



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Carina Helgesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2023

### 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, 27.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		709 872	650 988
<b>Sum inntekter</b>		<b>709 872</b>	<b>650 988</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		10 269	9 698
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			2 899
Annen driftskostnad		210 568	184 506
<b>Sum kostnader</b>		<b>220 837</b>	<b>197 103</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>489 035</b>	<b>453 885</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 187	4 097
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 187</b>	<b>4 097</b>
Annen finanskostnad		175 409	117 924
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>175 409</b>	<b>117 924</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-168 222</b>	<b>-113 827</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>320 813</b>	<b>340 058</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>320 813</b>	<b>340 058</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>320 813</b>	<b>340 058</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>320 813</b>	<b>340 058</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		320 813	340 058
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>320 813</b>	<b>340 058</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
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
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		10 075 001	10 075 001
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		688 198	578 374
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		688 198	578 374
Sum omløpsmidler		688 198	578 374
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 763 199</b>	<b>10 653 375</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		25 000	25 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 126 068	805 255
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 126 068</b>	<b>805 255</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 151 068</b>	<b>830 255</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 605 259	5 817 013
Øvrig langsiktig gjeld		4 005 000	4 005 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>9 610 259</b>	<b>9 822 013</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>9 610 259</b>	<b>9 822 013</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 351	685
Leverandørgjeld		452	
Annen kortsiktig gjeld		70	422
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 873</b>	<b>1 107</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 612 132</b>	<b>9 823 120</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 763 199</b>	<b>10 653 375</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 467188

**Enheten**

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

**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: Carina Helgesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2023

**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, 13.06.2023



Organisasjonsnr: 991 356 134  
LABRÅTEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		709 872	650 988
<b>Sum inntekter</b>		<b>709 872</b>	<b>650 988</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		10 269	9 698
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			2 899
Annen driftskostnad		210 568	184 506
<b>Sum kostnader</b>		<b>220 837</b>	<b>197 103</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>489 035</b>	<b>453 885</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 187	4 097
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 187</b>	<b>4 097</b>
Annen finanskostnad		175 409	117 924
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>175 409</b>	<b>117 924</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-168 222</b>	<b>-113 827</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>320 813</b>	<b>340 058</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>320 813</b>	<b>340 058</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>320 813</b>	<b>340 058</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>320 813</b>	<b>340 058</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		320 813	340 058
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>320 813</b>	<b>340 058</b>



Organisasjonsnr: 991 356 134  
LABRÅTEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
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
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		10 075 001	10 075 001
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		688 198	578 374
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		688 198	578 374
Sum omløpsmidler		688 198	578 374
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 763 199</b>	<b>10 653 375</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		25 000	25 000
Sum innskutt egenkapital		25 000	25 000



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	1 126 068	805 255
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>1 126 068</b>	<b>805 255</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 151 068</b>	<b>830 255</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 605 259	5 817 013
Øvrig langsiktig gjeld	4 005 000	4 005 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>9 610 259</b>	<b>9 822 013</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>9 610 259</b>	<b>9 822 013</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 351	685
Leverandørgjeld	452	
Annen kortsiktig gjeld	70	422
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 873</b>	<b>1 107</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>9 612 132</b>	<b>9 823 120</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>10 763 199</b>	<b>10 653 375</b>



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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

