



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	953 425 955
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	AL SLOTTSBAKKEN II BORETTSLAG
Forretningsadresse:	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:	Raymond Paulsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	29.04.2024

### 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, 18.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 536 328	1 381 944
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 536 328</b>	<b>1 381 944</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		85 073	80 143
Annen driftskostnad		870 833	761 641
<b>Sum kostnader</b>		<b>955 906</b>	<b>841 784</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>580 422</b>	<b>540 160</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		13 555	9 973
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 555</b>	<b>9 973</b>
Annen finanskostnad		466 177	264 882
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>466 177</b>	<b>264 882</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-452 622</b>	<b>-254 909</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>127 800</b>	<b>285 251</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>127 800</b>	<b>285 251</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>127 800</b>	<b>285 251</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		127 800	285 251
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>127 800</b>	<b>285 251</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 751 675	4 751 675
Sum varige driftsmidler		4 751 675	4 751 675
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		46 166	32 323
Sum finansielle anleggsmidler		46 166	32 323
Sum anleggsmidler		4 797 841	4 783 998
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		44 910	48 510
Sum fordringer		44 910	48 510
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		162 763	231 804
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		162 763	231 804
Sum omløpsmidler		207 673	280 314
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 005 515</b>	<b>5 064 313</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 000	3 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 000</b>	<b>3 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		5 750 639	5 878 439
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-5 750 639</b>	<b>-5 878 439</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-5 747 639</b>	<b>-5 875 439</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 618 736	9 823 241
Øvrig langsiktig gjeld		1 120 028	1 107 162
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>10 738 764</b>	<b>10 930 403</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 738 764</b>	<b>10 930 403</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 110	1 593
Leverandørgjeld		11 279	7 755
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>14 389</b>	<b>9 348</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 753 153</b>	<b>10 939 752</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 005 515</b>	<b>5 064 313</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 498822

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 953 425 955  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: AL SLOTTSEKKE II BORETTSLAG  
Forretningsadresse: 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: Raymond Paulsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2024

#### 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, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 953 425 955  
AL SLOTTSEBAKKEN II BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 536 328	1 381 944
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 536 328</b>	<b>1 381 944</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		85 073	80 143
Annen driftskostnad		870 833	761 641
<b>Sum kostnader</b>		<b>955 906</b>	<b>841 784</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>580 422</b>	<b>540 160</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		13 555	9 973
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 555</b>	<b>9 973</b>
Annen finanskostnad		466 177	264 882
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>466 177</b>	<b>264 882</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-452 622</b>	<b>-254 909</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>127 800</b>	<b>285 251</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>127 800</b>	<b>285 251</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>127 800</b>	<b>285 251</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		127 800	285 251
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>127 800</b>	<b>285 251</b>



Organisasjonsnr: 953 425 955  
AL SLOTTSEKKE II BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		4 751 675	4 751 675
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		46 166	32 323
Sum anleggsmidler		4 797 841	4 783 998
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
Sum fordringer		44 910	48 510
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		162 763	231 804
Sum omløpsmidler		207 673	280 314
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 005 515</b>	<b>5 064 313</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 000	3 000
Sum innskutt egenkapital		3 000	3 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Udekket tap	5 750 639	5 878 439
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-5 750 639</b>	<b>-5 878 439</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-5 747 639</b>	<b>-5 875 439</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	9 618 736	9 823 241
Øvrig langsiktig gjeld	1 120 028	1 107 162
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>10 738 764</b>	<b>10 930 403</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>10 738 764</b>	<b>10 930 403</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 110	1 593
Leverandørgjeld	11 279	7 755
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>14 389</b>	<b>9 348</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>10 753 153</b>	<b>10 939 752</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>5 005 515</b>	<b>5 064 313</b>



Organisasjonsnr: 953 425 955  
AL SLOTTSEBKKEN II 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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Til andelseierne i Slottsbakken II Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, 29. april 2024 kl. 18.00 i møterommet.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2023. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Slottsbakken II Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

**På grunn av allergier henstilles det til å ikke bruke parfyme på generalforsamlingen**



## Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Slottsbakken II Borettslag  
avholdes mandag 29. april 2024 kl. 18.00 i møterommet.**

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2023

- A) Årsrapport og regnskap for 2023
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Installering av varmepumper.  
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Tønsberg, 3. april 2024  
Styret i Slottsbakken II Borettslag

Per Myrbråten   Terje Grøtteland   Kirsten Dale

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)  
Innkalling blir også tilgjengelig på [Vibbo](http://Vibbo.no).

