



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 091 267  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: OSEBAKKEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Jernbanegata 25  
3916 PORSGRUNN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Thea Karen Bakås  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 16.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 488 720	1 399 296
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 488 720</b>	<b>1 399 296</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2,3	109 129	106 344
Annen driftskostnad	1,4,5,6 ,7	722 529	949 686
<b>Sum kostnader</b>		<b>831 657</b>	<b>1 056 029</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>657 063</b>	<b>343 267</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		1 335	3 649
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 335</b>	<b>3 649</b>
Annen finanskostnad		130 608	155 736
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>130 608</b>	<b>155 736</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-129 274</b>	<b>-152 088</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>527 789</b>	<b>191 179</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>527 789</b>	<b>191 179</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>527 789</b>	<b>191 179</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>527 789</b>	<b>191 179</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8,9,11, 18	3 570 959	3 570 959
Maskiner og anlegg	10	0	1 203
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>3 570 959</b>	<b>3 572 162</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Obligasjoner	12	598 934	463 678
Andre fordringer		0	31 387
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>598 934</b>	<b>495 064</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>4 169 893</b>	<b>4 067 226</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	13	233 677	222 057
<b>Sum fordringer</b>		<b>233 677</b>	<b>222 057</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 818 835	1 839 484
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 818 835</b>	<b>1 839 484</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 052 512</b>	<b>2 061 541</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 222 406</b>	<b>6 128 767</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	14	3 000	3 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 000</b>	<b>3 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	14	-1 560 845	-2 088 634
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 560 845</b>	<b>-2 088 634</b>
<b>Sum egenkapital</b>	14	<b>-1 557 845</b>	<b>-2 085 634</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15,18	6 597 641	6 817 156
Øvrig langsiktig gjeld	16,17, 18	846 060	846 060
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 443 701</b>	<b>7 663 216</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 443 701</b>	<b>7 663 216</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		239 659	456 702
Skyldige offentlige avgifter		2 500	1 765
Annen kortsiktig gjeld	19,20	94 391	92 718
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>336 550</b>	<b>551 185</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 780 251</b>	<b>8 214 401</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 222 406</b>	<b>6 128 767</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 268230

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 091 267  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: OSEBAKKEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Jernbanegata 25  
3916 PORSGRUNN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### 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: Thea Karen Bakås  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 25.05.2022



Organisasjonsnr: 948 091 267  
OSEBAKKEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 488 720	1 399 296
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 488 720</b>	<b>1 399 296</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2,3	109 129	106 344
Annen driftskostnad	1,4,5,6,7	722 529	949 686
<b>Sum kostnader</b>		<b>831 657</b>	<b>1 056 029</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>657 063</b>	<b>343 267</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		1 335	3 649
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 335</b>	<b>3 649</b>
Annen finanskostnad		130 608	155 736
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>130 608</b>	<b>155 736</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-129 274</b>	<b>-152 088</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>527 789</b>	<b>191 179</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>527 789</b>	<b>191 179</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>527 789</b>	<b>191 179</b>



Organisasjonsnr: 948 091 267  
OSEBAKKEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom 8,9,11,18 3 570 959 3 570 959			
Maskiner og anlegg 10 0 1 203			
<b>Sum varige driftsmidler 3 570 959 3 572 162</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Obligasjoner 12 598 934 463 678			
Andre fordringer 0 31 387			
<b>Sum finansielle anleggsmidler 598 934 495 064</b>			
<b>Sum anleggsmidler 4 169 893 4 067 226</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer 13 233 677 222 057			
<b>Sum fordringer 233 677 222 057</b>			
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende 1 818 835 1 839 484			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 1 818 835 1 839 484</b>			
<b>Sum omløpsmidler 2 052 512 2 061 541</b>			
<b>SUM EIENDELER 6 222 406 6 128 767</b>			
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital 14 3 000 3 000			
<b>Sum innskutt egenkapital 3 000 3 000</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital 14 -1 560 845 -2 088 634			
<b>Sum opptjent egenkapital -1 560 845 -2 088 634</b>			



<b>Sum egenkapital</b>	<b>14</b>	<b>-1 557 845</b>	<b>-2 085 634</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	15,18	6 597 641	6 817 156
Øvrig langsiktig gjeld	16,17,18	846 060	846 060
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 443 701</b>	<b>7 663 216</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 443 701</b>	<b>7 663 216</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		239 659	456 702
Skyldige offentlige avgifter		2 500	1 765
Annen kortsiktig gjeld	19,20	94 391	92 718
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>336 550</b>	<b>551 185</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 780 251</b>	<b>8 214 401</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 222 406</b>	<b>6 128 767</b>