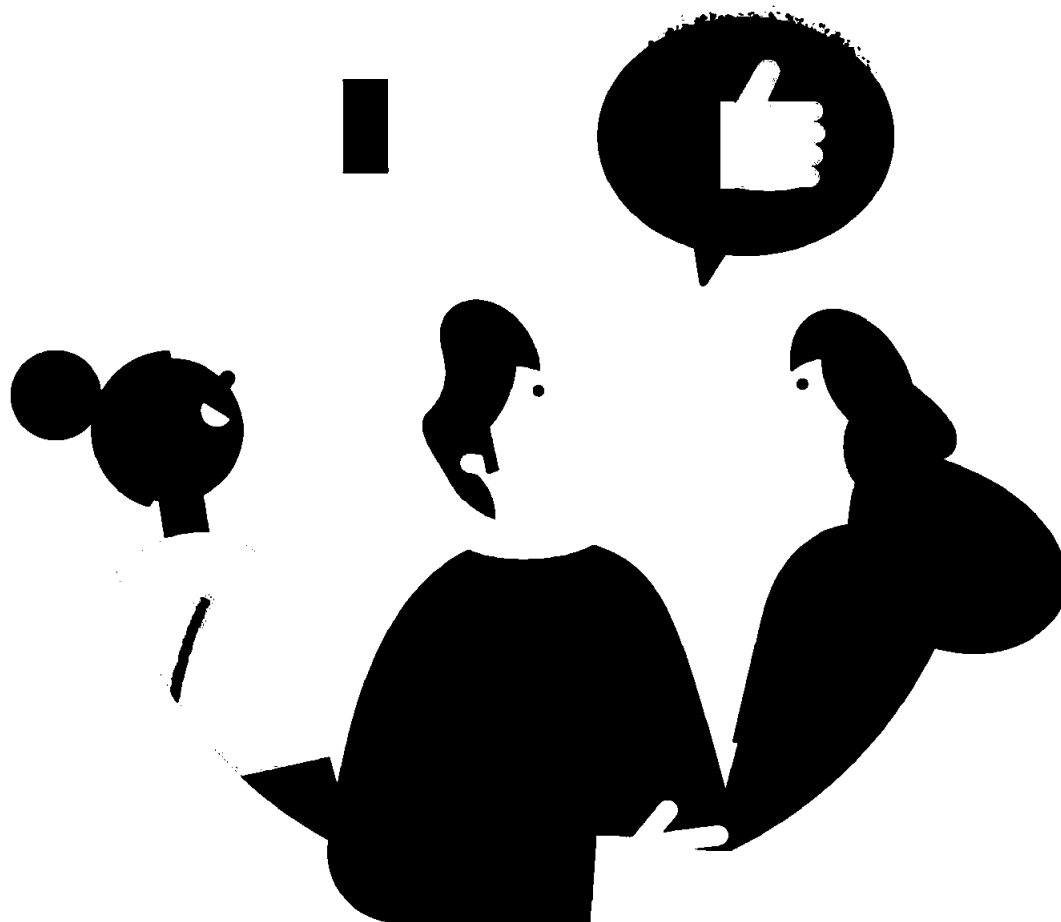
**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Årsmøte 2023

3640 Labråten Borettslag





## Til andelseierne i Labråten Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, tirsdag 30. mai 2023 kl. 18.30 i Gunhilds vei 3 B.**

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 Labråten 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 Labråten Borettslag  
avholdes tirsdag 30.05.2023 kl. 18.30 i Gunhilds vei 3 B.

---

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) Styrehonorar

**4. INNKOMNE FORSLAG**

Ingen innkomne forslag.

**5. VALG AV TILLITSVALGTE**

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

Fredrikstad, 19.04.2023  
Styret i Labråten Borettslag

Bjørn Mørch/s/ Daniela Andersen/s/ Cato Dybhavn Flage/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Bjørn Mørch (2021-2023)	Gydasvei 17C
Styremedlem	Daniela Andersen (2022-2024)	Gunhilds Vei 3 B
Styremedlem	Cato Dybhavn Flage (2021-2023)	Gunhildsvei 3B

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Labråten Borettslag

Borettslaget består av 5 andelsleiligheter.

Labråten Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991356134, og ligger i Fredrikstad kommune, gnr. 212, bnr. 89.

Labråten Borettslag har følgende adresse: Gunhilds vei 3A-B, Gydas Vei 17B-D.

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.

Labråten 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 PWC Østfold.



## **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.

### **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.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet til ordinært drift og vedlikehold.

### Kommunale avgifter

Det er budsjettert en økning på 11% av de kommunale avgiftene.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsøtten 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.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Labråten Borettslag. Det er budsjettert kr. 49.000 til forsikringspremie for 2023.

### Lån

Labråten Borettslag har følgende lån:

<u>Betegnelse</u>	<u>Rest lånebeløp</u>	<u>Løpetid</u>	<u>Lånetype</u>	<u>Rente</u>
Obos Banken	5 605 29	25 år	Annuitet, månedlig	4,40 %

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

### Forretningsførerhonorar

Det er budsjettert 5% økning av forretningsførerhonoraret.

### 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 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Labråten Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

Vi har revidert Labråten Borettslags 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 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. 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.

---

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Labråten Borettslag

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

---

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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>.

Sarpsborg, 25. april 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

*Linda K. Arvesen*

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor

(2)



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

**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>577 267</b>	<b>462 297</b>	<b>577 267</b>	<b>686 326</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	320 813	340 058	290 700	237 800
Tilbakeføring av avskrivning 13	0	2 899	2 900	2 900
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-211 754	-227 987	-228 000	-191 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>109 059</b>	<b>114 970</b>	<b>65 600</b>	<b>49 700</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>686 325</b>	<b>577 267</b>	<b>642 867</b>	<b>736 026</b>

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler	688 198	578 374
Kortsiktig gjeld	-1 873	-1 107
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>686 325</b>	<b>577 267</b>