**På grunn av allergier henstilles det til å ikke bruke parfyme på generalforsamlingen.**



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Per Myrbråten	Nedre Slottsgate 5 B
Nestleder	Terje Grøtteland	Nedre Slottsgate 3 B
Styremedlem	Kirsten Dale	Nedre Slottsgate 5 B
Varamedlem	Torill Eik	Nedre Slottsgate 5 B
Varamedlem	Sigrid T. Nørstebø	Nedre Slottsgate 5 C
Varamedlem	Lars Smidsrød	

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

##### Delegert

Per Myrbråten Nedre Slottsgate 5 B

##### Varadelegert

Terje Grøtteland Nedre Slottsgate 3 B

#### Valgkomiteen

Kaja Kristine Eide Nedre Slottsgate 3 A  
Pernille Lillevik Skovly Lefsrødstien 15 B

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på telefon 91121569 og e-post [myrbraaten@gmail.com](mailto:myrbraaten@gmail.com). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Er du ikke registrert der, logg deg inn og registrer deg.

#### Generelle opplysninger om Slottsbakken II Borettslag

Borettslaget består av 30 andelsleiligheter.

Slottsbakken II Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953425955, og ligger i TØNSBERG kommune

Gårds- og bruksnummer:

1001      207      209

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 II 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**

- Det er avholdt 7 styremøter i perioden.
- Lokalisert feil på takrenner og utbedret denne, (garantisak)
- Lokalisert feil på utluffing over tak og utbedret denne, (garantisak)
- Reforhandlet avtale for tv/bredbånd og til en billigere pris.
- Kommet til enighet med Slottsbakken 1 om parkeringen.



## 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.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning i felleskostnaden fra 01.09.2023.

Driftskostnadene er noe lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak budsjettanslag.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere renter enn antatt i budsjettet.

### 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.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Kommunale avgifter i TØNSBERG kommune

Kommunale avgifter øker med 12,6% i 2024.

### 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 Slottsbakken II Borettslag.

### Lån

Slottsbakken II Borettslag har lån i Handelsbanken.

Beegnelse	Lånsnr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløstid	Lånstype	Bente	Eff.	IN
HABA01	<u>94817205083</u>	2 224 252,00	30.03.24	100 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	6,15% flytende rente	Ukjent	Nei
HANBA2	<u>94817196831</u>	7 418 041,00	30.03.24	117 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	6,15% flytende rente	Ukjent	Nei

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret øker med 5,3% i 2024.

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 7,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vikå  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AL SLOTTSBAKKEN II BORETTSLAG

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AL SLOTTSBAKKEN II 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: F85M-GEEZO-LEI65-2FLVL-8KWL3-A73NP



## AL SLOTTSSBAKKEN II BORETTSLAG ORG.NR. 953 425 955, KUNDENR. 3124

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>270 966</b>	<b>256 966</b>	<b>270 966</b>	<b>193 284</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	127 800	285 251	242 400	130 060
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-204 505	-271 089	-265 000	-140 000
Innsk. øremerk. bankkto	-977	-161	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-77 682</b>	<b>14 001</b>	<b>-22 600</b>	<b>-9 940</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>193 284</b>	<b>270 966</b>	<b>248 366</b>	<b>183 344</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	207 673	280 314
Kortsiktig gjeld	-14 389	-9 348
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>193 284</b>	<b>270 966</b>



