



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 425 955
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AL SLOTTSBAKKEN II BORETTSLAG
Forretningsadresse: Obos
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Raymond Paulsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2023

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, 22.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 381 944	1 381 944
Sum inntekter		1 381 944	1 381 944
Kostnader			
Lønnskostnad		80 143	83 947
Annen driftskostnad		761 641	728 810
Sum kostnader		841 784	812 757
Driftsresultat		540 160	569 187
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 973	6 946
Sum finansinntekter		9 973	6 946
Annen finanskostnad		264 882	245 819
Sum finanskostnader		264 882	245 819
Netto finans		-254 909	-238 873
Ordinært resultat før skattekostnad		285 251	330 314
Ordinært resultat etter skattekostnad		285 251	330 314
Årsresultat		285 251	330 314
Totalresultat		285 251	330 314
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		285 251	330 314
Sum overføringer og disponeringer		285 251	330 314



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		4 751 675	4 751 675
Sum varige driftsmidler		4 751 675	4 751 675
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		32 323	
Sum finansielle anleggsmidler		32 323	0
Sum anleggsmidler		4 783 998	4 751 675
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		48 510	45 810
Sum fordringer		48 510	45 810
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		231 804	230 979
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		231 804	230 979
Sum omløpsmidler		280 314	276 789
SUM EIENDELER		5 064 313	5 028 464

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 000	3 000
Sum innskutt egenkapital		3 000	3 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 878 439	6 163 689
Sum opptjent egenkapital		-5 878 439	-6 163 689
Sum egenkapital		-5 875 439	-6 160 689
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 823 241	10 094 330
Øvrig langsiktig gjeld		1 107 162	1 075 000
Sum annen langsiktig gjeld		10 930 403	11 169 330
Sum langsiktig gjeld		10 930 403	11 169 330
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 593	1 349
Leverandørgjeld		7 755	14 394
Annen kortsiktig gjeld			4 080
Sum kortsiktig gjeld		9 348	19 823
Sum gjeld		10 939 752	11 189 153
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 064 313	5 028 464



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 440204

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 425 955
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AL SLOTTSEKKE II BORETTSLAG
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: Raymond Paulsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2023

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, 08.06.2023



Organisasjonsnr: 953 425 955
AL SLOTTSEKKE II BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 381 944	1 381 944
Sum inntekter		1 381 944	1 381 944
Kostnader			
Lønnskostnad		80 143	83 947
Annen driftskostnad		761 641	728 810
Sum kostnader		841 784	812 757
Driftsresultat		540 160	569 187
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 973	6 946
Sum finansinntekter		9 973	6 946
Annen finanskostnad		264 882	245 819
Sum finanskostnader		264 882	245 819
Netto finans		-254 909	-238 873
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		285 251	330 314
Årsresultat		285 251	330 314
Totalresultat		285 251	330 314
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		285 251	330 314
Sum overføringer og disponeringer		285 251	330 314



Organisasjonsnr: 953 425 955
AL SLOTTSEKKE II BORETTSLAG

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		4 751 675	4 751 675
Sum varige driftsmidler		4 751 675	4 751 675

Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		32 323	
Sum finansielle anleggsmidler		32 323	0

Sum anleggsmidler		4 783 998	4 751 675
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		48 510	45 810
Sum fordringer		48 510	45 810

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		231 804	230 979
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		231 804	230 979

Sum omløpsmidler		280 314	276 789
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		5 064 313	5 028 464
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 000	3 000
Sum innskutt egenkapital		3 000	3 000

Opptjent egenkapital



Udekket tap	5 878 439	6 163 689
Sum opptjent egenkapital	-5 878 439	-6 163 689
Sum egenkapital	-5 875 439	-6 160 689
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 823 241	10 094 330
Øvrig langsiktig gjeld	1 107 162	1 075 000
Sum annen langsiktig gjeld	10 930 403	11 169 330
Sum langsiktig gjeld	10 930 403	11 169 330
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 593	1 349
Leverandørgjeld	7 755	14 394
Annen kortsiktig gjeld		4 080
Sum kortsiktig gjeld	9 348	19 823
Sum gjeld	10 939 752	11 189 153
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 064 313	5 028 464



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
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

3124 Slottsbakken II Borettslag





Til andelseierne i Slottsbakken II Borettslag

Velkommen til generalforsamling, onsdag 24. mai 2023 kl. 18.00 i møterommet.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. 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.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Slottsbakken II Borettslag
avholdes onsdag 24. mai 2023 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 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtekts endring, se vedlegg.
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlem 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, 5. mai 2023
Styret i Slottsbakken II Borettslag

Per Myrbråten Terje Grøtteland Kirsten Dale

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

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



ÅRSRAPPORT FOR 2022

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	Helge Bøen	Nedre Slottsgate 3 A
Varamedlem	Robin Dhillon	Barlindveien 9
Varamedlem	Sigrid T. Nørstebø	Nedre Slottsgate 5 C

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Per Myrbråten Nedre Slottsgate 5 B

Varadelegert

Terje Grøtteland Nedre Slottsgate 3 B

Valgkomiteen

Adelheid Bøen Nedre Slottsgate 3 A
Margaretha Kjus N Slottsgate 5 C

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på telefon 91121569, og e-post myrbraaten@gmail.com. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.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 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 Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

- Bytte lamper i møterom da en av de gamle tok fyr.
- Planlegge ny drenering rundt blokkene, må regne med at nåværende er dårlig.
- Jobber fremdeles med parkerings problemene og få enighet med SB 1.