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	709 872	650 988	710 000	771 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>709 872</b>	<b>650 988</b>	<b>710 000</b>	<b>771 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-1 269	-1 198	-1 300	-1 300
Styrehonorar	4	-9 000	-8 500	-9 000	-9 000
Avskrivninger	13	0	-2 899	-2 900	-2 900
Revisjonshonorar	5	-4 250	-3 375	-3 600	-4 500
Forretningsførerhonorar		-33 805	-32 820	-34 000	-35 500
Konsulenthonorar	6	-2 380	-2 575	-7 000	-7 000
Drift og vedlikehold	7	-29 528	-3 399	-36 000	-36 000
Forsikringer		-48 437	-37 189	-40 000	-49 000
Kommunale avgifter	8	-64 497	-74 943	-79 000	-72 000
Energi/fyring		-3 429	-3 416	-5 000	-5 000
TV-anlegg/bredbånd		-22 025	-20 224	-21 000	-23 500
Andre driftskostnader	9	-2 218	-6 565	-7 500	-7 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-220 837</b>	<b>-197 103</b>	<b>-246 300</b>	<b>-253 200</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>489 035</b>	<b>453 885</b>	<b>463 700</b>	<b>517 800</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	7 187	4 097	0	0
Finanskostnader	11	-175 409	-117 924	-173 000	-280 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-168 222</b>	<b>-113 827</b>	<b>-173 000</b>	<b>-280 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>320 813</b>	<b>340 058</b>	<b>290 700</b>	<b>237 800</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		320 813	340 058		



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

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	9 075 000	9 075 000
Tomt		1 000 000	1 000 000
Andre varige driftsmidler	13	1	1
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>10 075 001</b>	<b>10 075 001</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Driftskonto OBOS-banken		250 875	443 247
Sparekonto OBOS-banken		437 323	135 127
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>688 198</b>	<b>578 374</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 763 199</b>	<b>10 653 375</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 5 * 5 000		25 000	25 000
Opptjent egenkapital		1 126 068	805 255
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 151 068</b>	<b>830 255</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	5 605 259	5 817 013
Borettsinnskudd	15	4 005 000	4 005 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>9 610 259</b>	<b>9 822 013</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		452	0
Påløpte renter		1 351	685
Annen kortsiktig gjeld	16	70	422
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 873</b>	<b>1 107</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 763 199</b>	<b>10 653 375</b>
Pantstillelse	17	10 075 000	10 075 000
Garantiansvar		0	0



Labråten Borettslag

Fredrikstad, 19.04.2023  
Styret i Labråten Borettslag

Bjørn Mørch /s/

Daniela Andersen /s/

Cato Dybhavn Flage /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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Renter	405 216
Felleskostnader	304 656
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>709 872</b>

**NOTE: 3**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-1 269
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 269</b>

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

**NOTE: 4**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 9 000.

**NOTE: 5**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 250.



Labråten Borettslag

**NOTE: 6**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 380
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-2 380</b>

**NOTE: 7**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-26 530
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 998
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-29 528</b>

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

**NOTE: 8**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-11 709
Kommunale avgifter	-52 788
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-64 497</b>

**NOTE: 9**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-88
Bank- og kortgebyr	-2 130
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-2 218</b>

**NOTE: 10**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	600
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 196
Kundeutbytte fra Gjensidige	4 391
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>7 187</b>

**NOTE: 11**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-175 409
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-175 409</b>



Labråten Borettslag

**NOTE: 12**

**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: 13**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Teknisk anlegg

Kostpris 29 000

Avskrevet tidligere -28 999

1

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER 1**

**NOTE: 14**

**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS (tidl. OBOS01)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2017 -6 045 000

Nedbetalt tidligere 227 987

Nedbetalt i år 211 754

-5 605 259

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -5 605 259**

**NOTE: 15**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007 -4 005 000

**SUM BORETTSINNSKUDD -4 005 000**

**NOTE: 16**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer -70

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -70**



Labråten Borettslag

**NOTE: 17**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 005 000
Pantelån	5 605 259
<b>TOTALT</b>	<b>9 610 259</b>

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

Bygninger	9 075 000
Tomt	1 000 000
<b>TOTALT</b>	<b>10 075 000</b>



Labråten Borettslag

**SAK 3) GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Det foreslås kr. 9.000 i styrehonorar for perioden 2022/2023.

**SAK 4) INNKOMNE FORSLAG**

Det er ingen innkomne forslag.

**SAK 5) VALG AV TILLITSSVALGTE**

Velges på generalforsamlingen.



## 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](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.

### 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,-



Labråten Borettslag

3640 Labråten 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)



Labråten Borettslag



Labråten Borettslag



**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.