



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 647 516
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØDEGÅRDEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Vestbo BBL avd. Haugesund
Kirkegata 130
5527 HAUGESUND

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: Randi C. Hetland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 04.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 996 904	3 494 306
Sum inntekter		3 996 904	3 494 306
Kostnader			
Annen driftskostnad		19 303 337	2 608 474
Sum kostnader		19 303 337	2 608 474
Driftsresultat		-15 306 433	885 832
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			1 485
Sum finansinntekter			1 485
Annen rentekostnad		843 148	218 168
Sum finanskostnader		843 148	218 168
Netto finans		-843 148	-216 683
Ordinært resultat før skattekostnad		-16 149 581	669 149
Ordinært resultat etter skattekostnad		-16 149 581	669 149
Årsresultat		-16 149 581	669 149
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-16 149 581	669 148
Sum overføringer og disponeringer		-16 149 581	669 148



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		17 200 934	17 212 134
Sum varige driftsmidler		17 200 934	17 212 134
Sum anleggsmidler		17 200 934	17 212 134
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		52 390	29 324
Andre fordringer			462 814
Sum fordringer		52 390	492 138
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 591 959	1 537 894
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 591 959	1 537 894
Sum omløpsmidler		5 644 349	2 030 032
SUM EIENDELER		22 845 283	19 242 166
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		-8 704 210	7 445 371
Sum innskutt egenkapital		-8 704 210	7 445 371
Sum egenkapital		-8 704 210	7 445 371



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		28 928 225	11 646 999
Sum annen langsiktig gjeld		28 928 225	11 646 999
Sum langsiktig gjeld		28 928 225	11 646 999
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld		2 621 268	149 796
Sum kortsiktig gjeld		2 621 268	149 796
Sum gjeld		31 549 493	11 796 795
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 845 283	19 242 166



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 496670

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 647 516
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØDEGÅRDEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Haugesund Boligbyggelag
Kirkegata 130
5527 HAUGESUND

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: Randi C. Hetland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 953 647 516
ØDEGÅRDEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 996 904	3 494 306
Sum inntekter		3 996 904	3 494 306
Kostnader			
Annen driftskostnad		19 303 337	2 608 474
Sum kostnader		19 303 337	2 608 474
Driftsresultat		-15 306 433	885 832
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			1 485
Sum finansinntekter			1 485
Annen rentekostnad		843 148	218 168
Sum finanskostnader		843 148	218 168
Netto finans		-843 148	-216 683
Ordinært resultat før skattekostnad		-16 149 581	669 149
Ordinært resultat etter skattekostnad		-16 149 581	669 149
Årsresultat		-16 149 581	669 149
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-16 149 581	669 148
Sum overføringer og disponeringer		-16 149 581	669 148



Organisasjonsnr: 953 647 516
ØDEGÅRDEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		17 200 934	17 212 134
Sum varige driftsmidler		17 200 934	17 212 134
Sum anleggsmidler		17 200 934	17 212 134
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		52 390	29 324
Andre fordringer			462 814
Sum fordringer		52 390	492 138
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 591 959	1 537 894
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 591 959	1 537 894
Sum omløpsmidler		5 644 349	2 030 032
SUM EIENDELER		22 845 283	19 242 166
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		-8 704 210	7 445 371
Sum innskutt egenkapital		-8 704 210	7 445 371
Sum egenkapital		-8 704 210	7 445 371
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		28 928 225	11 646 999
Sum annen langsiktig gjeld		28 928 225	11 646 999
Sum langsiktig gjeld		28 928 225	11 646 999



Kortsiktig gjeld		
Annen kortsiktig gjeld	2 621 268	149 796
Sum kortsiktig gjeld	2 621 268	149 796
Sum gjeld	31 549 493	11 796 795
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	22 845 283	19 242 166



Organisasjonsnr: 953 647 516
ØDEGÅRDEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.66

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.



Årsregnskap 2023 Ødegården Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader		3 996 904	3 489 306	3 629 916	4 723 576
Felleskostnader - ekstra innbetaling		0	5 000	0	0
Sum inntekter		3 996 904	3 494 306	3 629 916	4 723 576
Driftskostnader					
Lønn	2	258 392	205 591	296 800	292 500
Styrehonorar	2	86 500	72 250	72 250	86 500
Arbeidsgiveravgift og andre lønnskostnader	3	49 686	42 455	52 000	58 000
Sosiale kostnader	3	549	0	0	0
Avskrivninger eiendeler	4, 5	11 200	6 533	11 200	11 200
Energi, strøm		263 545	395 214	350 000	300 000
Andel felleskostnader		3 600	3 600	3 600	3 300
Renovasjon, vann og avløp		527 502	683 365	820 000	780 000
Vaktmester tjenester		7 493	63 883	0	50 000
Renhold, mattevask		89 913	78 637	80 000	95 000
Avdrag ladeanlegg	6	38 247	9 562	0	38 250
Verktøy, inventar, rekvizita		46 683	81 185	40 000	60 000
Tilbakebetalte felleskostnader		0	3 500	0	0
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	739 123	50 305	380 000	200 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	7	73 093	42 635	20 000	0
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	7	416	0	0	0
Rehabiliteringsprosjekter	7	16 152 086	0	17 500 000	0
Forsikringsskadesaker		20 000	0	10 000	10 000
Revisjonshonorar		6 890	5 750	5 750	6 890
Forretningsførerhonorar		220 732	206 044	219 019	232 160
Forretningsfører - tilleggstjenester		39 101	36 075	15 000	16 200
Porto og andre forsendelseskostnader		4 470	2 726	3 000	3 000
TV/Internett		307 792	290 677	291 216	317 000
Drivstoff og vedlikehold arb.maskiner		219	1 590	1 000	0
Kontingenter, sikringsfond		27 112	22 853	23 250	27 300
Forsikring		192 110	180 878	200 000	212 000
Eiendomsskatt		133 656	117 064	120 000	135 000
Andre driftsutgifter (gebyrer, gen.forsaml. m.m)		3 226	6 104	3 000	5 000
Sum driftskostnader		19 303 337	2 608 474	20 517 085	2 939 300
Driftsresultat		-15 306 433	885 832	-16 887 169	1 784 276
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		0	1 485	0	0
Rentekostnad		843 148	218 168	310 501	1 335 706
Resultat av finansinntekt- og kostnad		843 148	216 683	310 501	1 335 706
Årets resultat		-16 149 581	669 148	-17 197 670	448 570
Overført til/fra annen egenkapital		16 149 581	-669 148	0	0



