

ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 432 489
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BREIDABLIKK BORETTSLAG II
Forretningsadresse: OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Torhild Tobiassen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 23.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 219 733	4 037 975
Sum inntekter		4 219 733	4 037 975
Kostnader			
Lønnskostnad		154 035	154 035
Annen driftskostnad		3 350 375	5 303 599
Sum kostnader		3 504 410	5 457 634
Driftsresultat		715 324	-1 419 659
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 725	7 775
Sum finansinntekter		13 725	7 775
Annen finanskostnad		620 152	387 506
Sum finanskostnader		620 152	387 506
Netto finans		-606 427	-379 731
Ordinært resultat før skattekostnad		108 897	-1 799 390
Ordinært resultat etter skattekostnad		108 897	-1 799 390
Årsresultat		108 897	-1 799 390
Totalresultat		108 897	-1 799 390
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		108 897	-1 799 390
Sum overføringer og disponeringer		108 897	-1 799 390



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		13 151 225	13 151 225
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 675 000	1 675 000
Sum varige driftsmidler		14 826 225	14 826 225
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		14 826 225	14 826 225
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		118 945	114 225
Sum fordringer		118 945	114 225
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 207 110	2 122 804
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 207 110	2 122 804
Sum omløpsmidler		2 326 055	2 237 028
SUM EIENDELER		17 152 280	17 063 253

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		7 200	7 200
Sum innskutt egenkapital		7 200	7 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 906 534	8 015 431
Sum opptjent egenkapital		-7 906 534	-8 015 431
Sum egenkapital		-7 899 334	-8 008 231
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		23 616 242	23 616 242
Øvrig langsiktig gjeld		1 159 300	1 159 300
Sum annen langsiktig gjeld		24 775 542	24 775 542
Sum langsiktig gjeld		24 775 542	24 775 542
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 111	1 541
Leverandørgjeld		228 718	220 855
Annen kortsiktig gjeld		42 243	73 546
Sum kortsiktig gjeld		276 072	295 942
Sum gjeld		25 051 614	25 071 484
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 152 280	17 063 253



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 356962

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 432 489
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BREIDABLIKK BORETTSLAG II
Forretningsadresse: OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Torhild Tobiassen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 950 432 489
BREIDABLIKK BORETTSLAG II

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 219 733	4 037 975
Sum inntekter		4 219 733	4 037 975
Kostnader			
Lønnskostnad		154 035	154 035
Annen driftskostnad		3 350 375	5 303 599
Sum kostnader		3 504 410	5 457 634
Driftsresultat		715 324	-1 419 659
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 725	7 775
Sum finansinntekter		13 725	7 775
Annen finanskostnad		620 152	387 506
Sum finanskostnader		620 152	387 506
Netto finans		-606 427	-379 731
Ordinært resultat før skattekostnad		108 897	-1 799 390
Ordinært resultat etter skattekostnad		108 897	-1 799 390
Årsresultat		108 897	-1 799 390
Totalresultat		108 897	-1 799 390
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		108 897	-1 799 390
Sum overføringer og disponeringer		108 897	-1 799 390



Organisasjonsnr: 950 432 489
BREIDABLIKK BORETTSLAG II

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		13 151 225	13 151 225
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 675 000	1 675 000
Sum varige driftsmidler		14 826 225	14 826 225
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		14 826 225	14 826 225
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		118 945	114 225
Sum fordringer		118 945	114 225
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 207 110	2 122 804
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 207 110	2 122 804
Sum omløpsmidler		2 326 055	2 237 028
SUM EIENDELER		17 152 280	17 063 253
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		7 200	7 200
Sum innskutt egenkapital		7 200	7 200



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	7 906 534	8 015 431
Sum opptjent egenkapital	-7 906 534	-8 015 431
Sum egenkapital	-7 899 334	-8 008 231
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	23 616 242	23 616 242
Øvrig langsiktig gjeld	1 159 300	1 159 300
Sum annen langsiktig gjeld	24 775 542	24 775 542
Sum langsiktig gjeld	24 775 542	24 775 542
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 111	1 541
Leverandørgjeld	228 718	220 855
Annen kortsiktig gjeld	42 243	73 546
Sum kortsiktig gjeld	276 072	295 942
Sum gjeld	25 051 614	25 071 484
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	17 152 280	17 063 253



