2018 - 2018	Utvendig maling av bygningsmassen	Utført av Malermestrene Østfold AS - kr. 280.000,-
2016 - 2016	Sikring av fjellveg	Byggmester T.O.Fjeld AS - kr. 18.000,- Jan Antonsen Entreprenør - kr. 15.000,- Totalt ca. 43.000,-



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 10.06.24

Selskapsnummer: 3640 Selskapsnavn: Labråten 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.