Årsregnskap 2023 Ødegården Borettslag

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	8	400 000	400 000
Bygninger	9	15 392 771	15 392 771
Uteareal/lekeplass	4	1 313 896	1 313 896
Andre eiendeler	5	94 267	105 467
Sum anleggsmidler		17 200 934	17 212 134
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		52 390	29 324
Andre restanser		0	12 126
Oppgjørskonto forsikringsskader		0	450 686
Andre fordringer		0	2
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		5 591 960	1 534 825
Innestående på andre bankkonti		0	3 069
Sum omløpsmidler		5 644 350	2 030 032
SUM EIENDELER		22 845 283	19 242 166



Årsregnskap 2023 Ødegården Borettslag

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital		8 100	8 100
Opptjent egenkapital		7 437 271	6 768 123
Årets resultat		-16 149 581	669 148
Sum opptjent egenkapital	10	-8 704 210	7 445 371
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	11	24 591 575	7 310 349
Borettsinnskudd	12	4 336 650	4 336 650
Sum langsiktig gjeld	13	28 928 225	11 646 999
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		31 311	24 104
Leverandørgjeld		2 531 721	94 696
Skyldig forskuddstrekk og arb.g.avgift		3 905	8 969
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		27 684	22 027
Påløpne renter		26 646	0
Sum kortsiktig gjeld		2 621 268	149 796
Sum gjeld		31 549 493	11 796 795
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 845 283	19 242 166

Haugesund 31.12.2023

Haugesund Boligbyggelag - HAUBO

Sted: _____, dato: _____

Bjørn Arvid Næss Hestad
Styreleder

Tonje Lillebø Skjold
Medlem

Randi C. Hetland
Medlem

Olav Veia
Medlem

Elise Kaldheim
Medlem

20 Ødegården Borettslag, orgnr. 953647516



Noter 2023 Ødegården Borettslag

Note 0 - Informasjon om årsregnskapet

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloves bestemmelser og god regnskapsskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i boligselskaper at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over disponible midler i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over de disponible midlene ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Disponible midler er de økonomiske midlene som en har til rådighet, og 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 de 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

	2023	2022
A. Disponible midler pr 01.01	1 880 236	1 634 598
Årets resultat	-16 149 581	669 148
Tilbakeføring avskrivninger	11 200	6 533
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-112 000
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	17 281 226	-318 043
B. Årets endringer disponible midler	1 142 845	245 639
C. Disponible midler pr 31.12	3 023 081	1 880 236
Avstemming		
Omløpsmidler	5 644 350	2 030 032
Kortsiktig gjeld	2 621 268	149 796
Disponible midler	3 023 081	1 880 236



Noter 2023 Ødegården Borettslag

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifall ikke forventes å være forbigående.

Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmiddelets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning for boligselskapet. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler

Disponible midler vises i særskilt note. Men disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingssplan:

A. Disponible midler fra foregående årsregnskap

B. Endring i disponible midler

C. Disponible midler årets regnskap

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5000 Lønn ansatte	0	177 277
5010 Timelønn	220 440	0
5013 Overtid	10 268	6 286
5020 Opptjent feriepenger	27 685	22 028
5330 Styrehonorar	86 500	72 250
Sum	344 892	277 841

Styrehonorar utbetales etterskuddsvis etter endt styreperiode.

Det har i 2023 vært 1 ansatt som vaktmestervikar i tilsammen 0,66 årsverk.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.



Noter 2023 Ødegården Borettslag

Note 3 - Pensjonskostnader, arb.g.avg, sos kostn.