Organisasjonsnr: 948 091 267  
OSEBAKKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
0

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Disponible midler for Osebakken Borettslag pr. 31.12.21

### Informasjon om regnskapet og disponible midler

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og god regnskapsskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskrift 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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av lån, samt kjøp og salg av anleggsmaskiner. 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. Borettslag med store restanser (fordringer) knyttet til innkrevde felleskostnader, må følge spesielt godt med på tallstørrelsen - disponible midler uten fordringer.

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.21	Pr. 31.12.20
A: Disponible midler per 01.01.	1 510 356	1 631 135
<b>B: Endringer disponible midler</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	527 789	191 179
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	1 203	2 884
Fradrag investering/påkostning, tillegg for salgssum anleggsmidler, tilbakeføring avskrivning garasjer	0	0
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-219 515	-209 946
Endring langsiktig fordringer	31 387	30 662
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-135 257	-135 558
<b>C: Årets endring disponible midler</b>	<b>205 606</b>	<b>-120 779</b>
<b>D: Disponible midler 31.12.</b>	<b>1 715 962</b>	<b>1 510 356</b>
<b>E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.</b>	<b>1 708 433</b>	<b>1 510 342</b>



## Resultatregnskap pr 31.12.21 for Osebakken Borettslag orgnr: 948 091 267

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		1 160 208	1 022 472	1 160 200	1 138 500
Innkrevde felleskostnader renter		141 336	221 544	141 400	173 400
Innkrevde felleskostnader avdrag		182 376	150 480	182 300	172 000
Strømgifter		4 800	4 800	4 800	4 800
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 488 720</b>	<b>1 399 296</b>	<b>1 488 700</b>	<b>1 488 700</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	1	5 962	5 788	6 000	6 200
Styrehonorar	2	64 000	64 000	64 000	64 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		13 486	10 701	15 000	15 000
Forretningsførerhonorar		71 370	69 270	71 400	73 600
Teknisk forvaltningsavtale		15 084	14 652	15 100	15 600
Medlemskontigent		5 999	5 999	6 000	6 000
Kontigent NBBL		3 240	3 150	3 200	3 300
Sikringsfond felleskostnader		3 240	3 060	3 100	3 300
Andre tjenester	4	33 656	28 660	36 400	36 400
Brøyting - strøing		24 219	8 466	27 000	27 000
Plenklipp		2 604	2 528	0	0
Andre lønnskostnader	3	31 643	31 643	38 000	38 000
Vedlikehold	5	9 931	10 287	270 000	270 000
Vedlikehold med prosjektstyring	5	0	255 432	0	0
Kabel-tv		178 593	167 941	176 400	187 600
Forsikring		42 388	43 623	47 200	46 200
Kommunale avgifter		245 060	279 304	279 500	257 400
Energi, strøm		74 972	43 871	54 000	97 000
Andre driftskostnader	6	5 008	3 363	45 000	45 000
Styremøter; lokaler, mat mm.		0	1 408	0	0
Avskrivninger	7	1 203	2 884	2 900	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>831 657</b>	<b>1 056 029</b>	<b>1 160 200</b>	<b>1 191 600</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>657 063</b>	<b>343 267</b>	<b>328 500</b>	<b>297 100</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		1 335	3 649	0	0
Rentekostnad		130 608	155 736	141 400	173 400
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-129 274</b>	<b>-152 088</b>	<b>-141 400</b>	<b>-173 400</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>527 789</b>	<b>191 179</b>	<b>187 100</b>	<b>123 700</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		527 789	191 179	0	0
Sum overføringer		527 789	191 179	0	0

Osebakken Borettslag



## Balanse pr 31.12.21 for Osebakken Borettslag orgnr: 948 091 267

	Note	Balanse Pr 31.12.21	Balanse Pr 31.12.20
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	11, 18	2 990 767	2 990 767
Tomter	11, 18	441 132	441 132
Garasjer	8, 18	129 060	129 060
Innløste garasjer	9, 18	10 000	10 000
Andre driftsmidler	10	0	1 203
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>3 570 959</b>	<b>3 572 162</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	12	598 934	463 678
Langsiktige fordringer		0	31 387
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>598 934</b>	<b>495 064</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>4 169 893</b>	<b>4 067 226</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		7 529	14
Andre leierestanser		245	35
Andre fordringer	13	25	0
Periodisert kostnad		225 878	222 008
<b>Sum fordringer</b>		<b>233 677</b>	<b>222 057</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankkonto drift		1 818 835	1 839 484
<b>Sum bankinnskudd og liknende</b>		<b>1 818 835</b>	<b>1 839 484</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 052 512</b>	<b>2 061 541</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 222 406</b>	<b>6 128 767</b>

