



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 963 070 454
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØRJE BORETTSLAG AL
Forretningsadresse: Gamleveien 5-7
1870 ØRJE

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: Kent Olsson
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.07.2024

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, 27.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Innkrevde felleskostnader		484 732	484 800
Andre driftsinntekter	1	175	5 379
Sum inntekter		484 907	490 179
Kostnader			
Lønnskostnad	5	18 500	18 500
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	88 187	97 985
Annen driftskostnad		469 187	342 933
Sum kostnader		575 874	459 418
Driftsresultat		-90 967	30 761
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 718	4 777
Sum finansinntekter		4 718	4 777
Annen rentekostnad		112 970	81 353
Sum finanskostnader		112 970	81 353
Netto finans		-108 252	-76 576
Ordinært resultat før skattekostnad		-199 219	-45 815
Ordinært resultat etter skattekostnad		-199 219	-45 815
Årsresultat		-199 219	-45 815



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 696 698	1 784 885
Sum varige driftsmidler		1 696 698	1 784 885
Sum anleggsmidler		1 696 698	1 784 885
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		-18 636	5 066
Sum fordringer		-18 636	5 066
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		710	179 706
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		710	179 706
Sum omløpsmidler		-17 926	184 772
SUM EIENDELER		1 678 772	1 969 657
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		285 909	485 128
Sum opptjent egenkapital		285 909	485 128
Sum egenkapital		285 909	485 128



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	1 335 064	1 365 455
Borettsinnskudd	7	36 000	36 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 371 064	1 401 455
Sum langsiktig gjeld		1 371 064	1 401 455
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		21 800	83 075
Sum kortsiktig gjeld		21 800	83 075
Sum gjeld		1 392 864	1 484 530
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 678 773	1 969 658



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 720733

Enheten

Organisasjonsnummer: 963 070 454
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØRJE BORETTSLAG AL
Forretningsadresse: Gamleveien 5-7
1870 ØRJE

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: Kent Olsson
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.07.2024

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, 08.08.2024



Organisasjonsnr: 963 070 454
ØRJE BORETTSLAG AL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Innkrevde felleskostnader		484 732	484 800
Andre driftsinntekter	1	175	5 379
Sum inntekter		484 907	490 179
Kostnader			
Lønnskostnad	5	18 500	18 500
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	88 187	97 985
Annen driftskostnad		469 187	342 933
Sum kostnader		575 874	459 418
Driftsresultat		-90 967	30 761
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 718	4 777
Sum finansinntekter		4 718	4 777
Annen rentekostnad		112 970	81 353
Sum finanskostnader		112 970	81 353
Netto finans		-108 252	-76 576
Ordinært resultat før skattekostnad		-199 219	-45 815
Ordinært resultat etter skattekostnad		-199 219	-45 815
Årsresultat		-199 219	-45 815



Organisasjonsnr: 963 070 454
ØRJE BORETTSLAG AL

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom
Sum varige driftsmidler

1 696 698	1 784 885
1 696 698	1 784 885

Sum anleggsmidler

1 696 698	1 784 885
-----------	-----------

Omløpsmidler Varer

Fordringer
Kundefordringer
Sum fordringer

-18 636	5 066
-18 636	5 066

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende

710	179 706
710	179 706

Sum omløpsmidler

-17 926	184 772
---------	---------

SUM EIENDELER

1 678 772	1 969 657
-----------	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital
Annen egenkapital
Sum opptjent egenkapital

285 909	485 128
285 909	485 128

Sum egenkapital

285 909	485 128
---------	---------

Gjeld
Langsiktig gjeld
Annen langsiktig gjeld
Gjeld til

kredittinstitusjoner 8
Borettsinnskudd 7
Sum annen langsiktig gjeld

1 335 064	1 365 455
36 000	36 000
1 371 064	1 401 455



Sum langsiktig gjeld	1 371 064	1 401 455
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	21 800	83 075
Sum kortsiktig gjeld	21 800	83 075
Sum gjeld	1 392 864	1 484 530
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 678 773	1 969 658



Organisasjonsnr: 963 070 454
ØRJE BORETTSLAG AL

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Følgende dokument **PROTOKOLL FRA ORDINÆR
GENERALFORSAMLING I ØRJE BORETTSLAG
2023** er signert av:

Olsson, Kent Arne - 06.08.2024 06:28:44 (UTC)

Sollie, Wenche - 06.08.2024 10:19:06 (UTC)

Dette dokumentet inneholder informasjon om digitalt utførte signeringer ved hjelp av BankID via e-signeringstjenesten signident.no. E-signering med BankID er juridisk bindende, jfr. Esignaturloven.