	2023	2022
5251 Gruppelivsforsikring lønn	0	1 440
5290 Motkonto for gruppe 52	0	-1 440
5311 Bilgodtgj. avgiftspl	0	301
5312 Trekkpliktig bilgodtgjørelse	0	482
5320 Helse- og ulykkesforsikring	0	2 229
5400 Arbeidsgiveravgift	44 735	36 337
5401 Arbeidsgiveravgift av påløpt ferielønn	3 904	3 106
5920 Yrkesskadeforsikring	1 047	0
5901 Gaver ansatte - ikke fradragsberettiget	549	0
Sum	50 235	42 455

Note 4 - Avskrivninger uteareal/lekeplass

	Parkeringsplass
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 313 896
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 313 896
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 313 896
Anskaffelsesår :	2015
Antatt levetid i år :	

Note 5 - Avskrivninger eiendeler

	Robotklippere
Anskaffelseskost pr.01.01 :	112 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	112 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	17 733
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	94 267
Årets avskrivninger :	11 200
Anskaffelsesår :	2022
Antatt levetid i år :	10

Note 6 - Avdrag ladeanlegg

	2023	2022
6490 Annen leiekostnad	38 247	9 562
Sum	38 247	9 562

Borettslaget inngikk i oktober 2022 en 5 årig leie/avdragsperiode for nedbetaling av ladestasjon til el-bil. Ladestasjonen har en pris på 191 236 kr, hvor det betales 3187 kr hver måned til Haugaland Kraft.



Noter 2023 Ødegården Borettslag

Note 7 - Vedlikehold

	2023	2022
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	739 123	50 305
6620 Reparasjon og vedlikehold uteområde	73 093	42 635
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	416	0
6650 Vedlikehold og rehab.prosjekter	16 152 086	0
Sum	16 964 718	92 940

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

Note 8 - Tomt

	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	400 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	400 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	400 000
Anskaffelsesår :	1986
Antatt levetid i år :	

Tomten er kjøpt i 1986 for kr 400 000,-.

Note 9 - Bygninger

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	15 392 771
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	15 392 771
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	15 392 771
Anskaffelsesår :	1977
Antatt levetid i år :	

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

Note 10 - Negativ egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensene av dette er at den balanseførte verdien i dette selskapet ikke gjenspeiler den reelle verdien av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.



Noter 2023 Ødegården Borettslag

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Haugesund Sparebank, Hovedkontor	Haugesund Sparebank, Hovedkontor
Lånenummer:	32408489406	32408301350
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2015
Rentesats:	5.65 %	4.70 %
Beregnet innfridd:	25.06.2058	28.06.2023
Opprinnelig lånebeløp:	24 720 000	9 625 000
Lånesaldo 01.01:	0	7 310 349
Avdrag i perioden:	128 425	7 310 349
Opptak i perioden:	24 720 000	0
Lånesaldo 31.12:	24 591 575	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 32408489406	13	358 168	4 656 184
	6	341 218	2 047 308
	5	329 183	1 645 915
	6	312 402	1 874 412
	16	307 316	4 917 056
	1	290 027	290 027
	17	277 992	4 725 864
	17	260 871	4 434 807

Note 12 - Borettsinnskudd

Opprinnelig fra 1977	4 336 650
Sum borettsinnskudd	4 336 650

Note 13 - Pantestillelser

Pantegjelden er større enn stillet sikkerhet. Det er imidlertid store merverdier i eiendommen som ikke kommer til uttrykk i regnskapet pga at eiendommen er bokført til kostpris.

Av anleggets bokført gjeld er kr 28 928 225,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 17 106 667,-.



Resultat og balanse med noter for Ødegården Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Ødegården Borettslag

Styreleder	Bjørn Arvid Næss Hestad (sign.)	11.03.2024
Styremedlem	Elise Kaldheim (sign.)	05.03.2024
Styremedlem	Randi C. Hetland (sign.)	10.03.2024
Styremedlem	Olav Vea (sign.)	01.03.2024
Styremedlem	Tonje Lillebø Skjold (sign.)	05.03.2024



Uttalelse fra ledelsen

Deloitte AS
Att.: Jørn Marcussen
Sundgata 119
5527 Haugesund

Uttalelse fra ledelsen

Dette brevet sendes i forbindelse med Deres revisjon av regnskapet for Ødegården Borettslag (heretter kalt "selskapet") for året som ble avsluttet den 31.12.2023, med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning, og etter å ha foretatt de forespørslene vi har ansett som nødvendige for å innhente de nødvendige opplysninger at:

Regnskap

- Vi har oppfylt vårt ansvar som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget vedrørende utarbeidelsen av regnskapet i samsvar med lov og forskrifter, og bekrefter at regnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- Metode, de viktigste forutsetningene og data som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger, er fullstendige og hensiktsmessige for å oppfylle innregnings-, målings- og notekravene i regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og at all relevant informasjon tilgjengelig på dato for avleggelse av årsregnskapet knyttet til virkelig verdi vurdering og vesentlige estimater er tatt hensyn til, herunder:
 - Sentrale forutsetninger vedtatt av styret
 - Relevante tilleggsopplysninger i regnskapet
 - At det ikke er noen hendelser etter balansedagen som vil kreve justeringer i regnskapsestimaterne eller noteinformasjonen
 - At forutsetningene reflekterer ledelsens intensjon og evne til å gjennomføre eventuelle planlagte handlinger som er relevante for regnskapsestimater og noteinformasjon.
- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- Hendelser og transaksjoner etter balansedagen og som etter regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge medfører korrigerende eller omtale, er korrigert eller omtalt.
- Regnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon eller mangler. Virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet.
- Vi har påsett at selskapets regnskap og formuesforvaltning av betydning for regnskapet er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.
- Vi erkjenner vårt ansvar for og bekrefter at vi har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av enhetens regnskapsopplysninger i samsvar med lov og forskrifter. Dette inkluderer gjengivelse av elektronisk bokførte opplysninger i standardisert form som fastsatt av Skattedirektoratet i bokføringsforskriften § 7-8 (SAF-T).
- Alle kjente faktiske eller mulige rettstvister og krav som kan ha slik betydning at de må tas hensyn til ved utarbeidelsen av regnskapet, er gjort kjent for revisor og er redegjort for og gitt tilleggsopplysninger om i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.