## AL SLOTTSSBAKKEN II BORETTSLAG ORG.NR. 953 425 955, KUNDENR. 3124

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 536 328	1 381 944	1 513 000	1 762 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 536 328</b>	<b>1 381 944</b>	<b>1 513 000</b>	<b>1 762 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-10 513	-11 904	-13 000	-10 600
Styrehonorar	4	-74 560	-68 239	-75 000	-75 000
Revisjonshonorar	5	-7 021	-5 645	-5 500	-6 400
Forretningsførerhonorar		-128 560	-123 615	-130 000	-136 300
Konsulenthonorar	6	-4 375	-12 876	-20 000	-8 000
Kontingenter		-7 990	-6 000	-6 000	-8 000
Drift og vedlikehold	7	-74 959	-30 024	-88 000	-88 000
Forsikringer		-115 032	-98 026	-108 000	-126 600
Festeavgift		-11 695	-14 782	-15 000	-15 000
Kommunale avgifter	8	-228 307	-193 765	-230 000	-249 000
Energi/fyring		-25 761	-27 477	-30 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-190 624	-188 640	-198 000	-194 340
Andre driftskostnader	9	-76 511	-60 791	-70 100	-69 200
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-955 906</b>	<b>-841 784</b>	<b>-988 600</b>	<b>-1 016 440</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>580 422</b>	<b>540 160</b>	<b>524 400</b>	<b>745 560</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	13 555	9 973	0	0
Finanskostnader	11	-466 177	-264 882	-282 000	-615 500
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-452 622</b>	<b>-254 909</b>	<b>-282 000</b>	<b>-615 500</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>127 800</b>	<b>285 251</b>	<b>242 400</b>	<b>130 060</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		127 800	285 251		



**AL SLOTTSBAKKEN II BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 953 425 955, KUNDENR. 3124**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	4 751 675	4 751 675
Miljøbankkonto, øremerket		46 166	32 323
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>4 797 841</b>	<b>4 783 998</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		44 910	48 510
Driftskonto OBOS-banken		131 068	200 943
Sparekonto OBOS-banken		31 695	30 861
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>207 673</b>	<b>280 314</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 005 515</b>	<b>5 064 313</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 30 * 100		3 000	3 000
Udekket tap	13	-5 750 639	-5 878 439
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-5 747 639</b>	<b>-5 875 439</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	9 618 736	9 823 241
Borettsinnskudd	15	1 075 000	1 075 000
Avsetning bomiljøtiltak	16	45 028	32 162
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>10 738 764</b>	<b>10 930 403</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		11 279	7 755
Påløpte renter		3 110	1 593
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>14 389</b>	<b>9 348</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 005 515</b>	<b>5 064 313</b>
Pantstillelse	17	16 075 000	16 075 000
Garantiansvar		0	0



Tønsberg, 4.april 2024  
Styret i AL Slottsbakken II Borettslag

Per Myrbråten/s/

Terje Grøtteland/s/

Kirsten Dale/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.

### INNTEKTER

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	1 392 328
Kabel-TV	90 000
Trappevask	54 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 536 328</b>

## NOTE: 3

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-10 513
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-10 513</b>

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: 4

### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 74 560.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 021.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-4 375
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-4 375</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-30 575
Drift/vedlikehold elektro	-2 609
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-290
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 785
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-24 600
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-100
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-74 959</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-228 307
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-228 307</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-944
Renhold ved firmaer	-54 765
Andre fremmede tjenester	-5 631
Trykksaker	-1 020
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-873
Andre kontorkostnader	-454
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-10 396
Bank- og kortgebyr	-2 428
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-76 511</b>

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 026
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 811
Kundeutbytte fra Gjensidige	10 718
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>13 555</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-113 702
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-352 475
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-466 177</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1977	4 751 675
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>4 751 675</b>

Gnr.1001/bnr.207 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****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**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,65 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019 -2 500 000