Organisasjonsnr: 950 432 489
BREIDABLIKK BORETTSLAG II

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



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ivar Myhren	Valhallveien 5 A
Styremedlem	Arne Andersen	Valhallveien 5 B
Styremedlem	Marianne Bjerke	Valhallveien 2 A
Styremedlem	Anne Brith Svalestad	Valhallveien 5 B
Styremedlem	Andreas Fæster Tønnessen	Valhallveien 2 B
Varamedlem	Karina Håland	Hugins Vei 6 A
Varamedlem	Selma Mahmic	Valhallveien 2 A
Varamedlem	Stein Ottem (bo)	Valhallveien 7 A
Varamedlem	Cecilie Schjerven	Hugins Vei 6 B
Varamedlem	Olga Irene Lilletvedt	Valhallveien 5 A

Valgkomiteen

Karina Håland	Hugins Vei 6 A
Selma Mahmic	Valhallveien 2 A
Stein Ottem (bo)	Valhallveien 7 A
Cecilie Schjerven	Hugins Vei 6 B

Kontaktinformasjon

Styret

Styret følger e-post adresse: breidablikkbrl2@styrerrommet.no

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 Breidablikk Borettslag II

Borettslaget består av 72 andelsleiligheter.

Breidablikk Borettslag II er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950432489, og ligger i HORTEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

2 477

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.

Breidablikk Borettslag II har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO - avd Tønsberg.



Årsrapport styrets arbeidsperiode april 2022- februar 2023

OBOS har registrert 2 eierskifter i perioden og 2 bruksoverlatingsavtaler. OBOS/ styret skal til enhver tid vite hvem som disponerer borettslagets andeler. Søknadsskjema og retningslinjer ligger på VIBBO portalen.

Det har vært følgende aktiviteter i borettslaget:

- **Infrastruktur for elbil lading i garasjeanleggene.** Prosjektet ble ferdigstilt våren 2022. Avtale om betalingsløsning ble inngått (Smartcharge). Totalkostnaden ble ca 700.000 kr. Det er installert 10 ladere hvorav bare 5 i aktiv bruk.
- **Rehabilitering av endevegger på blokkene.** På grunn av avflassing av murpuss og sprekkdannelser som følge av korrosjon i armeringsjern, ble endevegger reparert og malt siste halvdel av oktober. OBOS prosjekt var engasjert som prosjektledelse. Prosjektet kostet ca. 570.000 kr. Styre kartla samtidig tilbud på etterisolering av veggene. Dette ville ha økt kostnaden med ca. 2 millioner kr og med usikre økonomiske utsikter, så ikke styre at det var forsvarlig å velge en slik løsning.
- **Kartlegging av energisparetiltak.** På bakgrunn vedtatt forslag til årsmøte 2021, ble firma engasjert til å foreta en analyse av mulige energibesparende tiltak i borettslaget. Firmaet anga at halve kostnaden med kartlegging og analyser ville bli refundert av ENOVA etter søknad. Rapportene som ble levert var veldig lite presise og feilaktige, bla ble det anbefalt å montere termostater på varmekabler i inngangspartiene. Når monteringen startet viste det seg at det allerede var montert slike. Styret valgte derfor ikke å følge opp flere anbefalte tiltak som også innebar store investeringer. Til sist viste det seg at ENOVA bare dekker søknader som var sendt i forkant av kartlegginger. Samlet kostnad kartleggingen ble 33.113 kr.
- **Ferdigstilling av all-rom i kjellerne.** Prosjektet ble påbegynt for to år siden. Et formål med å oppgradere rommene var at det gjennom dugnader ville fremme sosial kontakt mellom beboerne i blokkene.
Det har vært særdeles lite respons på dugnadsinvitasjoner, så ferdigstillelse har trukket ut i tid. Alle rom er endelig ferdig først på nyåret 2023. Retningslinjer for bruk er slått opp som plakat på hvert rom. Det er møblert med langbord og 8 stoler, en sofa og bokhylle. Rommet skal holdes låst, men alle har tilgang gjennom inngangsnøkkelen sin. Alle er velkomne til å benytte rommene når det måtte passe. Totalkostnaden ble større en budsjettet og endte på ca. 370.000 kr.
Beplantning. Allé langs Valhallveien ble supplert med nye trær i juni. Beboere ble våren 2022 invitert til å ha kjøkkenhage i pallekasser. Det var tre andelshavere som responderte på tilbudet og kasser ble montert og klargjort mellom blokk 5 og 7 på dugnad.
Det ble etablert et rosebed ved nordenden av Valhallveien 5b.
- **Freesbee kurver og flyere.** To kurver ble på dugnad sommeren 2022 montert i skogkanten øst for Valhallveien 2. I avfallsrommene er det lagt ut 2 flyere (disker), slik at anlegget lett kan benyttes. Denne uteaktiviteten synes ikke å ha fått særlig respons.
- **Rensing av ventilasjonskanaler til leiligheter og vaskerom** ble utført i november 2022. Rensing av kanaler planlegges med 5 års intervaller. Kostnaden var 74.250 kr. Styret mottok rapport som viser hvor rensing ikke ble utført grunnet feilmontering og avstengte kanaler. Som oppfølging vil tørketromler i vaskerom bli flyttet slik at utlufting skjer direkte til ventilasjonsluke på yttervegg og ikke over tak uten avtrekk.
- Det ble gjennomført en vårdugnad 5. mai og en dugnad for montering av møbler i



allrommene 28. september.