- Ledelsen erkjenner sitt ansvar for utformingen, iverksettelsen og vedlikeholdet av intern kontroll for å forhindre og avdekke misligheter.
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.
- Regnskapet og eventuell «øvrige informasjon» gitt revisor før datoen på revisjonsberetningen er i overensstemmelse med hverandre, og at øvrige informasjon ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

Fordringer

- At kundefordringer og utlån er vurdert for tap. Vi mener at avsetning til tap er tilstrekkelig i forhold til foreløpig estimert tap i kontosaldoene.

Varige driftsmidler

- At varige driftsmidler er vurdert for indikasjoner på verdifall, i henhold til Regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Vi har informert revisor om alle indikatorer på verdifall. Hvor slike indikatorer foreligger, har vi gjennomført hensiktsmessig testing av verdifall på den aktuelle vurderingsenheten og innregnet nødvendig nedskrivning.

Fortsatt drift

- At vi ikke er kjent med noen hendelser eller forhold som indikerer usikkerhet ved forutsetningen om fortsatt drift.

Datasikkerhet (cyber-security)

- At ledelsen erkjenner sitt ansvar for å ha hensiktsmessige prosesser for å forhindre og eventuelle identifisere brudd på datasikkerheten (cyber-security).



Informasjon som er gitt

- Vi har gitt revisor:
 - tilgang til all informasjon som vi er kjent med, og som er relevant for utarbeidelsen av regnskapet, som for eksempel regnskapsregistreringer, dokumentasjon og øvrige forhold,
 - ytterligere informasjon som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
 - ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Vi har gitt revisor informasjon om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
- Vi har gitt revisor all informasjon om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer:
 - Ledelsen,
 - ansatte som har en betydningsfull rolle i forhold til intern kontroll, eller
 - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.
- Vi har gitt revisor informasjon om alle eventuelle påstander eller mistanker om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.
- Vi har gitt revisor informasjon om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter, og som kan ha vesentlig virkning på regnskapet.
- Vi har gitt revisor informasjon om identiteten til selskapets nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.
- Vi har gitt revisor informasjon om alle dokumenter som ledelsen forventer å utstede som kan inneholde «øvrig informasjon», og har gitt revisor alle dokumenter som inneholder «øvrig informasjon» og som foreligger før dato for revisjonsberetningen.
- Med hensyn til «øvrig informasjon» som ikke er gitt til revisor før datoen for revisjonsberetningen, har vi gitt revisor informasjon om vi har til hensikt å utarbeide og utstede slik «øvrig informasjon» og det forventede tidspunktet for denne utstedelsen. Vi bekrefter at dokumenter som inneholder «øvrig informasjon» og som ikke er tilgjengelige for revisor før dato for revisjonsberetningen vil bli gjort tilgjengelig for revisor før utstedelse av informasjonen.
- Vi har gitt revisor informasjon om eventuelle brudd på datasikkerheten (cyber-security) som ledelsen er blitt oppmerksom på, og som har potensiale for å legge til, endre eller slette data eller transaksjoner knyttet til årsregnskapet.

Hendelser etter balansedagen

- At vi har gitt opplysninger om hendelser etter balansedagen, i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.



Fullstendighetserklæring mellom Ødegården Borettslag og HAUGESUND
BOLIGBYGGELAG

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Ødegården Borettslag

Styreleder Bjørn Arvid Næss Hestad (sign.) 11.03.2024

For HAUGESUND BOLIGBYGGELAG

Eirik Johansen Baugstø (sign.) 11.03.2024



Innkalling til ordinær generalforsamling i Ødegården Borettslag

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling

mandag 22.04.2024 kl. 17:30 Sted: HAUBO, Kirkegt. 130

Dagsorden:

- 1 Konstituering
- 2 Årsoppgjør og revisjonsberetning - 2023
- 3 Godtgjørelse til styret og revisor
- 4 Saker til behandling
 - 4.1 Varmepumpe
 - 4.2 Utleie av parkeringsplasser
 - 4.3 Godtgjort dugnadsarbeid
 - 4.4 Sette opp hundegård i hagen
- 5 Valg

Velkommen til generalforsamling!

Haugesund, 03.04.2024
Styret i Ødegården Borettslag



1. Konstituering

- 1.1 Fremmøte
- 1.2 Valg av møteleder og sekretær
- 1.3 Spørsmål om møtet er lovlig innkalt
- 1.4 Valg av protokollvitne

2. Årsoppgjør og revisjonsberetning - 2023

Forslag til vedtak: Årsoppgjøret godkjennes og årsresultatet overføres til opptjent egenkapital. Revisjonsberetningen tas til orientering.

3. Godtgjørelse til styret og revisor

Godtgjørelse vedtas på bakgrunn av styrearbeid utført det siste året.

Styret foreslår følgende:

- Styreleder kr. 21.000,- + 750,- pr. møte
- Nestleder kr. 10.000,- + kr. 750,- pr. møte
- Styremedlemmer kr. 750,- pr. møte
- Revisors godtgjørelse fastsettes etter regning.