Signeringshistorikkens digitale spor er lagret i et Signert Data Objekt (SDO) hos dokumenteiers konto på signident.no. Signaturene kan verifiseres via BankIDs SDO-leser (tilgjengelig via signident.no og bankid.no).

Signident anbefaler dokumenteiere alltid å sørge for lokal lagring av SDO i sine lokale arkiver i tillegg til lagring av dette dokumentet.

For vilkår for bruk av signident.no, se <https://www.signident.no/vilkar-for-bruk-av-tjenesten/>.





PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I ØRJE BORETTSLAG - 2023

Ordinær generalforsamling avholdt 08.07.2024 – kl 17:00
Sted: Gamleveien 7, Ørje.

Til stede fra styret: Steinar H. Giske (styreleder)
Kent Olsson (styremedlem)
Wenche Sollie (varamedlem)

Saksbehandling etter følgende dagsorden:

1. KONSTITUERING

Til møteleder ble valgt: Steinar H. Giske
Til sekretær ble valgt: Kent Olsson

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter:

Antall fremmøtte med stemmerett:	- 3 -
Antall fremlagte fullmakter:	- 0 -
Totalt:	- 3 -

Bemerkninger til innkallingen: Innkallingen og sakslisten ble enstemmig godkjent.

Til å undertegne protokollen sammen med sekretæren ble valgt:

Wenche Sollie

Generalforsamlingen er erklært lovlig satt.

2. ÅRSBERETNING 2023

Vedtak: Årsberetning for 2023 ble enstemmig godkjent.

3. REGNSKAP 2023

a. Godkjenning av regnskap

Vedtak: Regnskapet for 2023, enstemmig godkjent.

b. Disponering av resultat

Vedtak: Regnskapet for 2023 viser et underskudd på kr -199 219,-. Underskuddet overføres egenkapital.

4. REVISJONSBERETNING

Vedtak: Revisjonsberetningen for 2023 ble tatt til etterretning.

5. BUDSJETT 2024

Kommentar: Husleien ble økt med kr 500,- fra 01.01.2024. Det ble også bestemt at husleien økes fra 01.01.2025.

Vedtak: Budsjettet for 2024 og 2025 ble enstemmig godkjent.



6. INNKOMNE SAKER

Ingen innkommende saker.

7. VALG

Styrets leder for 1 år (2024/2025)
Vedtak:

på valg:
valgt ble:

Steinar Hansi Giske
Steinar Hansi Giske

Nestleder for 2 år (2024/2026)
Vedtak:

på valg:
valgt ble:

Veronica Berger
Wenche Sollie

Styremedlem for 2 år (2024/2026)
Vedtak:

på valg:
valgt ble:

Kent Olsson
Kent Olsson

Varamedlem for 1 år (2024/2025)
Vedtak:

på valg:
valgt ble:

Wenche Sollie
Veronica Berger

Varamedlem for 1 år (2024/2025)
Vedtak:

på valg:
valgt ble:

Martha Thorsen
Jonas D. Jacobsen

Referent/sekretær

Wenche Sollie



ÅRSBERETNING FOR 2023

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET

Leder	Steinar Hansi Giske	Gamleveien 7
Nestleder	Veronica Berger	Gamleveien 7
Styremedlem	Kent Olsson	Gamleveien 7

VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Varamedlem	Wenche Sollie	Gamleveien 5
Varamedlem	Martha Tuflåt Thorsen	Gamleveien 5

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen utføres av borettslaget selv. Regnskapsfører er Kent Olsson. Borettslagets revisor var PricewaterhouseCoopers AS, men ble byttet til AS Revisjon i desember.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 963070454, ligger i Ørje, Marker kommune og har adresse:

Gamleveien 5-7

Borettslaget består av 8 andelsleiligheter, fordelt på 2 bygninger.