Fremtidige planer:

- Jobbe videre med parkering.
- Fortsette planene for drenering.

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.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mindre brukt enn budsjettet for drift og vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte rentekostnader.

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 2023

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

Kommunale avgifter i TØNSBERG kommune

Kommunale avgifter i Tønsberg kommune har økt med 29,6%.

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 Slottsbakken II Borettslag.

Lån

Slottsbakken II Borettslag har lån i Handelsbanken.

Lånenr.: 94817205083

Lån utbetalt:	30.04.19	Førrige forfall:	30.12.22
Lånebeløp:	2 500 000,00	Saldo:	2 271 705,00
Ant.terminer:	119	Terminbeløp:	36 679,00
Flytende rente		Rentesats:	4,4% (Effektiv: Ukjent)

Lånenr.: 94817196831

Lån utbetalt:	07.03.18	Førrige forfall:	—
Lånebeløp:	8 500 000,00	Saldo:	8 453 020,00
Ant.terminer:	120	Terminbeløp:	101 758,00
Fast rente fram til 30.03.23		Rentesats:	2,6% (Effektiv: Ukjent)

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret har økt med 4%.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 7,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AL Slottsbakken II Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AL Slottsbakken II Borettslag.

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 DokumentID: ZBPkZ-ZC6IH-Z82JOA-J2XZB-NCUVD-EEF3T



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

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.		256 966	197 985	256 966	270 966
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		285 251	330 314	267 300	242 400
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-271 089	-271 334	-277 000	-265 000
Innsk. øremerk. bankkto		-161	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		14 001	58 980	-9 700	-22 600
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		270 966	256 966	247 266	248 366
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		280 314	276 789		
Kortsiktig gjeld		-9 348	-19 823		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		270 966	256 966		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 381 944	1 381 944	1 382 000	1 513 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 381 944	1 381 944	1 382 000	1 513 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-11 904	-10 497	-12 000	-13 000
Styrehonorar	4	-68 239	-73 450	-75 000	-75 000
Revisjonshonorar	5	-5 645	-5 179	-5 200	-5 500
Forretningsførerhonorar		-123 615	-120 600	-124 000	-130 000
Konsulenthonorar	6	-12 876	7 550	-15 000	-20 000
Kontingenter		-6 000	-6 000	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	7	-30 024	-53 204	-85 000	-88 000
Forsikringer		-98 026	-81 220	-85 000	-108 000
Festeavgift		-14 782	-13 161	-12 500	-15 000
Kommunale avgifter	8	-193 765	-194 283	-180 000	-230 000
Energi/fyring		-27 477	-31 156	-30 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-188 640	-173 393	-180 000	-198 000
Andre driftskostnader	9	-60 791	-58 165	-67 000	-70 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		-841 784	-812 757	-876 700	-988 600
DRIFTSRESULTAT		540 160	569 187	505 300	524 400
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	9 973	6 946	0	0
Finanskostnader	11	-264 882	-245 819	-238 000	-282 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-254 909	-238 873	-238 000	-282 000
ÅRSRESULTAT		285 251	330 314	267 300	242 400
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		285 251	330 314		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	4 751 675	4 751 675
Miljøbankkonto, øremerket		32 323	0
SUM ANLEGGSMIDLER		4 783 998	4 751 675
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		48 510	45 810
Driftskonto OBOS-banken		200 943	200 374
Sparekonto OBOS-banken		30 861	30 605
SUM OMLØPSMIDLER		280 314	276 789
SUM EIENDELER		5 064 313	5 028 464
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 30 * 100		3 000	3 000
Udekket tap	13	-5 878 439	-6 163 689
SUM EGENKAPITAL		-5 875 439	-6 160 689
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	9 823 241	10 094 330
Borettsinnskudd	15	1 075 000	1 075 000
Avsetning bomiljøtiltak	16	32 162	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 930 403	11 169 330
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		7 755	14 394
Påløpte renter		1 593	1 349
Annen kortsiktig gjeld		0	4 080
SUM KORTSIKTIG GJELD		9 348	19 823
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 064 313	5 028 464
Pantstillelse	17	16 075 000	16 075 000
Garantiansvar		0	0



Tønsberg, 5. mai 2023
Styret i AL Slottsbakken II Borettslag

Per Myrbråten

Kirsten Dale

Terje Grøtteland

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.