Under rehabiliteringsarbeidet som har pågått det siste året, har styreleder og nestleder måtte bruke enormt med tid til byggemøter, generell samhandling med entrepenør, arbeidere og andelseiere, lesing av dokumentasjon, innhenting av samtykker osv. Styret foreslår derfor at det betales ut en ekstra sum til styreleder og nestleder på 20.000 kr hver.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas.

4. Saker til behandling

4.1 Varmepumpe

Forslag om å tillate montering av varmpumpe.

Alt koster mer for tiden, strøm har kanskje blitt det området hvor folk merker prisstigning aller mest. En varmpumpe kan bidra til å redusere strømforbruket til den enkelte andelseier og spare penger. Styret stiller seg derfor positiv til forslaget om å tillate montering av varmpumpe under følgende vilkår:

- Varmepumpen skal monteres i høyde lavere enn rekkverk på altan.
- Andelseier må velge en modell med som ikke lager mer lyd enn 22 desibel
- Andelseier plikter å sørge for at service på varmpumpen blir utført i annet hvert år.
- Ved skader på varmpumpen plikter andelseier å stoppe bruken av varmpumpe til reparasjon er utført for andelseiers regning
- Brudd på kriteriene vil medføre at andelseier må fjerne varmpumpen for egen regning.
- Før montering må andelseier sende søknad til styret, i søknaden skal andelseier beskrive hvor varmpumpen skal monteres og hvilken modell det søkes om dokumentere at den ønskede modellen ikke overstiger 22 db i støy. Etter godkjent søknad og innkjøp/montering plikter andelseier å sende kvittering som viser at det er den godkjente modellen som er kjøpt inn.



Søknad sendes til odegarden@heihaubo.no

Styrets innstilling: Forslaget vedtas.

4.2 Utleie av parkeringsplasser

Styret foreslår at det i forbindelse med oppmerking av nye parkeringsplasser foran Saltveitvegen 12 at minimum 6 p-plasser blir gjort til utleie plasser som andelseiere i blokk 10 og blokk 12 kan søke om å få leie. De resterende blir gjesteparkering for besøkende til beboere i blokk 10 og blokk 12. Styret foreslår samtidig at 3 av gjesteparkeringene ved Sandeidgata 14 gjøres om til utleie plasser som andelseiere i blokk 14 kan søke om å få leie. Styret foreslår at leien settes til 500 kr pr. mnd. Søknad sendes elektronisk til Odegarden@heihaubo.no Ved flere søkere vil tildeling bli gjort etter loddtrekning.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas.

4.3 Godgjort dugnadsarbeid

Det siste året har ført til økte priser på alle områder i samfunnet, flere og flere bedrifter føler seg tvunget til å legge store deler av driftskostnadene sine over på kundene og vi som forbrukere/privatpersoner sitter igjen med den aller største regningen. For å bøte litt på den massive kostnadsøkningen foreslår styret et 2 årig forsøksprosjekt hvor målet er at alt av vedlikeholdsarbeid, faste gjøremål og sesongoppgaver som tidligere har blitt utført av vaktmester og/eller vaktmesterfirma gjøres som godgjort dugnadsarbeid. Godgjort dugnadsarbeid betyr at andelseiere som deltar/utfører dugnadsarbeidet godtgjøres med en reduksjon i felleskostnadene måneden etter at dugnadsarbeidet er utført. På denne måten ønsker styret å legge til rette for at andelseiere som ønsker kan spare penger via egeninnsats.

De ulike arbeidene vil bli lagt inn i et årshjul, med detaljert beskrivelse av hva som skal gjøres, hvilket utstyr som skal brukes, kontaktperson, frist for utførelse av gjøremålet, estimert tidsbruk samt verdien av dugnadsarbeidet. Alle dugnadsarbeider blir gjort tilgjengelig via portalen, og alle andelseiere kan melde seg til oppgavene. Vedrørende dugnadsarbeider med mange interesserte vil styret prioritere de som ikke har fått muligheten tidligere først, om historikk på antall dugnadsarbeider er lik vil styret foreta en loddtrekning.

Styret vil legge grunn at egeninnsats har en verdi på 300 kr timen for de fleste oppgaver. Dersom dugnadsarbeidet er anslått å to timer vil verdien på gjøremålet bli på 600 kr. Dersom det utføres av 2 personer vil de måtte dele godtgjørelsen.

Noe dugnadsarbeid kan få en høyere sats, da alternativet vil bli å leie inn eksterne til å gjøre arbeidet. Satsen kan aldri settes høyere enn hva det vil koste å leie inn eksternt mannskap for å gjøre arbeidet, for leie av vaktmestertjenester vil det si ca. 600 kr pr. time. Ved forhøyede satser forutsettes det arbeidet gjøres med en utførelse og effektivitet tilsvarende fagarbeid.

Styret har ansvaret for administrering av dugnadene, tilrettelegging av nødvendig utstyr, arbeidsbeskrivelser, ivaretaking av HMS og rettfærdig tildeling dersom flere melder interesse. Styret har videre ansvar for å leie inn arbeidskraft i de tilfeller ingen andelseiere ønsker å stille til dugnad og/eller i tilfeller hvor det mest forsvarlige er å leie inn eksterne arbeidskraft. Det foreslås at det settes av 40.000 kr til ekstra godtgjørelse til styret for administrering av arbeidet.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas.