Tomten er på 3819,6m² og har følgende gårds- og bruksnummer: 91/78.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Selskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Av borettslagets 3 styremedlemmer er det 2 menn og 1 kvinne, samt 2 kvinnelige varamedlemmer. Borettslaget er positiv til likestilling og tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg.

VAKTMESTERTJENESTE

Brøyting, strøing og plenklipping foretas av Gjermund Syversen. Øvrige vaktmestertjenester utføres av Kurt Olsson (926 04 924) og Kent Olsson (932 38 874). Det er ikke registrert skader eller ulykker i borettslaget i 2023.

NØKLER/SKILT

Skilt til postkasse kan fås ved henvendelse til Kent Olsson (932 38 874).



RENHOLD

Hver andelseier i borettslaget vasker fellesarealet/trappeoppgangen hver andre uke iht. ordensregler revidert 2018.

TV

Den enkelte andelseier tegner sitt eget abonnement på Riks-TV eller bestiller TV gjennom fibernettet. Hver leilighet har minst en kontakt med signaler for det digitale bakkenettet.

Ingen må gjøre inngrep i tv-anlegget som å skru av dekselet på antennekontakten og foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og i verste fall forårsake ødeleggelser i tv-anlegget.

TELEFONI

Den enkelte andelseier tegner sitt eget abonnement på fasttelefon. Hver leilighet har minst en kontakt, som er klar til telefonabonnement.

INTERNETT

Den enkelte andelseier tegner sitt eget abonnement på internett gjennom fasttelefon. Eller bestiller tilgang gjennom fibernettet, som er tilgjengelig for alle andelseiere.

KRAFTLEVERANSE TIL BORETTSLAGETS FELLESANLEGG

Fortum Strøm AS leverer strøm til borettslaget.

FELLESANLEGG VARME OG VANN

Leilighetene blir varmet opp av varmepumpe plassert i hvert hus. Tilleggsstrøm er inkludert i husleien. Vannforbruket er også inkludert i husleien. Strømforbruk til varmtvann og leilighet betales av den enkelte andelseier.

Forbruk i 2023:

Elektrisitet i kr: kr 95 569,-
Vann/kloakk og feieavgifter i kr: kr 77 466,-

FELLESGJELD

Borettslaget har låneavtale med Marker Sparebank med 7,65% rente.

OVERDRAGELSER

Det er 0 leilighet som byttet eier i løpet av 2023.

Leilighet	Dato	Beløp	Kjøper
H0101, Gamleveien 5	01.09.2022	Kr 1 418 000,-	Mina Berger
H0201, Gamleveien 5	01.02.2021	Kr 900 000,-	William Westlie Gromholt
H0102, Gamleveien 5	05.02.2020	Kr 1 450 000,-	Wenche Sollie
H0102, Gamleveien 7	09.07.2019	Kr 1 180 000,-	Veronica Berger
H0202, Gamleveien 5	07.11.2018	Kr 970 000,-	Martha Tufliåt Thorsen
H0101, Gamleveien 5	26.07.2018	Kr 910 000,-	Katrine Dahl Holst
H0102, Gamleveien 7	22.06.2018	Kr 1 075 000,-	Emilie Løken



FORKJØPSRETT

For hver enkel bolig så blir fristen for å benytte sin forkjøpsrett kunngjort ved oppslag i trappeoppgangen i hvert hus ved salg.

FORSIKRINGER

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 57443022. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger.

Oppstår det skade i leiligheten, sørg for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge årsaken til skaden. Er flere leiligheter berørt, noter hvordan berørte andelseiere kan kontaktes og opplys om dette når skaden meldes til forsikringsavdelingen i Gjensidige Forsikring AS på telefon 69 81 01 80.

Ved skader som dekkes av borettslagets bygningsforsikring, krever forsikrings-selskapet en egenandel på kr 25 000,-.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiernes ansvar.

