



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3123

SLOTTSEKKEN I BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SLOTTSEBKKEN I 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:

9. april 2025 kl. 18:00, i møterommet til Slottsbakken 2 Borettslag. Inngang fra Nedre Slottsgate 5A.

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.

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. Valg av ny forretningsfører
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i SLOTTSEBKKEN I 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Martin Bergåker 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 Martin Bergåker foreslått. Protokollvitner velges på generalforsamling.

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

Vedlegg

1. Slottsbakken Årsrapport 2025 2.pdf

2. Årsregnskap 2024.pdf

3. Revisjonsberetning_3123.pdf.pdf

Sak 6

Valg av ny forretningsfører

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Ved utarbeidelse av budsjett så har styret erfart at prisen Slottsbakken betaler til nåværende forretningsfører, OBOS Eiendomsforvaltning AS, begynner å bli ganske høy. Det er flere som tilbyr forretningsførselstjenster og styret ser det som hensiktsmessig at vi innhenter tilbud på tilsvarende tjenester. Bakgrunnen for å evt gjøre et skifte av forretningsfører er i all hovedsak, etter styrets syn, motivert av pris. Slottsbakken betalte kr. 99 500 i rent forretningsførerhonorar i 2024. I tillegg så kommer påløpte kostnader for medgått tid ifbm avdelingsregnskap og kostnad til GBF (garantert betalt felleskostnader). Styret ser for seg at denne kostnaden vil kunne reduseres et sted mellom 20% til 25%.

Slottsbakken 1 Borettslag er i dag tilknyttet OBOS Eiendomsforvaltning AS. Denne knytningen vil evt bestå, hvilket betyr at det fremdeles vil være OBOS som håndterer alt rundt forkjøpsrett ved omsetning av andeler i borettslaget.

I dag er det vedtektsfestet at OBOS er Slottsbakken 1 Borettslag sin forretningsfører. Dette betyr at dersom man skal erstatte OBOS med en annen tilbyder av forretningsførselstjenester må følgelig også vedtektene justeres deretter.

Styrets innstilling

Styret gis fullmakt til å inngå avtale med ny forretningsfører, si opp nåværende med OBOS samt justere vedtektene ved behov.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å kunne inngå avtale med ny forretningsfører, si opp nåværende med OBOS samt justere vedtektene dersom styret lander på skifte av forretningsfører.

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 145 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 145 000

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ruth Wegger

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Elisabeth Brustuen
Velges for 1 eller 2 år, spesifiseres i vedtaket
- Magnus Berg
Velges for 1 eller 2 år, spesifiseres i vedtaket

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Inger Dyvik
 - Ingrid Glørum
 - Stefan Carr
-

Sak 9

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:

- Elisabeth Brustuen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Magnus Berg
-

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Martin Bergåker	Grev Wedels Gate 1 B
Styremedlem	Magnus Berg	Nedre Slottsgate 1 A
Styremedlem	Elisabeth Brustuen	Nedre Slottsgate 1 C
Varamedlem	Inger Elisabet Dyvik	Nedre Slottsgate 1 A
Varamedlem	Ingrid Grethe Glærum	Anders Madsens Gate 2 A
Varamedlem	Kristin Lunde	Nedre Slottsgate 1 C

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Elisabeth Brustuen
Nedre Slottsgate 1 C

Varadelegert
Magnus Berg
Nedre Slottsgate 1 A

Valgkomiteen

Signe-Marit Sviland
Nedre Slottsgate 1 C

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post slottsbakken1@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Slottsbakken I Borettslag

Borettslaget består av 30 andelsleiligheter.

Slottsbakken I Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953136503, og ligger i TØNSBERG kommune

Gårds- og bruksnummer:

1001 168

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.

Slottsbakken I 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 BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har hatt 4 styremøter i tillegg til at det har vært mye elektronisk og telefonisk korrespondanse styremedlemmene i mellom. Utover ordinære styreoppgaver som budsjettering, godkjenning av faktura, henvendelser fra beboere etc har styret bl.a jobbet med:

- Arbeid med vanninntrengning / lekkasjer i Anders Madsens gate 2
- Arbeid med ulike håndverkere for å finne årsak til vanninntrengning / lekkasje.
- Vedlikehold og oppfølging av ladere og pris for kWh.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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 2024 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.