4.4 Sette opp hundegård i hagen

Det er kommet inn forslag om å bygge Hundegård. Styret er positive til dette, men ønsker også å ivareta alle andelseiere sine interesser mtp plassering. Se vedlegg om hundegård for fullt forslag.



Styrets innstilling: Generalforsamlingen godtar innkjøp og oppsett av hundegård fra vidaxl til 11 799kr samt en hengelås for å begrense bruk. Hver andelseier som ønsker å ta denne i bruk betaler en engangssum på 500kr for å få nøkkel.

5. Valg

- Styreleder for 2 år
- To styremedlemmer for 2 år
- Tre varamedlemmer for 1 år
- Valgkomite
- Valg av delegat til HAUBO/Vestbo sin generalforsamling

Valgkomiteen, ledet av Randi C. Hetland, har snakket med mange beboere om å bli med i styret, de fleste takket umiddelbart nei, to var usikre men endte etter betenkningstid på nei.

Valgkomiteen har stor tro på at det sittende styret vil klare å iverksette de mange gode forslagene, om de vedtas, og at de vil sikre fortsatt god økonomisk styring av borettslagets midler samt jobbe for enda større grad av trivsel.

Forslag til vedtak:

- Styreleder (gjenvalg for 2 år): Bjørn Arvid Næss Hestad
- Styremedlem (gjenvalg for 2 år): Elise Kaldheim
- Styremedlem (gjenvalg for 2 år): Randi C. Hetland
- Styremedlem (på valg i 2025): Olav Vea
- Styremedlem (på valg i 2025): Tonje Lillebø Skjold
- Varamedlem (velges for 1 år): Sunniva Nordbø
- Valgkomite: _____
- Delegat til HAUBO/Vestbo sin generalforsamling:



Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn): _____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling for Ødegården
Borettslag mandag 22.04.2024

Sted: _____ Dato: _____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Borettslag: Kun èn fullmakt per person.

Borettslagslova § 7-3. Fullmektig.

(1) Ein andelseigar kan møte ved fullmektig. Ingen kan vere fullmektig for meir enn ein andelseigar, men der fleire eig ein andel saman, kan dei ha sams fullmektig. Ei fullmakt kan kallast tilbake når som helst.

Eierseksjonssameier: Ingen begrensning i antall fullmakter per person.

Eierseksjonsloven § 46. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

NB! Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil medføre at fullmakten blir annullert.



Årsregnskap 2023 Ødegården Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader		3 996 904	3 489 306	3 629 916	4 723 576
Felleskostnader - ekstra innbetaling		0	5 000	0	0
Sum inntekter		3 996 904	3 494 306	3 629 916	4 723 576
Driftskostnader					
Lønn	2	258 392	205 591	296 800	292 500
Styreonorar	2	86 500	72 250	72 250	86 500
Arbeidsgiveravgift og andre lønnskostnader	3	49 686	42 455	52 000	58 000
Sosiale kostnader	3	549	0	0	0
Avskrivninger eiendeler	4, 5	11 200	6 533	11 200	11 200
Energi, strøm		263 545	395 214	350 000	300 000
Andel felleskostnader		3 600	3 600	3 600	3 300
Renovasjon, vann og avløp		527 502	683 365	820 000	780 000
Vaktmester tjenester		7 493	63 883	0	50 000
Renhold, mattevask		89 913	78 637	80 000	95 000
Avdrag ladeanlegg	6	38 247	9 562	0	38 250
Verktøy, inventar, rekvisita		46 683	81 185	40 000	60 000
Tilbakebetalte felleskostnader		0	3 500	0	0
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	739 123	50 305	380 000	200 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	7	73 093	42 635	20 000	0
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	7	416	0	0	0
Rehabiliteringsprosjekter	7	16 152 086	0	17 500 000	0
Forsikringsskadesaker		20 000	0	10 000	10 000
Revisjonshonorar		6 890	5 750	5 750	6 890
Forretningsførerhonorar		220 732	206 044	219 019	232 160
Forretningsfører - tilleggstjenester		39 101	36 075	15 000	16 200
Porto og andre forsendelseskostnader		4 470	2 726	3 000	3 000
TV/Internett		307 792	290 677	291 216	317 000
Drivstoff og vedlikehold arb.maskiner		219	1 590	1 000	0
Kontingenter, sikringsfond		27 112	22 853	23 250	27 300
Forsikring		192 110	180 878	200 000	212 000
Eiendomsskatt		133 656	117 064	120 000	135 000
Andre driftsutgifter (gebyrer, gen.forsaml. m.m)		3 226	6 104	3 000	5 000
Sum driftskostnader		19 303 337	2 608 474	20 517 085	2 939 300
Driftsresultat		-15 306 433	885 832	-16 887 169	1 784 276
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		0	1 485	0	0
Rentekostnad		843 148	218 168	310 501	1 335 706
Resultat av finansinntekt- og kostnad		843 148	216 683	310 501	1 335 706
Årets resultat		-16 149 581	669 148	-17 197 670	448 570
Overført til/fra annen egenkapital		16 149 581	-669 148	0	0