INNBOFORSIKRING

Den enkelte andelseier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre (det vil si utstyr/innredning som det er naturlig å ta med seg når en flytter).

BRANNSIKRINGSUTSTYR

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS-INTERNKONTROLL

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige. Viktige lover i henhold til dette er:

- Lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- Lov om brann- og eksplosjonsvern
- Lov om forurensning
- Lov om arbeidsmiljø

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse-, miljø- og sikkerhet å gjøre i borettslagets regi. Internkontrollsystemet beskriver hvordan dette arbeidet skal drives.

Styret ivaretar internkontrollen med hensyn til blant annet brannvern og felles elektrisk anlegg. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven i forhold til vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet.



Beboerne/andelseierne har plikt til å foreta egenkontroll på det elektriske anlegget i leilighetene.

REHABILITERING OG VEDLIKEHOLD 2023

- Granli Rør AS byttet et rør i vaskerommet.

STYRETS ARBEID

Det er avholdt 1 styremøte i 2023.

ØKONOMI OG VEDLIKEHOLD

Ved utgangen av året er den samlede gjelden på kr 1 335 064,- som er en nedgang fra kr 1 365 455,- fra året før. Gjelden er lån i Marker Sparebank med rente 7,65%.

Litt om fremtiden

Styret har sett på hva behovet for vedlikehold i fremtiden, og vi har satt opp noen punkter:

Tiltak	Stipulert kostnad
Bytte av vinduer og ytterdører.	Vedlikeholdsfrie vinduer Kr 1 815 000,- Trevinduer Kr 1 155 000,-
Bytte av inngangsdører til hver leilighet og eventuelt hybel.	Kr 330 000,-
Felles brannvarslingsanlegg for leilighetene og fellesarealer.	Kr 247 500,-
Bytte av rørstammer i begge byggene.	Kr 330 000,- (kun maling. Ikke innkassing)
Maling av byggene.	Kr 660 000,-
Brannstiger 8 stk. 4 stk med ryggvern.	Kr 297 000,-
Tiltakene er ikke indeksregulerte.	

BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

REGNSKAP FOR BORETTSLAG

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

RESULTAT

Årets resultat på kr -199 219,- som kommer frem i resultatregnskapet, foreslås overført til egenkapital.

DISPONIBLE MIDLER

Borettslagets disponible midler pr. 31.12.2023 utgjør kr -39 726,-.



INNTEKTER

Leieinntektene i 2023 var totalt kr 484 907,- mot budsjettert kr 494 000,-. Dette er kr 9 093,- mindre enn budsjettert.

KOSTNADER

Driftskostnadene i 2023 var totalt kr 575 874,- mot budsjettert kr 499 500,-. Dette er kr 76 374,- mer enn budsjettert. Faktura for vedlikehold av uteområdene for 2022 er mottatt og betalt i 2023, samt at mer utgifter til renter på lån og kommunale avgifter.

Ellers vises til de enkelte tallene i resultatet og til balansen, samt de etterfølgende regnskapsnotene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2023 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Ørje, 05.05.2024

I styret for AL Ørje borettslag

Steinar Hansi Giske /s/

Veronica Berger /s/

Kent Olsson /s/



Til generalforsamlingen i
Ørje Borettslag AL

Godkjent revisjonsselskap
Revisornummer 991 096 957 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Postadresse: Postboks 1018, 1803 Askim

Besøksadresser:
Vangsvæien 10, 1814 Askim
Akersgata 41, 0158 Oslo
Storgata 5, 1607 Fredrikstad

Tlf: +47 91 800 500
post@revision.no
www.revision.no

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Ørje Borettslag AL som viser et underskudd på kr 199 219. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endringer 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 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 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 ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker verken informasjonen i årsberetningen eller annen øvrig informasjon.