Osebakken Borettslag



## Balanse pr 31.12.21 for Osebakken Borettslag orgnr: 948 091 267

	Note	Balanse Pr 31.12.21	Balanse Pr 31.12.20
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Innskutt egenkapital	14	3 000	3 000
Opptjent egenkapital	14	-1 560 845	-2 088 634
<b>Sum egenkapital</b>	<b>14</b>	<b>-1 557 845</b>	<b>-2 085 634</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Lån i bank	15, 18	6 597 641	6 817 156
Borettsinnskudd	16, 18	717 000	717 000
Garasje innskudd	17	129 060	129 060
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 443 701</b>	<b>7 663 216</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		4 052	4 052
Andre forskuddsbetalte leier		300	300
Leverandørgjeld		239 659	456 702
Skyldig off. myndigheter		2 500	1 765
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		3 516	3 516
Påløpne renter		777	708
Garasje drift 1	20	86 844	84 142
Annen kortsiktig gjeld	19	-1 098	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>336 550</b>	<b>551 185</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 780 251</b>	<b>8 214 401</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 222 406</b>	<b>6 128 767</b>

Porsgrunn 31.12.21  
Osebakken Borettslag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Thea Karen Bakås  
Leder

\_\_\_\_\_  
Asbjørn Johnsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Kristian Lunde Hansen  
Styremedlem

Osebakken Borettslag



## Noter for Osebakken Borettslag orgnr: 948 091 267

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag 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/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte 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 borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

Individuell nedbetaling av fellesgjeld håndteres etter gjeldsmetoden. Det betyr at det innbetalte beløpet er gjeld i borettslagets balanse.

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

### Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6701 Revisjon boligselskap	5 962	5 788
<b>Sum</b>	<b>5 962</b>	<b>5 788</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
5330 Styrehonorar	64 000	64 000
<b>Sum</b>	<b>64 000</b>	<b>64 000</b>

Beløpet er totalt styrehonorar.



## Noter for Osebakken Borettslag orgnr: 948 091 267

### Note 3 - Lønnskostnader

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
5100 Lønn til ansatte	-473	-3 073
5102 Tidlønn	28 600	31 200
5150 Opptjente feriepenger	3 516	3 516
<b>Sum</b>	<b>31 643</b>	<b>31 643</b>

Lønnskostnadene er knyttet til arbeid i borettslaget og eventuell vaktmesterlønn. Beløpet er inkludert feriepenger, men uten arbeidsgiveravgift. Antall årsverk er under 0,75. Borettslaget ligger under grensen for OTP.

### Note 4 - Andre tjenester

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6750 Vakt hold/vaktmesteravtaler	33 656	28 660
<b>Sum</b>	<b>33 656</b>	<b>28 660</b>

### Note 5 - Vedlikehold

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6601 Vedlikehold bygg	5 806	6 006
6604 Vedlikehold uteanlegg	2 625	4 281
6607 Vedlikehold/leie garasjer	1 500	0
6640 Vedlikehold med prosjektstyring	0	255 432
<b>Sum</b>	<b>9 931</b>	<b>265 719</b>

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

### Note 6 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6941 Porto fra objekter - ikke manuell postering	868	648
6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	648	648
7200 Provisjonskostnader, oppgavepliktige	1 408	0
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr	2 084	2 067
<b>Sum</b>	<b>5 008</b>	<b>3 363</b>

### Note 7 - Avskrivning

Driftsmidler avskrives over like mange år som vurdert økonomisk levetid. Driftsmidler er spesifisert i egen note. I denne noten sees verdien av driftsmidlene.

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6010 Avskrivninger	1 203	2 884
<b>Sum</b>	<b>1 203</b>	<b>2 884</b>



## Noter for Osebakken Borettslag orgnr: 948 091 267

### Note

#### Note 8 - Garasjer

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
1110 Garasjer	129 060	129 060
<b>Sum</b>	<b>129 060</b>	<b>129 060</b>

Garasjene er ikke avskrevet. Vurderingen av dette er lik det som gjøres for borettslagets bygninger.