Årsregnskap 2023 Ødegården Borettslag

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	8	400 000	400 000
Bygninger	9	15 392 771	15 392 771
Uteareal/lekeplass	4	1 313 896	1 313 896
Andre eiendeler	5	94 267	105 467
Sum anleggsmidler		17 200 934	17 212 134
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		52 390	29 324
Andre restanser		0	12 126
Oppgjørskonto forsikringsskader		0	450 686
Andre fordringer		0	2
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		5 591 960	1 534 825
Innestående på andre bankkonti		0	3 069
Sum omløpsmidler		5 644 350	2 030 032
SUM EIENDELER		22 845 283	19 242 166



Årsregnskap 2023 Ødegården Borettslag

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital		8 100	8 100
Opptjent egenkapital		7 437 271	6 768 123
Årets resultat		-16 149 581	669 148
Sum opptjent egenkapital	10	-8 704 210	7 445 371
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	11	24 591 575	7 310 349
Borettsinnskudd	12	4 336 650	4 336 650
Sum langsiktig gjeld	13	28 928 225	11 646 999
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		31 311	24 104
Leverandørgjeld		2 531 721	94 696
Skyldig forskuddstrekk og arb.g.avgift		3 905	8 969
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		27 684	22 027
Påløpne renter		26 646	0
Sum kortsiktig gjeld		2 621 268	149 796
Sum gjeld		31 549 493	11 796 795
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 845 283	19 242 166

Haugesund 31.12.2023
Haugesund Boligbyggelag - HAUBO

Sted: _____, dato: _____

Bjørn Arvid Næss Hestad
Styreleder

Tonje Lillebø Skjold
Medlem

Randi C. Hetland
Medlem

Olav Veia
Medlem

Elise Kaldheim
Medlem



Noter 2023 Ødegården Borettslag

Note 0 - Informasjon om årsregnskapet

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloves bestemmelser og god regnskapsskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i boligselskaper at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over disponible midler i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over de disponible midlene ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Disponible midler er de økonomiske midlene som en har til rådighet, og 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 de 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

	2023	2022
A. Disponible midler pr 01.01	1 880 236	1 634 598
Årets resultat	-16 149 581	669 148
Tilbakeføring avskrivninger	11 200	6 533
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-112 000
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	17 281 226	-318 043
B. Årets endringer disponible midler	1 142 845	245 639
C. Disponible midler pr 31.12	3 023 081	1 880 236
Avstemming		
Omløpsmidler	5 644 350	2 030 032
Kortsiktig gjeld	2 621 268	149 796
Disponible midler	3 023 081	1 880 236



Noter 2023 Ødegården Borettslag

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifall ikke forventes å være forbigående.

Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmiddelets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning for boligselskapet. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler

Disponible midler vises i særskilt note. Men disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingssplan:

A. Disponible midler fra foregående årsregnskap

B. Endring i disponible midler

C. Disponible midler årets regnskap

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5000 Lønn ansatte	0	177 277
5010 Timelønn	220 440	0
5013 Overtid	10 268	6 286
5020 Opptjent feriepenger	27 685	22 028
5330 Styrehonorar	86 500	72 250
Sum	344 892	277 841

Styrehonorar utbetales etterskuddsvis etter endt styreperiode.

Det har i 2023 vært 1 ansatt som vaktmestervikar i tilsammen 0,66 årsverk.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.



Noter 2023 Ødegården Borettslag

Note 3 - Pensjonskostnader, arb.g.avg, sos kostn.

	2023	2022
5251 Gruppelivsforsikring lønn	0	1 440
5290 Motkonto for gruppe 52	0	-1 440
5311 Bilgodtgj. avgiftspl	0	301
5312 Trekkpliktig bilgodtgjørelse	0	482
5320 Helse- og ulykkesforsikring	0	2 229
5400 Arbeidsgiveravgift	44 735	36 337
5401 Arbeidsgiveravgift av påløpt ferielønn	3 904	3 106
5920 Yrkesskadeforsikring	1 047	0
5901 Gaver ansatte - ikke fradragsberettiget	549	0
Sum	50 235	42 455

Note 4 - Avskrivninger uteareal/lekeplass

	Parkeringsplass
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 313 896
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 313 896
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 313 896
Anskaffelsesår :	2015
Antatt levetid i år :	

Note 5 - Avskrivninger eiendeler

	Robotklippere
Anskaffelseskost pr.01.01 :	112 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	112 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	17 733
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	94 267
Årets avskrivninger :	11 200
Anskaffelsesår :	2022
Antatt levetid i år :	10

Note 6 - Avdrag ladeanlegg

	2023	2022
6490 Annen leiekostnad	38 247	9 562
Sum	38 247	9 562

Borettslaget inngikk i oktober 2022 en 5 årig leie/avdragsperiode for nedbetaling av ladestasjon til el-bil. Ladestasjonen har en pris på 191 236 kr, hvor det betales 3187 kr hver måned til Haugaland Kraft.



Noter 2023 Ødegården Borettslag

Note 7 - Vedlikehold

	2023	2022
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	739 123	50 305
6620 Reparasjon og vedlikehold uteområde	73 093	42 635
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	416	0
6650 Vedlikehold og rehab.prosjekter	16 152 086	0
Sum	16 964 718	92 940

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

Note 8 - Tomt

	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	400 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	400 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	400 000
Anskaffelsesår :	1986
Antatt levetid i år :	

Tomten er kjøpt i 1986 for kr 400 000,-.

Note 9 - Bygninger

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	15 392 771
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	15 392 771
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	15 392 771
Anskaffelsesår :	1977
Antatt levetid i år :	

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

Note 10 - Negativ egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensene av dette er at den balanseførte verdien i dette selskapet ikke gjenspeiler den reelle verdien av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.