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

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

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 økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Askim, 21. juni 2024
AS Revision

Jon Inge Solberg
Statsautorisert revisor



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Solberg, Jon Inge

Statsautorisert revisor

På vegne av: AS Revision

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-350703

IP: 194.19.xxx.xxx

2024-06-21 19:53:17 UTC



Penneo Dokumentnøkkelt: WCTVL-4NLSH-8TEBT-5LV1Y-VQ1A4-SH6LD

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Følgende dokument **Regnskap2023_signert** er signert av:

Olsson, Kent Arne - 21.06.2024 11:37:00 (UTC)

Berger, Veronica - 21.06.2024 13:55:18 (UTC)

Giske, Steinar Hansi - 21.06.2024 14:01:42 (UTC)

Dette dokumentet inneholder informasjon om digitalt utførte signeringer ved hjelp av BankID via e-signeringstjenesten signident.no. E-signering med BankID er juridisk bindende, jfr. Esignaturloven.

Signeringshistorikkens digitale spor er lagret i et Signert Data Objekt (SDO) hos dokumenteiers konto på signident.no. Signaturene kan verifiseres via BankIDs SDO-leser (tilgjengelig via signident.no og bankid.no).

Signident anbefaler dokumenteiere alltid å sørge for lokal lagring av SDO i sine lokale arkiver i tillegg til lagring av dette dokumentet.

For vilkår for bruk av signident.no, se <https://www.signident.no/vilkar-for-bruk-av-tjenesten/>.





Resultatregnskap 2023

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter og driftskostnader				
Innkrevde felleskostnader	kr 484 800	kr 484 732	kr 488 000	kr 580 800
Andre driftsinntekter	1 kr 5 379	kr 175	kr 6 000	kr -
Sum driftsinntekter	kr 490 179	kr 484 907	kr 494 000	kr 580 800
Avskrivninger	6 kr 97 985	kr 88 187	kr 100 000	kr 80 000
Revisjonshonorarer	4 kr 18 750	kr 20 250	kr 13 000	kr 21 000
Styrehonorarer	5 kr 18 500	kr 18 500	kr 24 000	kr 18 500
Arbeidsgiveravgift	5 kr 2 608	kr -	kr 3 500	kr 2 700
Vedlikehold	2 kr 89 997	kr 26 407	kr 25 000	kr 20 000
Kommunal avgifter	9 kr 91 078	kr 127 896	kr 140 000	kr 160 000
Fyringsolje	kr -	kr -	kr -	kr -
Strøm	kr 94 869	kr 95 569	kr 100 000	kr 100 000
Forsikringer	kr 38 167	kr 41 929	kr 40 000	kr 45 000
Kontorrekvisita	kr 330	kr 799	kr 1 500	kr 1 500
Bank- og kortgebyr	kr 2 206	kr 2 234	kr 2 500	kr 2 500
Andre driftskostnader	3 kr 4 928	kr 154 103	kr 50 000	kr 10 000
Sum driftskostnader	kr 459 418	kr 575 874	kr 499 500	kr 461 200
Driftsresultat	kr 30 761	kr -90 967	kr -5 500	kr 119 600
Finansinntekter og finanskostnader				
Rente-/finansinntekter	kr 4 777	kr 4 718	kr 4 500	kr 4 500
Rentekostnader	kr 81 353	kr 112 970	kr 80 000	kr 120 000
Sum finans	kr -76 576	kr -108 252	kr -75 500	kr -115 500
Årets resultat	kr -45 815	kr -199 219	kr -81 000	kr 4 100
Overført til annen kapital	kr -45 815	kr -199 219	kr -81 000	kr 4 100



Balanse pr. 31.12.2023

	Note	2022	2023
Anleggsmidler			
Bygninger	6 kr	1 784 885 kr	1 696 698
Sum anleggsmidler	kr	1 784 885 kr	1 696 698
Omløpsmidler			
Husleierestanser/strømleie/styrehonorar	kr	5 066 kr	-18 636
Kasse	kr	- kr	-
Andre forskuddsbetalte driftskostnader	kr	41 929 kr	-
Marker Sparebank - Konto 1050.07.20579	kr	135 273 kr	654
Marker Sparebank - Konto 1050.13.28850	kr	2 504 kr	56
Sum Omløpsmidler	kr	184 772 kr	-17 926
Sum eiendeler	kr	1 969 657 kr	1 678 772
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	kr	- kr	-
Opptjent egenkapital	kr	530 943 kr	485 128
Periodens resultat	kr	-45 815 kr	-199 219
Sum egenkapital	kr	485 128 kr	285 909
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i Marker Sparebank	8 kr	1 365 455 kr	1 335 064
Borettsinnskudd	7 kr	36 000 kr	36 000
Sum langsiktig gjeld	kr	1 401 455 kr	1 371 064
Kortsiktig gjeld			
Leverandører	kr	83 075 kr	21 800
Forskuddsbetalt husleie	kr	- kr	-
Skyldig arbeidsgiveravgift	kr	- kr	-
Sum kortsiktig gjeld	kr	83 075 kr	21 800
Sum gjeld	kr	1 484 530 kr	1 392 864
Sum gjeld og egenkapital	kr	1 969 658 kr	1 678 773