#### Note 9 - Innløste garasjer

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
1116 Innløste garasjer	10 000	10 000
<b>Sum</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>

Dette er garasjer (innskudd) som er kjøpt av borettslaget.

#### Note 10 - Andre driftsmidler

	Tørketrommel	Vaskemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01 :	28 844	29 121
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	28 844	29 121
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	28 844	29 121
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0
Årets avskrivninger :	1 203	0
Anskaffelsesår :	2011	2008
Antatt levetid i år :	10	10

Andre driftsmidler bokføres/aktiveres ved anskaffelse til anskaffelseskost. Økonomisk løpetid vurderes, og driftsmidlene avskrives over like mange år som den økonomiske levetiden.

Driftsmidlene vil bli nedskrevet, utover årlig avskrivning, derom indikasjon på nedskrivning oppstår.

#### Note 11 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 990 767	441 132
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 990 767	441 132
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 990 767	441 132
Anskaffelsesår :	1976	1976
Antatt levetid i år :		

Bygg har avskrivningssats lik null. Det skyldes at borettslaget vedlikeholder bygningene tilstrekkelig.

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.



## Noter for Osebakken Borettslag orgnr: 948 091 267

### Note 12 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	598 934	463 678
<b>Sum</b>	<b>598 934</b>	<b>463 678</b>

Borettslaget har foretatt avsetning til fremtidig vedlikehold på egen bankkonto. Borettslaget kan benytte avsetningen til vedlikehold. Beløpet her kommer i tillegg til disponible midler.

### Note 13 - Andre fordringer

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
1505 Restanse forretningsførsel	25	0
<b>Sum</b>	<b>25</b>	<b>0</b>

### Note 14 - Egenkapital (negativ)

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2030 Andelskapital	3 000	3 000
2070 Akkumulert resultat	-1 560 845	-2 088 634
<b>Sum</b>	<b>-1 557 845</b>	<b>-2 085 634</b>

Borettslagets egenkapital er negativ. Imidlertid har borettslaget positive disponible midler, og vil gjennom ordinær drift kunne betale sine forpliktelser etterhvert som de forfaller.

Borettslaget bygninger er bokført til historisk kost. Den virkelige verdien av bygningene antas å være høyere enn bokført verdi. Den faktiske egenkapitaen vurderes å være positiv.



## Noter for Osebakken Borettslag orgnr: 948 091 267

### Note 15 - Pantegjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>DNB Bank ASA</b>	<b>DNB</b>
Formål:	Refi. samt nye vinduer, fasader	
<b>Lånenummer:</b>	<b>12136946062</b>	<b>12122511144</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2018	2012
Rentesats:	2.15 %	2.10 %
Beregnet innfridd:	30.09.2048	30.12.2021
Opprinnelig lånebeløp:	7 170 000	275 000
Lånesaldo 01.01:	6 785 769	31 387
Avdrag i perioden:	188 129	31 387
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>6 597 641</b>	<b>0</b>
Saldo 5 år frem i tid:	5 633 736	0

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12136946062	6	234 858	1 409 148
	24	216 187	5 188 488

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.  
Renten som oppgis i noten er nominell rente.

### Note 16 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2250 Borettsinnskudd	717 000	717 000
<b>Sum</b>	<b>18</b>	<b>717 000</b>

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

### Note 17 - Garasjeinnskudd

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2253 Innskudd garasjer	129 060	129 060
<b>Sum</b>	<b>129 060</b>	<b>129 060</b>



## Noter for Osebakken Borettslag orgnr: 948 091 267

### Note 18 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.21	Pr31.12.20
<b>Gjeld sikret ved pant</b>		
Pant- og gjeldsbrevlån	6 597 641	6 817 156
Borettsinnskudd	717 000	717 000
<b>Sum</b>	<b>7 314 641</b>	<b>7 534 156</b>
<b>Bokført verdi pantsatte eiendeler</b>		
Tomt	441 132	441 132
Bygninger, garasjer og boder	3 129 827	3 129 827
<b>Sum</b>	<b>3 570 959</b>	<b>3 570 959</b>

### Note 19 - Annen kortsiktig gjeld

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2902 Periodisert kostnad (kostnadsøkning)	-1 098	0
<b>Sum</b>	<b>-1 098</b>	<b>0</b>

### Note 20 - Garasjedrift

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2923 Garasjedrift	86 844	84 142
<b>Sum</b>	<b>86 844</b>	<b>84 142</b>

Her vises garasjedriftens utgående beholdning. Dersom størrelsen er positiv, betyr det at garasjedriften over tid har hatt mer inntekt enn kostnad. Dersom garasjedriften har gått med underskudd, vises beløpet her som fordring.