Noter 2023 Ødegården Borettslag

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Haugesund Sparebank, Hovedkontor	Haugesund Sparebank, Hovedkontor
Lånenummer:	32408489406	32408301350
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2015
Rentesats:	5.65 %	4.70 %
Beregnet innfridd:	25.06.2058	28.06.2023
Opprinnelig lånebeløp:	24 720 000	9 625 000
Lånesaldo 01.01:	0	7 310 349
Avdrag i perioden:	128 425	7 310 349
Opptak i perioden:	24 720 000	0
Lånesaldo 31.12:	24 591 575	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 32408489406	13	358 168	4 656 184
	6	341 218	2 047 308
	5	329 183	1 645 915
	6	312 402	1 874 412
	16	307 316	4 917 056
	1	290 027	290 027
	17	277 992	4 725 864
	17	260 871	4 434 807

Note 12 - Borettsinnskudd

Opprinnelig fra 1977	4 336 650
Sum borettsinnskudd	4 336 650

Note 13 - Pantestillelser

Pantegjelden er større enn stillet sikkerhet. Det er imidlertid store merverdier i eiendommen som ikke kommer til uttrykk i regnskapet pga at eiendommen er bokført til kostpris.

Av anleggets bokført gjeld er kr 28 928 225,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 17 106 667,-.



Resultat og balanse med noter for Ødegården Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Ødegården Borettslag

Styreleder	Bjørn Arvid Næss Hestad (sign.)	11.03.2024
Styremedlem	Elise Kaldheim (sign.)	05.03.2024
Styremedlem	Randi C. Hetland (sign.)	10.03.2024
Styremedlem	Olav Vea (sign.)	01.03.2024
Styremedlem	Tonje Lillebø Skjold (sign.)	05.03.2024



Deloitte.

Deloitte AS
Sundgaten 119
Postboks 528
NO-5501 Haugesund
Norway

Tel: +47 52 70 25 40
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Ødegården Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Ødegården Borettslags årsregnskap 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (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.

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.

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as "Deloitte Global") does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no for a more detailed description of DTTL and its member firms.

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening Organisasjonsnummer: 900 211 282

© Deloitte AS



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Ødegården Borettslag

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Haugesund,
Deloitte AS

Jørn Marcussen
statsautorisert revisor



20 Ødegården brl

Name

Date

Marcussen, Jørn-Didrik

2024-03-12

Identification

 bankID Marcussen, Jørn-Didrik



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Sette opp Hundegård i hagen

Vi bor i et borettslag med veldig mye ubenyttet hage, samt at det er veldig mange som eier hund i borettslaget. Jeg ønsker av den grunn å sette opp en hundegård, som kan brukes av alle som har hund i borettslaget. Mitt forslag er at denne settes opp på hageflekken foran parkeringen ved blokk 14, da den ikke vil være i direkte tilknytning til noen av blokkene, men jeg er åpen for å sette den en annen plass. Da de som eier hund allerede er en del ute i hageområdet, så vil jeg ikke regne med at det blir noe særlig mer støy pga dette.

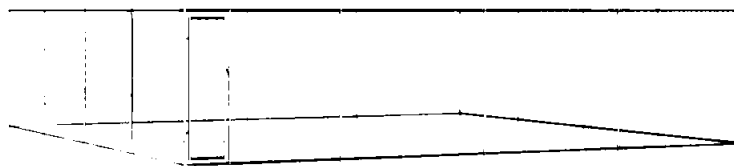
En hundegård kan gjøres veldig billig, ved å kjøpe inn kompostgjerder og teltplugger på f.eks. Europris, men da vil det ikke være noen mulighet for å begrense bruken til kun beboere. Vi kan også kjøpe inn en hundegård som er litt mer stabil, med dør, hvor vi da kan sette på en hengelås slik at det kun er beboere som har koden.

Den mer stabile hundegården, vil nok tåle vær og vind her på vestlandet litt bedre enn kompostgjerder, den vil også være vanskeligere å ta med seg om noen skulle prøvd på det.

De to alternativene vi har er derfor følgende:

Alternativ 1: Vi kjøper inn kompostgjerder fra Europris til 179kr for 80 x 80 x 70 cm per stk, her trenger vi nok 3-4 slike for å få litt størrelse, samt noen teltplugger og stripser, sammenlagt vil dette da koste 896kr. Dette er et betraktelig billigere alternativ, men det vil nok ikke holde så lenge og er større sjans for at noen skulle stjele det.

Alternativ 2: Vi kjøper inn en stor utendørs hundegård, styret har sett på en fra vidaxl.no som er 760 x 760 x 185 cm, denne koster 11 799kr. Her er det ønskelig å i tillegg kjøpe inn en hengelås, hver andelseier som ønsker å ta hundegården i bruk betaler inn en engangssum på 500kr for å få nøkkel til hundegården. Etter et par år med nye personer inn, vil nok denne gården være fullt betalt av de som bruker den, og derfor koste resterende borettslag veldig lite.



Alternativ 2

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godtar innkjøp og oppsett av hundegård fra vidaxl til 11 799kr samt en hengelås for å begrense bruk. Hver andelseier som ønsker å ta denne i bruk betaler en engangssum på 500kr for å få nøkkel.