Ørje, 21.06.2024

Styret i A/L Ørje Borettslag

Steinar H. Giske

Veronica Berger

Kent Olsson



Noter til regnskapet ÅL Ørje Borettslag

Nedenfor finner du oppstilling over borettslaget disponible midler.

	2023	2022
Disponible midler 01.01.	kr 101 698	kr 96 979
Opptak lån	kr -	kr -
Årets resultat	kr -199 219	kr -45 815
Avskrivninger	kr 88 187	kr 97 985
Tilgang på bygninger	kr -	kr -
Avdrag lån	kr -30 391	kr -47 451
Disponible midler 31.12.	kr -39 725	kr 101 698
Omløpsmidler	kr -17 926	kr 184 772
Kortsiktig gjeld	kr 21 800	kr -83 075
Disponible midler 31.12.2023	kr 3 874	kr 101 697

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapskikk for små foretak.

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til vanlig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretslopet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1 - Andre inntekter

Purregebyrer	kr 175
Sum	kr 175

Note 2 - Vedlikehold

Granli Rør AS, Rep. av vannrør i vaskekjelleren	kr 1 479
Marker EH-Installasjon AS, Bytte av ledninger og kontakter på loft/gang	kr 24 928
Sum	kr 26 407

Note 3 - Driftskostnader

Sletta Næringspark AS, plenklipping og snømåking 2022	kr 54 188
Sletta Næringspark AS, plenklipping og snømåking 2023	kr 80 269
Batterier, lyspærer, blomster, programvare, m.m.	kr 5 896
Sandli Bygg AS, forenklet takstrappport på eiendommen.	kr 13 750
Sum	kr 154 103

Note 9 - Kommunale avgifter

Eiendomsskatt	kr 21 890
Vann, avløp og feiing	kr 77 466
Renovasjon	kr 28 540
Sum	kr 127 896

Note 4 - Revisjon

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 - Lønn

Ingen fast ansatt i borettslaget. Det er kun utbetalt styrehonorar. Styrehonorar er bokført, men ikke blitt utbetalt i 2023 pga dårlig likviditet.

Note 6 - Anleggsmidler

	Ansk. Verdi	År	
Bygninger	kr 280 000	1952	
Garasjer	kr 34 000	1980	
Rehabilitering tak/vinduer	kr 239 000	1985	
Rehabilitering verandaer	kr 147 953	2004	
Garasjer	kr 144 562	2004	
Oljetank	kr 57 505	2004	
Vårmeanlegg	kr 903 814	2020	
Installasjon av fiber	kr 22 000	2021	
Balkongmarkiser	kr 121 529	2021	
Vannutkastere 3 stk	kr 33 959	2021	
Bokført verdi	kr 1 984 322		
	Bygninger	Fast teknisk installasjon	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2023	903 020	1 081 302	1 984 322
Tilgang i året	-	-	-
Avgang i året	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12.2023	903 020	1 081 302	1 984 322
Akkumulerte av- og nedskrivninger 01.01.2023	-	199 437	199 437
Årets avskrivninger	-	88 187	88 187
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12.2023	-	287 624	287 624
Balansført verdi pr 31.12.2023	903 020	793 678	1 696 698

**Note 7 - Borettsinnskudd**

Opprinnelig 1952 kr 36 000

Note 8 - Pantgjeld

	Oppr. gjeld	Restlån 01.01.2023	Avdrag 2023	Restlån 31.12.2023
Marker Sparebank, 2015	kr 600 000	kr -	kr -	kr -
Marker Sparebank, 2019 (refinansiering og varmeanlegg)	kr 1 500 000	kr 1 365 455	kr 30 391	kr 1 335 064

Panterrett pålydende kr 1 500 000,- i gnr. 91 bnr. 78 i Marker kommune. Bokført verdi på pantsatte eiendeler er kr 1 696 698,-

Kr 1 073 367,- av bokført gjeld forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.