Resultat og balanse med noter for Osebakken Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Osebakken Borettslag**

Styreleder	Thea Karen Bakås (sign.)	01.04.2022
Styremedlem	Kristian Lunde Hansen (sign.)	25.03.2022
Styremedlem	Asbjørn Johnsen (sign.)	01.04.2022



## **Styret i Osebakken Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling**

### **Sted og tid**

Tirsdag 03.05.2022 kl.19:00  
Ute

### **1. Konstituering**

- 1.1 Registrere antall andelseiere**
- 1.2 Registrere antall fullmakter**
- 1.3 Godkjenning av innkalling**
- 1.4 Godkjenning av dagsorden**
- 1.5 Valg av møteleder**
- 1.6 Valg av referent**
- 1.7 Evt. valg av tellekorps**
- 1.8 Valg av minst en andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder**

### **2. Årsmelding fra styret**

### **3. Godkjenning av årsregnskap**

### **4. Godtgjørelse til styret**

### **5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer**

### **6. Valg av valgkomite**

### **7. Valg av delegat med vara til PBBL sin generalforsamling den 24. mai kl. 18.00**

Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt. Framleietakere har rett til å være til stede og til å uttale seg.



## Årsmelding fra styret i Osebakken Borettslag for 2021

### Generell informasjon

Osebakken Borettslag har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget ligger i Porsgrunn kommune

### Styret

Borettslagets styre har bestått av:

Leder, Thea Karen Bakås, Storgata 189 B  
Styremedlem, Asbjørn Johnsen, Storgt. 189  
Styremedlem, Kristian Lunde Hansen, Storgata 189 A  
Varamedlem, Henrik Ulstrup Tallaksen, Storgata 189 B  
Varamedlem, Leif Olav Nordbø Jørgensen, Storgata 189 A

Antall kvinner: 1 kvinne

Antall menn: 2 menn

Antall ansatte: 1

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

### Møtevirksomhet

I 2021 har det blitt avholdt   0   styremøter, hvor   0   protokolerte saker har vært behandlet. Herav   4   sak om godkjenning av andelseiere samt   0   saker om familieoverdragelser.

Styret har regelmessig kontakt hvor det er fokus på mindre oppgaver og oppgraderinger i borettslaget, samt tilbakemeldinger fra andre andelseiere.

### De viktigste sakene som styret har arbeidet med

Det har ikke vært noen nye, viktige saker som har blitt vedtatt.

### Fremtidsplaner

Vi skal se på muligheten for å tilrettelegge for elbil-ladning i fremtiden. Det er også planlagt å se på endringer av parkeringsplasser

Årsmeldingen er godkjent av styret 06.04.2022



## Disponible midler for Osebakken Borettslag pr. 31.12.21

### Informasjon om regnskapet og disponible midler

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og god regnskapsskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskrift 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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av lån, samt kjøp og salg av anleggsmaskiner. 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. Borettslag med store restanser (fordringer) knyttet til innkrevde felleskostnader, må følge spesielt godt med på tallstørrelsen - disponible midler uten fordringer.

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.21	Pr. 31.12.20
A: Disponible midler per 01.01.	1 510 356	1 631 135
<b>B: Endringer disponible midler</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	527 789	191 179
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	1 203	2 884
Fradrag investering/påkostning, tillegg for salgssum anleggsmidler, tilbakeføring avskrivning garasjer	0	0
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-219 515	-209 946
Endring langsiktig fordringer	31 387	30 662
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-135 257	-135 558
<b>C: Årets endring disponible midler</b>	<b>205 606</b>	<b>-120 779</b>
<b>D: Disponible midler 31.12.</b>	<b>1 715 962</b>	<b>1 510 356</b>
<b>E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.</b>	<b>1 708 433</b>	<b>1 510 342</b>