Nedbetalt tidligere 230 700

Nedbetalt i år 46 042

**-2 223 258**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018 -8 500 000

Nedbetalt tidligere 946 059

Nedbetalt i år 158 463

**-7 395 478****SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-9 618 736****NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1977 -1 075 000

**SUM BORETTSINNSKUDD -1 075 000****NOTE: 16****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -45 028

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -45 028****NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 1 075 000

Pantelån 9 618 736

**TOTALT 10 693 736**

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

Bygninger 4 751 675

**TOTALT 4 751 675**



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87836774. 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](mailto: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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2017 - 2017	Utskifting 30 dører	T:\OBOS Vestfold\Boligselskaper\3124 Slottsbakken II borettslag\Rehabilitering\2017 Dører Omgjøring til pult-tak.
2019 - 2019	Rehab tak	T:\OBOS Vestfold\Boligselskaper\3124 Slottsbakken II borettslag\Rehabilitering\2017 Tak Rehabilitering av avløps rør med strømpe/ Polyester
2011 - 2011	Rehab rør	T:\OBOS Vestfold\Boligselskaper\3124 Slottsbakken II borettslag\Rehabilitering\2007-08\Balkonger
2007 - 2008	Balkonger	Vegger, piper, ventilasjon, døråpnere, nøkler
2004 - 2006	Rehab Fasade, piper, vent etc.	T:\OBOS Vestfold\Boligselskaper\3124 Slottsbakken II borettslag\Rehabilitering\2004-05-06



#### **Fastsettelse av honorarer**

Godtgjørelse til styret foreslås satt til:

- Styreleder ½ G
- Styremedlemmer kr 833 per møte
- Varamedlemmer kr 555 per møte

Forslag til vedtak:

Forslaget godkjennes, leder teller opp fremmøte og foretar den endelige fordelingen.

#### **Installering av varmepumper. 2024**

##### **Forslag:**

Forslag til generalforsamlingen i Slottsbakken II brl.

Strømprisene er og vil fortsatt være høye, det forventes også at prisene vil bli høye i fremtiden. Derfor fremmer vi følgende forslag om installering av varmepumper i laget.

De som ønsker å anskaffe varmepumpe gis anledning til å gjøre det. Montering diskuteres på generalforsamlingen. Den enkelte beboer vil være ansvarlig for utgifter knyttet til innkjøp, montering og vedlikehold. Styret kan vedta kriterier for pumpen, det være seg støynivå og type.

Vennlig hilsen

Jens Møller og Per Myrbråten

Hei

Våren 2022 ble det fremmet et forslag til generalforsamling angående installering av varmepumper i Slottsbakken II Borettslag.

Det ble endel diskusjon, og foretatt en avstemming; hvor resultatet ble 13-13. Resultatet av avstemningen ble da å «legge det på is» inntil videre.

Etter den tid har som alle vet strømprisene økt betraktelig, og det er mye som tyder på at strømprisene fortsetter å ligge på et høyt nivå i fremtiden.

Jeg fremmer derfor herved et nytt forslag til generalforsamlingen om vurdering og ny avstemming om installering av varmepumper i borettslaget.

Med vennlig hilsen

Unni Hesby Johnsen



**Valgkomiteens forslag til valg på**

**Generalforsamlingen 2024 i Slottsbakken 2 brl.**

Per Myrbråten	Leder	Velges for 2 år
Terje Grøtteland	Styremedlem	
Kirsten Dale	Styremedlem	

***Varamedlemmer velges for 1 år***

Torill Eik	Varamedlem 1
Mathilde Klemmetsby Jensen	Varamedlem 2
	Varamedlem 3

***Valgkomité velges for 1 år***

Unni Hesby Johnsen	Valgkomité
Sigrid Trægde Nørstebø	Valgkomité

\_\_\_\_\_  
Kaia Eide (sign.)

\_\_\_\_\_  
Pernille Skovly (sign.)

Valgkomiteen i Slottsbakken 2 brl.  
Tønsberg 25.03.2024