- **Skader og forsikring.** Det har vært meldt 3 skader på vann- og avløp i løpet av året. I tillegg har det vært byttet et gulvsluk i forbindelse med total renovering av et bad. IF forsikring vil ikke dekke skader som relaterer seg til 50 år gamle gulvsluk på bad. 11. januar ga regn og snøsmelting høyt overvann inn mot grunnmur i sørenden av Valhallveien 7. Dette forårsaket massiv vanninntrenging i hele kjelleretasjen. Brannvesen og skadebegrensningsfirma ble engasjert. Vannskader på eiendeler i kjellerboder må dekkes av den enkeltes innboforsikring. Styret vil iverksette skadeforebyggende tiltak for å forhindre fremtidige skader. Borettslagets forsikringspolise hos IF koster i år 212.089 kr, som er en økning på ca. 15.000 kr fra 2022.
- Slamsuging ble i august 2022 utført på alle avløp fra asfaltområder og fordrøynings anleggene. Kostnad ca 26.500 kr.
- Styret har inngått ny 5 års avtale med Telenor om leveranse av TV kanaler og dekoder samt internett tilgang. I den forbindelse ble i januar/februar ruter for trådløst internett og TV dekoder byttet ut til oppgraderte versjoner.

HMS

Boservice vaktmestertjeneste gjennomfører ½ årlige HMS runder ute- og innendørs og avleverer skriftlig rapport til styret. En systemrevisjon er behandlet i styret.

- **Brannsikkerhet.** Brannvarslingsanlegg hadde årlig teknisk service i november. Samtidig ble røykdetektorer testet som stikkprøver i de leilighetene hvor det var noen hjemme. Brannvarslingsøvelse ble holdt 2. desember. 5 år gamle skumapparater ble i oktober byttet ut med pulverapparater som har 10 års holdbarhet, og blir derfor en vesentlig mindre kostnad.
- **Tilfluktsrom.** Grunnet usikre tider ble Sivilforsvaret kontaktet for tilsyns av tilfluktsrom. Rapporten anga at 3 av våre tilfluktsrom var i operativ stand, men ombygningen av tilfluktsrommet i Huginsvei ble ikke godkjent. Sivilforsvaret benekter å ha gitt klarering til denne ombygningen. Det samme gjelder tillatelse til å fjerne vanntilførsel og avløp slik det ble gjort ved rørfornyningen i 2012-13. Tilfluktsrommene manglet en del utstyr. Firma Norfo var også på befarings for tilbud på utstyr. Tilfluktsrommene skal etter forskriften opprettholde den standard og utstyr slik de ble bygget i 1972. Dette anser styret som inkonsistent da kravet til operativ bruk er betydelig nedjustert. Rommene skal i dag kunne settes i operativ stand på 72 timer og kunne dekke behov for et opphold i minst 6 timer. Disse problemstillingene har styret ikke fått avklart. Mer om tilfluktsrom er lagt ut som informasjon på vår VIBBO. Følgende oppgraderinger er utført så langt:
 - Ventilasjonsanlegget sikres med ny strømforsyning
 - Vanndunker tilsvarende 100 liter til hvert rom
 - Portable kjemiske toalett
 - Førstehjelpsutstyr
 - Vaske- og desinfeksjonsutstyr
 - Utbryterverktøy, slegge og spett
 - Batterilykt, nødradio
 - Låsbar oppbevaringskasse i aluminium
- **Skadedyrbekjempelse** blir fulgt opp etter avtale med firma Anticimex.
- Det er etablert handicap parkeringsplass på nordre parkeringsområde.
- Et stort bjørketre syd for Valhallveien 2 hadde råteskader og måtte fjernes av sikkerhetsgrunner.



- **Stråling og støy fra takantenner.** Telia har oppgradert mobilantenneanlegget på taket i Huginsvei 6 til 5G. Etter dialog med Telia har styret fått forsikringer om at dette ikke medfører noen økt strålingsfare. Ved kraftig vind lager antenneanlegget plagsom støy. Telia har forsøkt å rette på dette, men videre utbedring er nødvendig. Borettslagets utleieavtale med Telia løper til september 2025.