ÅRSBERETNING FOR 2023

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET

Leder	Steinar Hansi Giske	Gamleveien 7
Nestleder	Veronica Berger	Gamleveien 7
Styremedlem	Kent Olsson	Gamleveien 7

VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Varamedlem	Wenche Sollie	Gamleveien 5
Varamedlem	Martha Tuflåt Thorsen	Gamleveien 5

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen utføres av borettslaget selv. Regnskapsfører er Kent Olsson. Borettslagets revisor var PricewaterhouseCoopers AS, men ble byttet til AS Revisjon i desember.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 963070454, ligger i Ørje, Marker kommune og har adresse:

Gamleveien 5-7

Borettslaget består av 8 andelsleiligheter, fordelt på 2 bygninger.

Tomten er på 3819,6m² og har følgende gårds- og bruksnummer: 91/78.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Selskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Av borettslagets 3 styremedlemmer er det 2 menn og 1 kvinne, samt 2 kvinnelige varamedlemmer. Borettslaget er positiv til likestilling og tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg.

VAKTMESTERTJENESTE

Brøyting, strøing og plenklipping foretas av Gjermund Syversen. Øvrige vaktmestertjenester utføres av Kurt Olsson (926 04 924) og Kent Olsson (932 38 874). Det er ikke registrert skader eller ulykker i borettslaget i 2023.

NØKLER/SKILT

Skilt til postkasse kan fås ved henvendelse til Kent Olsson (932 38 874).



RENHOLD

Hver andelseier i borettslaget vasker fellesarealet/trappeoppgangen hver andre uke iht. ordensregler revidert 2018.

TV

Den enkelte andelseier tegner sitt eget abonnement på Riks-TV eller bestiller TV gjennom fibernettet. Hver leilighet har minst en kontakt med signaler for det digitale bakkenettet.

Ingen må gjøre inngrep i tv-anlegget som å skru av dekselet på antennekontakten og foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og i verste fall forårsake ødeleggelser i tv-anlegget.

TELEFONI

Den enkelte andelseier tegner sitt eget abonnement på fasttelefon. Hver leilighet har minst en kontakt, som er klar til telefonabonnement.

INTERNETT

Den enkelte andelseier tegner sitt eget abonnement på internett gjennom fasttelefon. Eller bestiller tilgang gjennom fibernettet, som er tilgjengelig for alle andelseiere.

KRAFTLEVERANSE TIL BORETTSLAGETS FELLESANLEGG

Fortum Strøm AS leverer strøm til borettslaget.

FELLESANLEGG VARME OG VANN

Leilighetene blir varmet opp av varmpumpe plassert i hvert hus. Tilleggsstrøm er inkludert i husleien. Vannforbruket er også inkludert i husleien. Strømforbruk til varmtvann og leilighet betales av den enkelte andelseier.

Forbruk i 2023:

Elektrisitet i kr: kr 95 569,-
Vann/kloakk og feieavgifter i kr: kr 77 466,-

FELLESGJELD

Borettslaget har låneavtale med Marker Sparebank med 7,65% rente.

OVERDRAGELSER

Det er 0 leilighet som byttet eier i løpet av 2023.

Leilighet	Dato	Beløp	Kjøper
H0101, Gamleveien 5	01.09.2022	Kr 1 418 000,-	Mina Berger
H0201, Gamleveien 5	01.02.2021	Kr 900 000,-	William Westlie Gromholt
H0102, Gamleveien 5	05.02.2020	Kr 1 450 000,-	Wenche Sollie
H0102, Gamleveien 7	09.07.2019	Kr 1 180 000,-	Veronica Berger
H0202, Gamleveien 5	07.11.2018	Kr 970 000,-	Martha Tufllåt Thorsen
H0101, Gamleveien 5	26.07.2018	Kr 910 000,-	Katrine Dahl Holst
H0102, Gamleveien 7	22.06.2018	Kr 1 075 000,-	Emilie Løken



FORKJØPSRETT

For hver enkel bolig så blir fristen for å benytte sin forkjøpsrett kunngjort ved oppslag i trappeoppgangen i hvert hus ved salg.