## Resultatregnskap pr 31.12.21 for Osebakken Borettslag orgnr: 948 091 267

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		1 160 208	1 022 472	1 160 200	1 138 500
Innkrevde felleskostnader renter		141 336	221 544	141 400	173 400
Innkrevde felleskostnader avdrag		182 376	150 480	182 300	172 000
Strømgifter		4 800	4 800	4 800	4 800
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 488 720</b>	<b>1 399 296</b>	<b>1 488 700</b>	<b>1 488 700</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	1	5 962	5 788	6 000	6 200
Styrehonorar	2	64 000	64 000	64 000	64 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		13 486	10 701	15 000	15 000
Forretningsførerhonorar		71 370	69 270	71 400	73 600
Teknisk forvaltningsavtale		15 084	14 652	15 100	15 600
Medlemskontigent		5 999	5 999	6 000	6 000
Kontigent NBBL		3 240	3 150	3 200	3 300
Sikringsfond felleskostnader		3 240	3 060	3 100	3 300
Andre tjenester	4	33 656	28 660	36 400	36 400
Brøyting - strøing		24 219	8 466	27 000	27 000
Plenklipp		2 604	2 528	0	0
Andre lønnskostnader	3	31 643	31 643	38 000	38 000
Vedlikehold	5	9 931	10 287	270 000	270 000
Vedlikehold med prosjektstyring	5	0	255 432	0	0
Kabel-tv		178 593	167 941	176 400	187 600
Forsikring		42 388	43 623	47 200	46 200
Kommunale avgifter		245 060	279 304	279 500	257 400
Energi, strøm		74 972	43 871	54 000	97 000
Andre driftskostnader	6	5 008	3 363	45 000	45 000
Styremøter; lokaler, mat mm.		0	1 408	0	0
Avskrivninger	7	1 203	2 884	2 900	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>831 657</b>	<b>1 056 029</b>	<b>1 160 200</b>	<b>1 191 600</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>657 063</b>	<b>343 267</b>	<b>328 500</b>	<b>297 100</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		1 335	3 649	0	0
Rentekostnad		130 608	155 736	141 400	173 400
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-129 274</b>	<b>-152 088</b>	<b>-141 400</b>	<b>-173 400</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>527 789</b>	<b>191 179</b>	<b>187 100</b>	<b>123 700</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		527 789	191 179	0	0
Sum overføringer		527 789	191 179	0	0

Osebakken Borettslag



## Balanse pr 31.12.21 for Osebakken Borettslag orgnr: 948 091 267

	Note	Balanse Pr 31.12.21	Balanse Pr 31.12.20
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	11, 18	2 990 767	2 990 767
Tomter	11, 18	441 132	441 132
Garasjer	8, 18	129 060	129 060
Innløste garasjer	9, 18	10 000	10 000
Andre driftsmidler	10	0	1 203
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>3 570 959</b>	<b>3 572 162</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	12	598 934	463 678
Langsiktige fordringer		0	31 387
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>598 934</b>	<b>495 064</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>4 169 893</b>	<b>4 067 226</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		7 529	14
Andre leierestanser		245	35
Andre fordringer	13	25	0
Periodisert kostnad		225 878	222 008
<b>Sum fordringer</b>		<b>233 677</b>	<b>222 057</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankkonto drift		1 818 835	1 839 484
<b>Sum bankinnskudd og liknende</b>		<b>1 818 835</b>	<b>1 839 484</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 052 512</b>	<b>2 061 541</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 222 406</b>	<b>6 128 767</b>

Osebakken Borettslag



## Balanse pr 31.12.21 for Osebakken Borettslag orgnr: 948 091 267

	Note	Balanse Pr 31.12.21	Balanse Pr 31.12.20
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Innskutt egenkapital	14	3 000	3 000
Opptjent egenkapital	14	-1 560 845	-2 088 634
<b>Sum egenkapital</b>	<b>14</b>	<b>-1 557 845</b>	<b>-2 085 634</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Lån i bank	15, 18	6 597 641	6 817 156
Borettsinnskudd	16, 18	717 000	717 000
Garasje innskudd	17	129 060	129 060
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 443 701</b>	<b>7 663 216</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		4 052	4 052
Andre forskuddsbetalte leier		300	300
Leverandørgjeld		239 659	456 702
Skyldig off. myndigheter		2 500	1 765
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		3 516	3 516
Påløpne renter		777	708
Garasje drift 1	20	86 844	84 142
Annen kortsiktig gjeld	19	-1 098	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>336 550</b>	<b>551 185</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 780 251</b>	<b>8 214 401</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 222 406</b>	<b>6 128 767</b>

Porsgrunn 31.12.21  
Osebakken Borettslag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Thea Karen Bakås  
Leder

\_\_\_\_\_  
Asbjørn Johnsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Kristian Lunde Hansen  
Styremedlem

Osebakken Borettslag



## Noter for Osebakken Borettslag orgnr: 948 091 267

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag 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/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte 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 borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

Individuell nedbetaling av fellesgjeld håndteres etter gjeldsmetoden. Det betyr at det innbetalte beløpet er gjeld i borettslagets balanse.