Administrativt.

Styret har hatt månedlige styremøter gjennom perioden.

Årsmøte/generalforsamling ble avholdt 28.- 30. mars 2022 med OBOS sin digitale løsning.

Styret har i stor grad kommunisert med beboere gjennom SMS meldinger og benyttet VIBBO som hjemmeside for vårt borettslag. VIBBO er under stadig utvikling og kan nå også brukes til toveis kommunikasjon.

10 boligenheter har ennå ikke har tatt i bruk VIBBO, styret oppfordrer alle til å benytte VIBBO.

Økonomi.

Styret vedtok å heve husleia fra nyttår 2023 med 8 %. Dette ble varslet og begrunnet i brev til alle andelshavere. Avtalen med Handelsbanken om avdragsfri periode ville løpt ut i juli 2023. Styret fikk i oktober innvilget søknad om ytterligere forlengelse av avdragsfri periode frem til oktober 2027, slik at ikke husleie skulle stige for mye med de varslede renteøkningene. Viser forøvrig til årsregnskapet.

Ivar Myhren
Styreleder



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

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 fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2023. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 862 400 til å dekke borettslagets serviceavtaler samt løpende vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Breidablikk Borettslag II.

Lån

Breidablikk Borettslag II har lån i Handelsbanken.

<u>Lånenr.:</u>	<u>Rest hovedstol</u>	<u>Neste terminforfall</u>	<u>Restløpetid</u>	<u>Lånetype</u>	<u>Rente</u>
94817199350	23 616 242,00	30.03.23	102 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	4,2% flytende rente

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Breidablikk Borettslag II

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Breidablikk Borettslag II.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 2022, 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 avviklet.

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: A322D-02ZIX-Z31EB-THBHG-B3PP1-WE400



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

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-06 18:49:44 UTC



Penneo DokumentID: A322D-OZIX-Z31EB-TBBHG-B3PPT-WE400

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>



BREIDABLIKK BORETTSLAG II ORG.NR. 950 432 489, KUNDENR. 3366

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 941 086	4 740 477	1 941 086	2 049 983
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	108 897	-1 799 390	460 253	223 753
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	0	-1 000 000	-692 000	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	108 897	-2 799 390	-231 747	223 753
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 049 983	1 941 086	1 709 339	2 273 736
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	2 326 055	2 237 028		
Kortsiktig gjeld	-276 072	-295 942		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 049 983	1 941 086		



BREIDABLIKK BORETTSLAG II ORG.NR. 950 432 489, KUNDENR. 3366

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 150 368	4 015 872	4 150 000	4 469 000
Antenneanlegg		22 884	22 103	23 000	25 000
Andre inntekter	3	46 482	0	90 088	90 088
SUM DRIFTSINNEKTER		4 219 733	4 037 975	4 263 088	4 584 088
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 035	-19 035	-19 035	-19 035
Styrehonorar	5	-135 000	-135 000	-135 000	-135 000
Revisjonshonorar	6	-7 838	-7 190	-6 500	-7 500
Forretningsførerhonorar		-156 020	-151 475	-155 000	-160 000
Konsulenthonorar	7	-51 048	-68 623	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-1 155 476	-3 148 420	-1 297 400	-862 400
Forsikringer		-213 140	-193 466	-181 000	-230 000
Kommunale avgifter	9	-795 540	-749 136	-670 000	-905 000
Energi/fyring		-219 962	-195 862	-160 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-410 394	-384 471	-397 500	-420 000
Andre driftskostnader	10	-340 957	-404 955	-285 400	-370 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 504 410	-5 457 634	-3 331 835	-3 334 335
DRIFTSRESULTAT		715 324	-1 419 659	931 253	1 249 753
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	13 725	7 775	0	0
Finanskostnader	12	-620 152	-387 506	-471 000	-1 026 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-606 427	-379 731	-471 000	-1 026 000
ÅRSRESULTAT		108 897	-1 799 390	460 253	223 753
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		108 897	0		



