



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2024

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, 13.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 586 607	5 065 586
Sum inntekter		5 586 607	5 065 586
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	125 510
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	2 249	
Annen driftskostnad		2 786 203	2 666 106
Sum kostnader		2 902 552	2 791 616
Driftsresultat		2 684 055	2 273 970
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 264	24 952
Sum finansinntekter		17 264	24 952
Annen finanskostnad		1 692 451	1 013 147
Sum finanskostnader		1 692 451	1 013 147
Netto finans		-1 675 187	-988 194
Resultat før skattekostnad		1 008 869	1 285 776
Årsresultat		1 008 869	1 285 776
Totalresultat		1 008 869	1 285 776
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 008 869	1 285 776
Sum overføringer og disponeringer		1 008 869	1 285 776



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		120 019 500	120 019 500
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		27 000	
Sum varige driftsmidler		120 046 500	120 019 500
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		120 046 500	120 019 500
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		112 034	194 404
Sum fordringer		112 034	194 404
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		786 316	1 060 694
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		786 316	1 060 694
Sum omløpsmidler		898 350	1 255 099
SUM EIENDELER		120 944 850	121 274 599

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 400	6 400
Sum innskutt egenkapital		6 400	6 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		49 075 305	48 066 436
Sum opptjent egenkapital		49 075 305	48 066 436
Sum egenkapital		49 081 705	48 072 836
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		34 469 478	35 787 240
Øvrig langsiktig gjeld		37 017 500	37 017 500
Sum annen langsiktig gjeld		71 486 978	72 804 740
Sum langsiktig gjeld		71 486 978	72 804 740
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		199 416	164 690
Leverandørgjeld		163 064	215 304
Annen kortsiktig gjeld		13 687	17 029
Sum kortsiktig gjeld		376 167	397 022
Sum gjeld		71 863 145	73 201 762
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		120 944 850	121 274 599



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 499323

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2024

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, 20.06.2024



Organisasjonsnr: 988 509 302
SJØBADET MOSS BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 586 607	5 065 586
Sum inntekter		5 586 607	5 065 586
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	125 510
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	2 249	
Annen driftskostnad		2 786 203	2 666 106
Sum kostnader		2 902 552	2 791 616
Driftsresultat		2 684 055	2 273 970
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 264	24 952
Sum finansinntekter		17 264	24 952
Annen finanskostnad		1 692 451	1 013 147
Sum finanskostnader		1 692 451	1 013 147
Netto finans		-1 675 187	-988 194
Resultat før skattekostnad		1 008 869	1 285 776
Årsresultat		1 008 869	1 285 776
Totalresultat		1 008 869	1 285 776
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 008 869	1 285 776
Sum overføringer og disponeringer		1 008 869	1 285 776



Organisasjonsnr: 988 509 302
SJØBADET MOSS BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		120 019 500	120 019 500
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		27 000	
Sum varige driftsmidler		120 046 500	120 019 500
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		120 046 500	120 019 500
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		112 034	194 404
Sum fordringer		112 034	194 404
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		786 316	1 060 694
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		786 316	1 060 694
Sum omløpsmidler		898 350	1 255 099
SUM EIENDELER		120 944 850	121 274 599
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 400	6 400
Sum innskutt egenkapital		6 400	6 400



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	49 075 305	48 066 436
Sum opptjent egenkapital	49 075 305	48 066 436
Sum egenkapital	49 081 705	48 072 836
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	34 469 478	35 787 240
Øvrig langsiktig gjeld	37 017 500	37 017 500
Sum annen langsiktig gjeld	71 486 978	72 804 740
Sum langsiktig gjeld	71 486 978	72 804 740
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	199 416	164 690
Leverandørgjeld	163 064	215 304
Annen kortsiktig gjeld	13 687	17 029
Sum kortsiktig gjeld	376 167	397 022
Sum gjeld	71 863 145	73 201 762
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	120 944 850	121 274 599



Organisasjonsnr: 988 509 302
SJØBADET MOSS BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

5



Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

4

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2344

Sjøbadet Moss Borettslag



Velkommen til årsmøte i Sjøbadet Moss Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

2. mai 2024 kl. 18:00, Varmestua i Moss.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Det vil bli beboermøte etter generalforsamlingen med sosial omgang og diverse informasjon mellom medlemmer.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Sjøbadet Moss Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Kjersti Hjelset er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Kjersti Hjelset foreslått. Protokollvitner velges på møtet



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg
1. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 100 000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Freddy Rinden
- Svein Børresen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Andreas Dyrås



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Sjøbadet Moss Borettslag

Borettslaget består av 64 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

1 3750

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

Sjøbadet Moss Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er Alpha Revisjon AS.