Vesentlig avvik

Forsikringspremien ble mye høyere enn antatt, og dette henger nok tett sammen med antall forsikringssaker som meldes inn gjennom året. Det bør etterstrebes at man reduseres antall saker som meldes inn til forsikringsselskapet.

Energi / fyring er høyere enn budsjettert, men dette må ses i sammenheng med inntekten fra lading under inntekter.

I sum er ikke reelle og budsjetterte kostnader vesentlig avvikende.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte rentekostnader gjennom året.

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrasket 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 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i TØNSBERG kommune

Kommunale avgifter øker med 15% i 2025 sammenlignet med 2024.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste årene.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, 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 2025.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Slottsbakken I Borettslag. Totalt er det lagt til grunn en økning på 20% fra 2024 til 2025.

Lån

Slottsbakken I Borettslag har 4 lån i DNB.

Lånenr	Restlån	Neste forfall	Innfrielse	Lånetype	Rente
1211.45.02470	2 571 291	28.03.25	28.12.2039	Annuitet, kvartal	5,75%
1211.19.19931	2 099 292	28.03.25	28.03.2042	Annuitet, kvartal	5,75%
1211.87.17617	1 508 145	28.03.25	28.09.2040	Annuitet, kvartal	5,75%
1213.47.39949	884 432	28.03.25	28.12.2046	Annuitet, kvartal	5,75%

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret øker med ca 5% i 2025.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2025.

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 2025.

Ettersom felleskostnadene består av flere elementer, og disse elementene endres med ulik prosentsats, er økningen samlet sett mellom 4 - 6 % avhengig av hvor størrelsen på andelen, fra og med 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6621539. 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.

SLOTTSEBÅKKEN I BORETTSLÅG
ORG.NR. 953 136 503, KUNDENR. 3123

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. 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 fratrasket 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		757 877	791 896
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		347 630	220 542
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-240 774	-253 584
Innsk. øremerk. bankkto		-1 749	-977
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		105 107	-34 019
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		862 983	757 877

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 199 667	1 094 588
Kortsiktig gjeld	-336 684	-336 711
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	862 983	757 877

SLOTTSSBAKKEN I BORETTSLAG
ORG.NR. 953 136 503, KUNDENR. 3123

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 825 260	1 710 176	1 830 000	1 830 000
Ladeinntekter EL-bil		13 446	0	0	24 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 838 706	1 710 176	1 830 000	1 854 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-18 330	-19 878	-18 330	-20 500
Styrehonorar	4	-130 000	-140 977	-130 000	-145 000
Revisjonshonorar	5	-6 066	-7 021	-5 600	-7 200
Forretningsførerhonorar		-99 540	-94 530	-100 202	-105 000
Konsulenthonorar		0	-114 554	-40 000	-15 000
Kontingenter		-8 130	-7 990	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold	6	-111 162	-111 626	-178 000	-109 500
Forsikringer		-125 665	-81 412	-90 000	-108 000
Festeavgift		-10 351	-28 281	-11 000	-11 000
Kommunale avgifter	7	-286 992	-264 275	-292 000	-336 000
Energi/fyring		-39 034	-20 621	-20 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-142 228	-135 408	-135 000	-149 700
Andre driftskostnader	8	-112 560	-115 210	-72 000	-126 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 090 058	-1 141 782	-1 100 132	-1 180 900
DRIFTSRESULTAT		748 648	568 394	729 868	673 100
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	32 058	23 796	0	0
Finanskostnader	10	-433 076	-371 648	-438 700	-403 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-401 018	-347 852	-438 700	-403 000
ÅRSRESULTAT		347 630	220 542	291 168	270 100
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		347 630	220 542		