Breidablikk Borettslag II

BREIDABLIKK BORETTSLAG II ORG.NR. 950 432 489, KUNDENR. 3366

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	12 919 242	12 919 242
Tomt		231 983	231 983
Andre varige driftsmidler	14	1 675 000	1 675 000
SUM ANLEGGSMIDLER		14 826 225	14 826 225
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		118 945	114 225
Driftskonto OBOS-banken		737 303	365 143
Driftskonto OBOS-banken II		10 080	10 064
Sparekonto OBOS-banken		1 459 727	1 747 597
SUM OMLØPSMIDLER		2 326 055	2 237 028
SUM EIENDELER		17 152 280	17 063 253
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 72 * 100		7 200	7 200
Udekket tap	15	-7 906 534	-8 015 431
SUM EGENKAPITAL		-7 899 334	-8 008 231
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	23 616 242	23 616 242
Borettsinnskudd	17	1 120 800	1 120 800
Annen langsiktig gjeld	18	38 500	38 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		24 775 542	24 775 542
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		228 718	220 855
Påløpte renter		5 111	1 541
Annen kortsiktig gjeld	19	42 243	73 546
SUM KORTSIKTIG GJELD		276 072	295 942
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 152 280	17 063 253



Breidablikk Borettslag II

Pantstillelse	20	32 226 200	31 105 400
Garantiansvar		0	0

Åsgårdstrand, 22.2.2023
Styret i Breidablikk Borettslag II

Ivar Myhren /s/ Arne Andersen /s/ Marianne Bjerke /s/

Anne Brith Svalestad /s/ Andreas F.Tønnessen /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i 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	3 977 568
Garasje	172 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 150 368

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Korreksjon gebyr	658
Refusjon fra IF Forsikring	45 824
SUM ANDRE INNETEKTER	46 482



NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-19 035
SUM PERSONALKOSTNADER	-19 035

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 135 000. I tillegg har styret fått dekket severing for kr 3 940, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 838.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-15 625
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 310
Energihuset Marked AS	-33 113
SUM KONSULENTHONORAR	-51 048

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse Obos Prosjekt as	-81 250
Grøteig as	-11 650
Malerarbeid Engers Malerfirma as	-433 500
MVA kompensasjon fra Horten Kommune årlig 2020-2029	90 088
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-436 312
Drift/vedlikehold bygninger	-221 614
Drift/vedlikehold VVS	-102 621
Drift/vedlikehold elektro	-128 093
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-61 407
Drift/vedlikehold brannsikring	-64 389
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-76 750
Kostnader leiligheter, lokaler	-14 291
Egenandel forsikring	-50 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 155 476

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



Breidablikk Borettslag II

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter	-795 540
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-795 540

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-13 213
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 640
Verktøy og redskaper	-98
Driftsmateriell	-8 057
Vaktmestertjenester	-105 228
Renhold ved firmaer	-82 429
Snørydding	-41 374
Andre fremmede tjenester	-2 187
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 160
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 940
Andre kontorkostnader	-4 456
Porto	-165
Kontingenter	-21 600
Bank- og kortgebyr	-2 471
Velferdskostnader	-35 939
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-340 957

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 595
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 130
SUM FINANSINNTEKTER	13 725

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-620 152
SUM FINANSKOSTNADER	-620 152

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1973	6 740 100
Utskilt tomteverdi	-231 983
Kostpris/bokført verdi 2016 Innglassing balkonger	6 411 125
SUM BYGNINGER	12 919 242

Tomten er eiet.

Gnr.2/bnr.477

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



NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasjeanlegg

Kostpris 2002	1 675 000	1 675 000
---------------	-----------	-----------

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 675 000
--------------------------------	--	------------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		0
--------------------------------	--	----------

NOTE: 15

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: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-24 616 242	
Nedbetalt tidligere	1 000 000	
Nedbetalt i år	0	
		-23 616 242

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-23 616 242
------------------------------------	--	--------------------

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.



Breidablikk Borettslag II

Leilighetsnr	Handelsbanken	Første avdrag er 30/12-2027
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/10-2027	
2, 4, 7, 10, 13, 16		650
19, 22, 25, 28, 31, 34		650
37, 40, 43, 46, 49, 52		650
55, 58, 61, 64, 67, 70		650
3, 8, 9, 14, 15, 20		900
21, 26, 27, 32, 33, 38		900
39, 44, 45, 50, 51, 56		900
57, 62, 63, 68, 69, 72		900
1, 5, 6, 11, 12, 17		1 100
18, 23, 24, 29, 30, 35		1 100
36, 41, 42, 47, 48, 53		1 100
54, 59, 60, 65, 66, 71		1 100

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1973	-1 120 800
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 120 800

NOTE: 18

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Andre innskudd - garasje	-38 500
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-38 500

NOTE: 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Fakturagebyr	-98
Innskudd fra vaskeri til vedlikehold	-42 145
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-42 243

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 120 800
Pantelån	23 616 242
TOTALT	24 737 042

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	12 919 242
Tomt	231 983
TOTALT	13 151 225



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 886167. 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.