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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnad	1 273 944
Gangvask	54 000
Mediaprodukter	54 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 381 944

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Annen lønn, ikke feriepenger	-2 000
Arbeidsgiveravgift	-9 904
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 904

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 68 239.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 645.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-12 876
SUM KONSULENTHONORAR	-12 876

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-29 867
Drift/vedlikehold elektro	-643
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 914
Egenandel forsikring	7 900
Kostnader dugnader	-499
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-30 024

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-193 765
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-193 765

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-701
Renhold ved firmaer	-52 728
Andre fremmede tjenester	-361
Trykksaker	-826
Andre kontorkostnader	-1 114
Kontingenter	-1 890
Bank- og kortgebyr	-2 433
Velferdskostnader	-738
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-60 791

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	336
Renter av sparekonto i OBOS-banken	417
Kundeutbytte fra Gjensidige	9 220
SUM FINANSINNTEKTER	9 973

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-64 751
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-200 131
SUM FINANSKOSTNADER	-264 882

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1977	4 751 675
SUM BYGNINGER	4 751 675

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. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019 -2 500 000

Nedbetalt tidligere 168 742

Nedbetalt i år 61 958

-2 269 300

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 30.03.2023.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 2,60 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018 -8 500 000

Nedbetalt tidligere 736 928

Nedbetalt i år 209 131

-7 553 941**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-9 823 241****NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1977 -1 075 000

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

Avsetning bomiljøtiltak -32 162

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -32 162**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 1 075 000

Pantelån 9 823 241

TOTALT 10 898 241

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

Bygninger 4 751 675

TOTALT 4 751 675



3. GODTGJØRELSER

A) Styret

Fra generalforsamlingen 2022 til generalforsamlingen 2023.

Generalforsamlingen har tidligere vedtatt at styreleder skal ha en godtgjørelse på 1/2G.

Styremedlemmer får kr. 750 pr. møte og varamedlemmer får kr. 500 pr møte.

Styret foretar den endelige fordelingen.

4. INNKOMNE FORSLAG

A. Vedtektsendring

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

Air BNB-utleie.

I 2022 kom det nye regler om korttidsutleie gjennom Air BNB og Finn.no. I borettslag er det nå lov til utleie inntil 30 dager i året, styret og årsmøtet kan sette noen grenser. Styret foreslår at utleier skal søke om utleie, denne skal inneholde tidsrom for utleie og navn på leietager med tlf. nr. Vanlig husregler skal gjelde og utleier er ansvarlig for skader som oppstår på lagets eiendom og område.

Forslag fra styret til generalforsamlingen 2023, er å legge til et nytt punkt (6) i vedtektene under 4-2 Overlating av bruk.

Punktet (6) blir som følgende:

(6) Ved korttids fremleie via Air BNB, Finn.no eller lignende skal det søkes styret om godkjenning. Det kan totalt søkes om inntil 30 dager pr. år. Søknaden skal inneholde navn på leietager og tidsrom for utleie. Vanlig husregler gjelder, utleier er ansvarlig for skader på lagets eiendom og område som forårsakes av leietager eller andre han har med

Forslag til vedtak:

(6) Ved korttids fremleie via Air BNB, Finn.no eller lignende skal det søkes styret om godkjenning. Det kan totalt søkes om inntil 30 dager pr. år. Søknaden skal inneholde navn på leietager og tidsrom for utleie. Vanlig husregler gjelder, utleier er ansvarlig for skader på lagets eiendom og område som forårsakes av leietager eller andre han har med.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Styreleder er ikke på valg:

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

1. Terje Grøtteland Nedre Slottsgate 3 B
1. Kirsten Dale Nedre Slottsgate 5 B

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Lars Smidsrød Nedre Slottsgate 3 B
2. Sigrid T. Nørstebø Nedre Slottsgate 5 C
3. Torill Eik Nedre Slottsgate 5 B

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

1. Per Myrbråten Nedre Slottsgate 5 B

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

1. Terje Grøtteland Nedre Slottsgate 3 B

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

- | | |
|-----------------|----------------------|
| Kaia Eide | Nedre Slottsgate 3 A |
| Pernille Skovly | Nedre Slottsgate 5 C |

I valgkomiteen for Slottsbakken II Borettslag

Adelheid Bøen
Margaretha Kjus



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. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2017 - 2017	Utskifting 30 dører	T:\OBOS Vestfold\Boligselskaper\3124 Slottsbakken II borettslag\Rehabilitering\2017 Dører Omgjøring til pult-tak.
2017 - 2017	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



3124 Slottsbakken II Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse: Nedre Slottsgate _____

Leilighetsnummer: 3124 - __

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.