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

### Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6701 Revisjon boligselskap	5 962	5 788
<b>Sum</b>	<b>5 962</b>	<b>5 788</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
5330 Styrehonorar	64 000	64 000
<b>Sum</b>	<b>64 000</b>	<b>64 000</b>

Beløpet er totalt styrehonorar.

Osebakken Borettslag



## Noter for Osebakken Borettslag orgnr: 948 091 267

### Note 3 - Lønnskostnader

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
5100 Lønn til ansatte	-473	-3 073
5102 Tidlønn	28 600	31 200
5150 Opptjente feriepenger	3 516	3 516
<b>Sum</b>	<b>31 643</b>	<b>31 643</b>

Lønnskostnadene er knyttet til arbeid i borettslaget og eventuell vaktmesterlønn. Beløpet er inkludert feriepenger, men uten arbeidsgiveravgift. Antall årsverk er under 0,75. Borettslaget ligger under grensen for OTP.

### Note 4 - Andre tjenester

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6750 Vakt hold/vaktmesteravtaler	33 656	28 660
<b>Sum</b>	<b>33 656</b>	<b>28 660</b>

### Note 5 - Vedlikehold

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6601 Vedlikehold bygg	5 806	6 006
6604 Vedlikehold uteanlegg	2 625	4 281
6607 Vedlikehold/leie garasjer	1 500	0
6640 Vedlikehold med prosjektstyring	0	255 432
<b>Sum</b>	<b>9 931</b>	<b>265 719</b>

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

### Note 6 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6941 Porto fra objekter - ikke manuell postering	868	648
6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	648	648
7200 Provisjonskostnader, oppgavepliktige	1 408	0
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr	2 084	2 067
<b>Sum</b>	<b>5 008</b>	<b>3 363</b>

### Note 7 - Avskrivning

Driftsmidler avskrives over like mange år som vurdert økonomisk levetid. Driftsmidler er spesifisert i egen note. I denne noten sees verdien av driftsmidlene.

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6010 Avskrivninger	1 203	2 884
<b>Sum</b>	<b>1 203</b>	<b>2 884</b>



## Noter for Osebakken Borettslag orgnr: 948 091 267

### Note

#### Note 8 - Garasjer

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
1110 Garasjer	129 060	129 060
<b>Sum</b>	<b>129 060</b>	<b>129 060</b>

Garasjene er ikke avskrevet. Vurderingen av dette er lik det som gjøres for borettslagets bygninger.

#### Note 9 - Innløste garasjer

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
1116 Innløste garasjer	10 000	10 000
<b>Sum</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>

Dette er garasjer (innskudd) som er kjøpt av borettslaget.

#### Note 10 - Andre driftsmidler

	Tørketrommel	Vaskemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01 :	28 844	29 121
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	28 844	29 121
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	28 844	29 121
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0
Årets avskrivninger :	1 203	0
Anskaffelsesår :	2011	2008
Antatt levetid i år :	10	10

Andre driftsmidler bokføres/aktiveres ved anskaffelse til anskaffelseskost. Økonomisk løpetid vurderes, og driftsmidlene avskrives over like mange år som den økonomiske levetiden.

Driftsmidlene vil bli nedskrevet, utover årlig avskrivning, derom indikasjon på nedskrivning oppstår.

#### Note 11 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 990 767	441 132
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 990 767	441 132
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 990 767	441 132
Anskaffelsesår :	1976	1976
Antatt levetid i år :		

Bygg har avskrivningssats lik null. Det skyldes at borettslaget vedlikeholder bygningene tilstrekkelig.

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.



## Noter for Osebakken Borettslag orgnr: 948 091 267

### Note 12 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	598 934	463 678
<b>Sum</b>	<b>598 934</b>	<b>463 678</b>

Borettslaget har foretatt avsetning til fremtidig vedlikehold på egen bankkonto. Borettslaget kan benytte avsetningen til vedlikehold. Beløpet her kommer i tillegg til disponible midler.