Styrets arbeid

Det er avholdt 5 styremøter, og behandlet 28 saker. I tillegg er en del saker avgjort via internett - epost med godkjenninger.

- Sydveggen E2 (ved garasjeinngangen) har vært den store og dyre saken i 2023 – i likhet med 2022. Her viste det seg at det fra nytt var satt opp for dårlig, og det var grove feil i det som var satt opp da bygget ble bygd. Ikke bare måtte hele veggen lektes ut mere (2022) , men verandagulvene i ende leilighetene måtte legges på nytt, og det var bunnsviller i veggene som var råtne. Det viste seg at det ikke var



satt opp i henhold til de reglene som gjaldt bygget var nytt. Nå har det vært benyttet rådgivning fra eksperter, og nå bør det holde.

- Det har vært lagt inn fiber (1000 Mbit) i alle leilighetene, og vi har gått over fra Telia til RiksTV med TV signaler. Fiberlegging gikk nesten prikkfritt, men når det gjelder RiksTV har det vært noen problemer mot gamle TV apparater.
- Husbråk – en leilighet står for dette.
- Det har vært innbrudd i boder, og det er nå kameraovervåking av alle boder og garasjeplasser.
- Avregning strøm på E1 – betaling for økt strømkostnad. Dette har gått ned i 2024 etter at det i 2023 ble innbetalt at det var for lite betalt i 2022.

Borettslaget er rolig og alle virker fornøyde. Vi føler det er et godt sted å bo.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjett og skyldes i hovedsak malerarbeider. Kommunale avgifter er også høyere enn budsjett.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. Disponible midler per 31.12.2023 var 522 183,-. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i MOSS kommune

Det er budsjettert med økning i de kommunale avgiftene.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sjøbadet Moss Borettslag.

Lån

Sjøbadet Moss Borettslag har lån i OBOS Banken.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Borettslaget har avtale om individuell nedbetaling av lånet.

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på økning av felleskostnadene fra 01.04.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Sjøbadet Moss Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sjøbadet Moss Borettslag sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 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 er

- 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.

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Vedlegg 1

Telefon: +47 23 31 07 20

9 av 21

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

Årsrapport.pdf



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.

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Vedlegg 1

Telefon: +47 23 31 07 20

10 av 21

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

Årsrapport.pdf



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	858 076	1 185 263	858 076	522 183
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 008 869	1 285 776	937 000	236 498
Tilbakeføring av avskrivning	15 2 249	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15 -29 249	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18 -507 762	-842 963	-518 000	-356 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17 -810 000	-770 000	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-335 893	-327 187	419 000	-119 502
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	522 183	858 077	1 277 076	402 681

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	898 350	1 255 099
Kortsiktig gjeld	-376 167	-397 022
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	522 183	858 077

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



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Kapitalkostnader		2 200 213	1 789 136	1 646 052	2 190 264
Innkrevde felleskostnader	2	2 573 544	2 500 464	2 500 948	2 688 736
Andre inntekter	3	2 850	5 986	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		4 776 607	4 295 586	4 147 000	4 879 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-15 510	-21 000	-19 500
Styrehonorar	5	-100 000	-110 000	-110 000	-100 000
Avskrivninger	15	-2 249	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 313	-21 750	-18 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-113 490	-109 125	-115 000	-120 000
Konsulenthonorar	7	-17 913	-11 646	-15 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-1 137 619	-993 559	-305 000	-545 000
Forsikringer		-141 852	-173 757	-145 000	-157 000
Kommunale avgifter	9	-718 326	-671 658	-475 000	-934 000
Energi/fyring	10	-147 179	-205 397	-190 000	-140 000
TV-anlegg/bredbånd		-355 487	-316 232	-332 000	-335 000
Andre driftskostnader	11	-144 025	-162 982	-149 000	-162 002
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 902 553	-2 791 616	-1 875 000	-2 549 502
Innbetalt andel fellesgjeld		810 000	770 000		
DRIFTSRESULTAT FØR IN		2 684 054	2 273 970	2 272 000	2 329 498
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	17 264	24 952	0	0
Finanskostnader	13	-1 692 451	-1 013 147	-1 335 000	-1 941 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 675 187	-988 194	-1 335 000	-1 941 000
ÅRSRESULTAT		1 008 869	1 285 776	937 000	338 498
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 008 869	1 285 776		