FORSIKRINGER

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 57443022. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger.

Oppstår det skade i leiligheten, sørg for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge årsaken til skaden. Er flere leiligheter berørt, noter hvordan berørte andelseiere kan kontaktes og opplys om dette når skaden meldes til forsikringsavdelingen i Gjensidige Forsikring AS på telefon 69 81 01 80.

Ved skader som dekkes av borettslagets bygningsforsikring, krever forsikrings-selskapet en egenandel på kr 25 000,-.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiernes ansvar.

INNBOFORSIKRING

Den enkelte andelseier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre (det vil si utstyr/innredning som det er naturlig å ta med seg når en flytter).

BRANNSIKRINGSUTSTYR

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS-INTERNKONTROLL

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige. Viktige lover i henhold til dette er:

- Lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- Lov om brann- og eksplosjonsvern
- Lov om forurensning
- Lov om arbeidsmiljø

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse-, miljø- og sikkerhet å gjøre i borettslagets regi. Internkontrollsystemet beskriver hvordan dette arbeidet skal drives.

Styret ivaretar internkontrollen med hensyn til blant annet brannvern og felles elektrisk anlegg. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven i forhold til vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet.



Beboerne/andelseierne har plikt til å foreta egenkontroll på det elektriske anlegget i leilighetene.

REHABILITERING OG VEDLIKEHOLD 2023

- Granli Rør AS byttet et rør i vaskerommet.

STYRETS ARBEID

Det er avholdt 1 styremøte i 2023.

ØKONOMI OG VEDLIKEHOLD

Ved utgangen av året er den samlede gjelden på kr 1 335 064,- som er en nedgang fra kr 1 365 455,- fra året før. Gjelden er lån i Marker Sparebank med rente 7,65%.

Litt om fremtiden

Styret har sett på hva behovet for vedlikehold i fremtiden, og vi har satt opp noen punkter:

Tiltak	Stipulert kostnad
Bytte av vinduer og ytterdører.	Vedlikeholdsfrie vinduer Kr 1 815 000,- Trevinduer Kr 1 155 000,-
Bytte av inngangsdører til hver leilighet og eventuelt hybel.	Kr 330 000,-
Felles brannvarslingsanlegg for leilighetene og fellesarealer.	Kr 247 500,-
Bytte av rørstammer i begge byggene.	Kr 330 000,- (kun maling. Ikke innkassing)
Maling av byggene.	Kr 660 000,-
Brannstiger 8 stk. 4 stk med ryggvern.	Kr 297 000,-
Tiltakene er ikke indeksregulerte.	

BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

REGNSKAP FOR BORETTSLAG

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

RESULTAT

Årets resultat på kr -199 219,- som kommer frem i resultatregnskapet, foreslås overført til egenkapital.

DISPONIBLE MIDLER

Borettslagets disponible midler pr. 31.12.2023 utgjør kr -39 726,-.



INNETEKTER

Leieinntektene i 2023 var totalt kr 484 907,- mot budsjettet kr 494 000,-. Dette er kr 9 093,- mindre enn budsjettet.

KOSTNADER

Driftskostnadene i 2023 var totalt kr 575 874,- mot budsjettet kr 499 500,-. Dette er kr 76 374,- mer enn budsjettet. Faktura for vedlikehold av uteområdene for 2022 er mottatt og betalt i 2023, samt at mer utgifter til renter på lån og kommunale avgifter.

Ellers vises til de enkelte tallene i resultatet og til balansen, samt de etterfølgende regnskapsnotene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2023 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Ørje, 21.06.2024

I styret for AL Ørje borettslag

Steinar Hansi Giske /s/

Veronica Berger /s/

Kent Olsson /s/