### Note 13 - Andre fordringer

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
1505 Restanse forretningsførsel	25	0
<b>Sum</b>	<b>25</b>	<b>0</b>

### Note 14 - Egenkapital (negativ)

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2030 Andelskapital	3 000	3 000
2070 Akkumulert resultat	-1 560 845	-2 088 634
<b>Sum</b>	<b>-1 557 845</b>	<b>-2 085 634</b>

Borettslagets egenkapital er negativ. Imidlertid har borettslaget positive disponible midler, og vil gjennom ordinær drift kunne betale sine forpliktelser etterhvert som de forfaller.

Borettslaget bygninger er bokført til historisk kost. Den virkelige verdien av bygningene antas å være høyere enn bokført verdi. Den faktiske egenkapitaen vurderes å være positiv.



## Noter for Osebakken Borettslag orgnr: 948 091 267

### Note 15 - Pantegjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>DNB Bank ASA</b>	<b>DNB</b>
Formål:	Refi. samt nye vinduer, fasader	
<b>Lånenummer:</b>	<b>12136946062</b>	<b>12122511144</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2018	2012
Rentesats:	2.15 %	2.10 %
Beregnet innfridd:	30.09.2048	30.12.2021
Opprinnelig lånebeløp:	7 170 000	275 000
Lånesaldo 01.01:	6 785 769	31 387
Avdrag i perioden:	188 129	31 387
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>6 597 641</b>	<b>0</b>
Saldo 5 år frem i tid:	5 633 736	0

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12136946062	6	234 858	1 409 148
	24	216 187	5 188 488

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.  
Renten som oppgis i noten er nominell rente.

### Note 16 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2250 Borettsinnskudd	717 000	717 000
<b>Sum</b>	<b>18</b>	<b>717 000</b>

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

### Note 17 - Garasjeinnskudd

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2253 Innskudd garasjer	129 060	129 060
<b>Sum</b>	<b>129 060</b>	<b>129 060</b>



## Noter for Osebakken Borettslag orgnr: 948 091 267

### Note 18 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.21	Pr31.12.20
<b>Gjeld sikret ved pant</b>		
Pant- og gjeldsbrevlån	6 597 641	6 817 156
Borettsinnskudd	717 000	717 000
<b>Sum</b>	<b>7 314 641</b>	<b>7 534 156</b>
<b>Bokført verdi pantsatte eiendeler</b>		
Tomt	441 132	441 132
Bygninger, garasjer og boder	3 129 827	3 129 827
<b>Sum</b>	<b>3 570 959</b>	<b>3 570 959</b>

### Note 19 - Annen kortsiktig gjeld

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2902 Periodisert kostnad (kostnadsøkning)	-1 098	0
<b>Sum</b>	<b>-1 098</b>	<b>0</b>

### Note 20 - Garasjedrift

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2923 Garasjedrift	86 844	84 142
<b>Sum</b>	<b>86 844</b>	<b>84 142</b>

Her vises garasjedriftens utgående beholdning. Dersom størrelsen er positiv, betyr det at garasjedriften over tid har hatt mer inntekt enn kostnad. Dersom garasjedriften har gått med underskudd, vises beløpet her som fordring.



Resultat og balanse med noter for Osebakken Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Osebakken Borettslag**

Styreleder	Thea Karen Bakås (sign.)	01.04.2022
Styremedlem	Kristian Lunde Hansen (sign.)	25.03.2022
Styremedlem	Asbjørn Johnsen (sign.)	01.04.2022



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn  
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Osebakken Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Osebakken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2021, 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 et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

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



Building a better  
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 regnskapsestimatene 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 betydelig tvil 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 modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 05.04.2022  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Øystein Gunnerød  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: MKPE-EQZGN-05XZ1-064TG-6EE8K-WWVZ3



# 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."

## Øystein Gunnerød

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-04-05 13:15:33 UTC



Penneo DokumentID: MKPE-EQZGN-05XZ1-064TG-6EE8K-WVWZ3

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/validate>



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn  
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Osebakken Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Osebakken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2021, 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 et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

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



Building a better  
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 regnskapsestimatene 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 betydelig tvil 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 modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 05.04.2022  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Øystein Gunnerød  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: MKPE-EQZGN-05XZ1-064TG-6EE8K-WWVZ3



# 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."

## Øystein Gunnerød

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-04-05 13:15:33 UTC



Penneo DokumentID: MKPE-EQZGN-05XZ1-064TG-6EE8K-WVWZ3

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/validate>