SLOTTSSBAKKEN I BORETTSLAG
ORG.NR. 953 136 503, KUNDENR. 3123

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	6 168 809	6 168 809
Miljøbankkonto, øremerket		54 308	46 166
SUM ANLEGGSMIDLER		6 223 117	6 214 975
OMLØPSMIDLER			
Underregnskap	12	22 378	19 323
Driftskonto OBOS-banken		353 920	280 616
Sparekonto OBOS-banken		823 370	794 649
SUM OMLØPSMIDLER		1 199 667	1 094 588
SUM EIENDELER		7 422 784	7 309 563
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 30 * 100		3 000	3 000
Udekket tap	13	-846 334	-1 193 963
SUM EGENKAPITAL		-843 334	-1 190 963
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	7 069 012	7 309 786
Borettsinnskudd	15	809 000	809 000
Avsetning bomiljøtiltak	16	51 421	45 028
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 929 434	8 163 815
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		28 400	40 913
Påløpte renter		17 923	4 605
Annen kortsiktig gjeld	17	290 362	291 194
SUM KORTSIKTIG GJELD		336 684	336 711
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 422 784	7 309 563
Pantstillelse	18	14 809 000	14 809 000
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 17.03.2025
Styret i Slottsbakken I Borettslag

Martin Bergåker /s/

Magnus Berg /s/

Elisabeth Brustuen /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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 183 644
Lånekost. Balkonger	260 752
Bredbånd/Tv	134 640
Garasjeleie	126 312
Parkering	65 832
Gangvask	44 460
Waterstop	15 120
Kompenasasjon plast	-3 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 827 760

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-2 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 825 260

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-18 330
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 330

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 130 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 066.

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-93 607
Drift/vedlikehold VVS	-3 475
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 743
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 038
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dagnader	-1 299
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-111 162

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

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-286 992
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-286 992

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-546
Vaktmestertjenester	-52 413
Renhold ved firmaer	-49 314
Snørydding	-2 531
Andre fremmede tjenester	-2 402
Trykksaker	-1 391
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 000
Andre kontorkostnader	-528
Bank- og kortgebyr	-2 435
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-112 560

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 588
Renter av sparekonto i OBOS-banken	30 470
SUM FINANSINNTEKTER	32 058

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lånDNB	-158 032
Renter og gebyr på lånDNB	-128 469
Renter og gebyr på lånDNB	-92 650
Renter og gebyr på lånDNB	-53 925
SUM FINANSKOSTNADER	-433 076

NOTE: 11**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1976/2009 6 168 809

SUM BYGNINGER 6 168 809

Gnr.1001/bnr.168

Tomten er festet

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

NOTE: 12**UNDERREGNSKAP 1**

Innbetalt akonto -2 910

Kostnader elbil 25 288

SUM UNDERREGNSKAP 1 22 378

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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**

DnB NOR

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,75 %. Løpetiden er 34 år.

Opprinnelig 2008 -4 500 000

Nedbetalt tidligere 1 825 322

Nedbetalt i år 103 020

-2 571 658

DnB NOR

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,75 %. Løpetiden er 34 år.

Opprinnelig 2008 -7 930 000

Nedbetalt tidligere 5 762 721

Nedbetalt i år 67 680

-2 099 599

DnB Nor

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,75 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2010 -2 302 935

Nedbetalt tidligere 738 546

Nedbetalt i år 56 084

-1 508 305

DnB

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,75 %. Løpetiden er 30 år.
Opprinnelig 2017

-2 500 000

Nedbetalt tidligere
Nedbetalt i år

1 596 559
13 990

-889 451

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN

-7 069 012

NOTE: 15

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1976

-809 000

SUM BORETTSINNSKUDD

-809 000

NOTE: 16

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak

-51 421

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD

-51 421

NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avregnet balkonglån

-290 362

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-290 362

NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

809 000

Pantelån

7 069 012

TOTALT

7 878 012

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger

6 168 809

TOTALT

6 168 809

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i SLOTTSEBKKEN I BORETTSELAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SLOTTSEBKKEN I BORETTSELAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Oppstilling over endring av disponible midler - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret 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 og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget 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
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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."

Haukvik, Ole Jarle

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-19 15:41:34 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 3

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 9.04.25

Selskapsnummer: 3123 Selskapsnavn: SLOTTSEKKEN I 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.