



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 187 280
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HYTTEBAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: Marit Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		982 974	796 721
Sum inntekter		982 974	796 721
Kostnader			
Lønnskostnad		31 206	44 556
Annen driftskostnad		1 021 027	686 079
Sum kostnader		1 052 233	730 635
Driftsresultat		-69 259	66 086
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 490	370
Sum finansinntekter		2 490	370
Annen finanskostnad		126 336	63 894
Sum finanskostnader		126 336	63 894
Netto finans		-123 846	-63 524
Resultat før skattekostnad		-193 105	2 562
Årsresultat		-193 105	2 562
Totalresultat		-193 105	2 562
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-193 105	2 562
Sum overføringer og disponeringer		-193 105	2 562



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		1 013 440	1 013 440
Sum varige driftsmidler		1 013 440	1 013 440
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		18 466	12 929
Sum finansielle anleggsmidler		18 466	12 929
Sum anleggsmidler		1 031 906	1 026 369
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		20 073	22 363
Sum fordringer		20 073	22 363
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		445 633	198 011
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		445 633	198 011
Sum omløpsmidler		465 706	220 374
SUM EIENDELER		1 497 612	1 246 742

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 236 797	1 043 692
Sum opptjent egenkapital		-1 236 797	-1 043 692
Sum egenkapital		-1 235 597	-1 042 492
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 559 626	2 110 251
Øvrig langsiktig gjeld		139 811	134 665
Sum annen langsiktig gjeld		2 699 437	2 244 916
Sum langsiktig gjeld		2 699 437	2 244 916
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		842	491
Leverandørgjeld		32 930	43 828
Sum kortsiktig gjeld		33 772	44 319
Sum gjeld		2 733 209	2 289 235
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 497 612	1 246 742



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 398605

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 187 280
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HYTTEBAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: Marit Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 30.05.2024



Organisasjonsnr: 953 187 280
HYTTEBAKKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		982 974	796 721
Sum inntekter		982 974	796 721
Kostnader			
Lønnskostnad		31 206	44 556
Annen driftskostnad		1 021 027	686 079
Sum kostnader		1 052 233	730 635
Driftsresultat		-69 259	66 086
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 490	370
Sum finansinntekter		2 490	370
Annen finanskostnad		126 336	63 894
Sum finanskostnader		126 336	63 894
Netto finans		-123 846	-63 524
Resultat før skattekostnad		-193 105	2 562
Årsresultat		-193 105	2 562
Totalresultat		-193 105	2 562
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-193 105	2 562
Sum overføringer og disponeringer		-193 105	2 562



Organisasjonsnr: 953 187 280
HYTTEBAKKEN 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 1 013 440 1 013 440
Sum varige driftsmidler 1 013 440 1 013 440

Finansielle anleggsmidler
Andre fordringer 18 466 12 929
Sum finansielle
anleggsmidler 18 466 12 929

Sum anleggsmidler 1 031 906 1 026 369

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Andre fordringer 20 073 22 363
Sum fordringer 20 073 22 363

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 445 633 198 011
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 445 633 198 011

Sum omløpsmidler 465 706 220 374

SUM EIENDELER 1 497 612 1 246 742

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 1 200 1 200
Sum innskutt egenkapital 1 200 1 200

Opptjent egenkapital



Udekket tap	1 236 797	1 043 692
Sum opptjent egenkapital	-1 236 797	-1 043 692
Sum egenkapital	-1 235 597	-1 042 492
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 559 626	2 110 251
Øvrig langsiktig gjeld	139 811	134 665
Sum annen langsiktig gjeld	2 699 437	2 244 916
Sum langsiktig gjeld	2 699 437	2 244 916
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	842	491
Leverandørgjeld	32 930	43 828
Sum kortsiktig gjeld	33 772	44 319
Sum gjeld	2 733 209	2 289 235
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 497 612	1 246 742



Organisasjonsnr: 953 187 280
HYTTEBAKKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3135

Hyttebakken Borettslag



Velkommen til årsmøte i Hyttebakken 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:

24. april 2024 kl. 18:00, Tollboden Spiseri i 2 etg..