,



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

BALANSE			
	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	108 017 550	108 017 550
Tomt		12 001 950	12 001 950
Andre varige driftsmidler	15	27 000	0
SUM ANLEGGSMIDLER		120 046 500	120 019 500
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		31 716	3 214
Forskuddsbetalte kostnader		71 942	144 546
Andre kortsiktige fordringer	16	8 376	46 644
Driftskonto OBOS-banken		786 316	690 874
Innestående i andre banker		0	369 820
SUM OMLØPSMIDLER		898 350	1 255 099
SUM EIENDELER		120 944 850	121 274 599
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 64 * 100		6 400	6 400
Opptjent egenkapital	17	49 075 305	48 066 436
SUM EGENKAPITAL		49 081 705	48 072 836
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	34 469 478	35 787 240
Borettsinnskudd	19	37 017 500	37 017 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		71 486 978	72 804 740
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 687	17 029
Leverandørgjeld		163 064	215 304
Påløpte renter		169 379	122 507
Påløpte avdrag		30 037	42 183
SUM KORTSIKTIG GJELD		376 167	397 022
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		120 944 850	121 274 599
Pantstillelse	20	120 019 500	120 019 500
Garantiansvar		0	0

Moss, 15.04.2024

Styret i Sjøbadet Moss Borettslag



Lars Heggland

Svein Børresen

Anne Karin Staksvold

Freddy Rinden

Anna Grobstok Andersen

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt

ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 102 424
Kommunale avgifter	334 536
Bad	136 584
Kapitalkostnader på IN-lån	2 030 521
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	169 692
Overført til kapitalkostnader	-2 200 213
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 573 544

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nettinnbetalinger	700
Nøkler	2 150
SUM ANDRE INNTEKTER	2 850

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 313.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-8 594
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 319
SUM KONSULENTHONORAR	-17 913

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør I - BYGGMESTER Ulf Johannessen AS	-799 420
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-799 420
Drift/vedlikehold bygninger	-18 959
Drift/vedlikehold elektro	-28 197
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-137 653
Drift/vedlikehold heisanlegg	-76 507



Drift/vedlikehold brannsikring	-53 546
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-15 169
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-8 168
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 137 619

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-334 584
Vann- og avløpsavgift	-306 168
Renovasjonsavgift	-77 575
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-718 326

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-41 276
Strøm oljefyr el.bereder	-105 902
SUM ENERGI / FYRING	-147 179

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-600
Renhold ved firmaer	-121 841
Andre fremmede tjenester	-12 139
Trykksaker	-549
Andre kontorkostnader	-953
Porto	-825
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-3 269
Velferdskostnader	-650
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-144 025

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 812
Renter bank	11 019
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	433
SUM FINANSINTEKTER	17 264

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 692 451
SUM FINANSKOSTNADER	-1 692 451

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

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

Tomten ble kjøpt i 2007

Gnr.1/bnr.3750

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Videokameraer	
Tilgang 2023	29 249
Avskrevet i år	-2 249
	27 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	27 000

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-2 249
--------------------------------	---------------

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN lån	8 376
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	8 376

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	32 417 735
Egenkapital fra IN tidligere år	26 232 665
Egenkapital fra IN 2023	810 000
Reduksjon EK fra IN	-10 385 095
SUM ANNEN EGENKAPITAL	49 075 305

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

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

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,60 %. Løpetiden er 44 år.

Opprinnelig 2007	-83 002 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	20 982 095
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	507 762
Nedbetalt tidligere, IN	26 232 665



Nedbetalt i år, IN	810 000
	-34 469 478
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-34 469 478

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007	-37 017 500
SUM BORETTSINNSKUDD	-37 017 500

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	37 017 500
Pantelån	34 469 478
Påløpte avdrag	30 037
Bregnede IN-forpliktelse	16 657 570
TOTALT	88 174 585

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

Bygninger	108 017 550
Tomt	12 001 950
TOTALT	120 019 500



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05. og 31.10.** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 2.05.24

Selskapsnummer: 2344 Selskapsnavn: Sjøbadet Moss Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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