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.

Beboermøte.

Etter årsmøte vil styret vil gi en orientering om:

- IN ordningen.
- Planlagt renovering av bad.

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
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Hyttebakken 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

Per Myrbråten 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

Velges på generalforsamlingen.



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) Årets resultat foreslås overført mot egenkapitalen.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat foreslås overført mot egenkapitalen.

Vedlegg

- 1. Årsrapport - Innkallingen.pdf
- 2. Revisjonsberetning_s.3135.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 28 300.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 28 300.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Per Myrbråten

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Toril Øverland

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Liv Tøgersen
- Petter Pettersen
- Svein Ekstrøm

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Velges på generalforsamlingen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Velges på generalforsamlingen.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Per Myrbråten	Nedre Slottsgate 5 B
Nestleder	Toril Øverland	Trudvangveien 22 A
Styremedlem	Terje Tallakstad	Trudvangveien 22 A
Varamedlem	Svein Ekstrøm	Trudvangveien 22 A
Varamedlem	Petter Pettersen	Trudvangveien 22 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Toril Øverland Trudvangveien 22 A

Varadelegert

Terje Tallakstad Trudvangveien 22 A

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 Hyttebakken Borettslag

Borettslaget består av 12 andelsleiligheter.

Hyttebakken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953187280, og ligger i TØNSBERG kommune

Gårds- og bruksnummer:

1010 231

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid 2023/2024

Impregnere deler av fasade mot øst.
Montere nye strøm målere alle leiligheter.
Legge nytt belegg på takene.



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.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på kr 193 105, og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler på kr 431 934 (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. 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.

Vanlig vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 84 500 til vanlig vedlikehold.

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 Hyttebakken Borettslag.

Lån

Hyttebakken Borettslag har lån i Handelsbanken.

Betegnelse	Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpstid	Lånetype	Rente	Eff.	IN
HABA05	94817235845	2 585 480,00	30.06.23	100 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	6,25% flytende rente	Ukjent	Nei

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

Medlemskontingent

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 5% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



HYTTEBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 953 187 280, KUNDENR. 3135

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.	176 055	7 604	176 055	431 934
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-193 105	2 562	124 176	205 772
Tillegg for nye langsiktige lån	14 2 600 000	4 150 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14 -2 150 625	-3 984 047	-109 000	-48 000
Innsk. øremerk. bankkto	-391	-64	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	255 879	168 451	15 176	157 772
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	431 934	176 055	191 231	589 706
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	465 706	220 374		
Kortsiktig gjeld	-33 772	-44 319		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	431 934	176 055		



HYTTEBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 953 187 280, KUNDENR. 3135

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	968 060	795 500	936 000	1 112 000
Ladeinntekter EL-bil		3 564	1 221	0	0
Andre inntekter	3	11 350	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		982 974	796 721	936 000	1 112 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-3 856	-5 506	-5 648	-5 648
Styrehonorar	5	-27 350	-39 050	-40 050	-40 050
Revisjonshonorar	6	-5 816	-4 706	-4 600	-4 700
Forretningsførerhonorar		-72 655	-69 860	-73 353	-77 000
Konsulenthonorar		0	-660	0	0
Kontingenter		-2 400	-2 400	-2 400	-2 400
Drift og vedlikehold	7	-433 250	-103 386	-77 500	-84 500
Forsikringer		-28 495	-26 438	-29 000	-31 400
Festeavgift		-30 230	-30 230	-30 230	-30 230
Kommunale avgifter	8	-119 871	-103 813	-124 598	-140 000
Energi/fyring		-227 550	-264 600	-230 000	-230 000
TV-anlegg/bredbånd		-79 500	-72 720	-77 445	-84 000
Andre driftskostnader	9	-21 261	-7 267	-12 000	-17 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 052 233	-730 635	-706 824	-747 728
DRIFTSRESULTAT		-69 259	66 086	229 176	364 272
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 490	370	0	0
Finanskostnader	11	-126 336	-63 894	-105 000	-158 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-123 846	-63 524	-105 000	-158 500
ÅRSRESULTAT		-193 105	2 562	124 176	205 772
Overføringer:					
Udekket tap		-193 105	0		
Reduksjon udekket tap		0	2 562		



HYTTEBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 953 187 280, KUNDENR. 3135

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 013 440	1 013 440
Miljøbankkonto, øremerket		18 466	12 929
SUM ANLEGGSMIDLER		1 031 906	1 026 369
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		20 073	22 363
Driftskonto OBOS-banken		442 103	194 574
Sparekonto OBOS-banken		3 530	3 437
SUM OMLØPSMIDLER		465 706	220 374
SUM EIENDELER		1 497 612	1 246 742
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 12 * 100		1 200	1 200
Udekket tap	13	-1 236 797	-1 043 692
SUM EGENKAPITAL		-1 235 597	-1 042 492
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 559 626	2 110 251
Borettsinnskudd	15	121 800	121 800
Avsetning bomiljøtiltak	16	18 011	12 865
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 699 437	2 244 916
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		32 930	43 828
Påløpte renter		842	491
SUM KORTSIKTIG GJELD		33 772	44 319
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 497 612	1 246 742
Pantstillelse	17	4 120 000	4 120 000
Garantiansvar		0	0
Tønsberg, 21.03.2024			
Styret i Hyttbakken Borettslag			
Per Myrbråten /s/	Toril Øverland /s/	Terje	Tallakstad /s/

**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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	927 360
Garasjeleie	50 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	977 760

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasjeleie	-9 700
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	968 060

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Garasjeleie	11 350
SUM ANDRE INNETEKTER	11 350

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 856
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 856

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 27 350.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 816.

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-375 795
Drift/vedlikehold elektro	-24 127
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-31 226
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 102
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-433 250

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-119 871
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-119 871

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding	-18 253
Andre fremmede tjenester	-137
Trykksaker	-760
Andre kontorkostnader	-53
Bank- og kortgebyr	-2 059
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-21 261

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 006
Renter av sparekonto i OBOS-banken	484
SUM FINANSINNTEKTER	2 490

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-29 891
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-96 445
SUM FINANSKOSTNADER	-126 336

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1963	1 013 440
SUM BYGNINGER	1 013 440

Gnr.1010/bnr.231 M. flere

Tomten er festet.

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

NOTE: 13

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,75 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022

-2 150 000

Nedbetalt tidligere

39 749

Nedbetalt i år

2 110 251

0

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,00 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2023

-2 600 000

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

40 374

-2 559 626

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-2 559 626****NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1963

-121 800

SUM BORETTSINNSKUDD**-121 800****NOTE: 16****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak

-18 011

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**-18 011****NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

121 800

Pantelån

2 559 626

TOTALT**2 681 426**

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

Bygninger

1 013 440

TOTALT**1 013 440**



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 587771. 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.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022 - 2022	Div. vedlikehold/oppgradering	Oppgradert garasjeanlegg til dagens standard. Lagt inn infrastruktur til lading av el-bil i garasjeanlegg.
2015	Div. vedlikehold	Utskifting av vinduer mot vest
2013 - 2014	Div. vedlikehold	Det er satt opp 5 stk. nye garasjer + søppelbod i en del. Arbeidene er utført av Trond Sveberg
2012	Div. vedlikehold	Gamle garasjer og avfallsrom er revet, og det skal bygges 5 nye garasjer



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i HYTTEBAKKEN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til HYTTEBAKKEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: B2M7H-0YQQY-7YVM2-2PBLY-ACFMJ-GQEBG



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."

Ole Jarle Haukvik

Partner

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-02 13:12:43 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: B2M7H-OYQQY-7YVM2-2PBLY-ACFMJ-GQEBG

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

20 av 22

Revisjonsberetning_s.3135.pdf



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 24.04.24

Selskapsnummer: 3135 Selskapsnavn: Hyttebakken 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.