



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 985 012 954  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: MIDTLØKKEN 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: Kjersten Aasbø  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.05.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 259 444	4 531 735
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 259 444</b>	<b>4 531 735</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		182 560	114 100
Annen driftskostnad		4 024 402	3 977 740
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 206 962</b>	<b>4 091 840</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 052 482</b>	<b>439 895</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		23 760	21 530
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>23 760</b>	<b>21 530</b>
Annen finanskostnad		817 983	461 992
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>817 983</b>	<b>461 992</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-794 223</b>	<b>-440 462</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>258 259</b>	<b>-567</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>258 259</b>	<b>-567</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>258 259</b>	<b>-567</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		258 259	-567
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>258 259</b>	<b>-567</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		107 296 369	107 296 369
Sum varige driftsmidler		107 296 369	107 296 369
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		104 645	73 266
Sum finansielle anleggsmidler		104 645	73 266
Sum anleggsmidler		107 401 013	107 369 634
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		46 116	
Andre fordringer		450 469	966 944
Sum fordringer		496 585	966 944
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		913 578	483 274
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		913 578	483 274
Sum omløpsmidler		1 410 162	1 450 217
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>108 811 176</b>	<b>108 819 852</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		6 800	6 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 800</b>	<b>6 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		7 976 111	7 717 852
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>7 976 111</b>	<b>7 717 852</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>7 982 911</b>	<b>7 724 652</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		16 325 477	16 746 079
Øvrig langsiktig gjeld		84 249 864	84 220 702
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>100 575 341</b>	<b>100 966 781</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>100 575 341</b>	<b>100 966 781</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		115 813	3 716
Leverandørgjeld		137 111	124 703
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>252 924</b>	<b>128 419</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>100 828 265</b>	<b>101 095 200</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>108 811 176</b>	<b>108 819 852</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 543065

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 985 012 954  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: MIDTLØKKEN 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: Kjersten Aasbø  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2024

#### 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, 29.06.2024



Organisasjonsnr: 985 012 954  
MIDLØKKEN 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		5 259 444	4 531 735
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 259 444</b>	<b>4 531 735</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		182 560	114 100
Annen driftskostnad		4 024 402	3 977 740
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 206 962</b>	<b>4 091 840</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 052 482</b>	<b>439 895</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		23 760	21 530
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>23 760</b>	<b>21 530</b>
Annen finanskostnad		817 983	461 992
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>817 983</b>	<b>461 992</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-794 223</b>	<b>-440 462</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>258 259</b>	<b>-567</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>258 259</b>	<b>-567</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>258 259</b>	<b>-567</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		258 259	-567
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>258 259</b>	<b>-567</b>



Organisasjonsnr: 985 012 954  
MIDLØKKEN II BORETTSLAG

## 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			
Sum varige driftsmidler		107 296 369	107 296 369
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		104 645	73 266
Sum anleggsmidler		107 401 013	107 369 634
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
Andre fordringer		46 116	450 469
Sum fordringer		496 585	966 944
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		913 578	483 274
Sum omløpsmidler		913 578	483 274
Sum omløpsmidler		1 410 162	1 450 217
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>108 811 176</b>	<b>108 819 852</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		6 800	6 800
Sum innskutt egenkapital		6 800	6 800



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	7 976 111	7 717 852
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>7 976 111</b>	<b>7 717 852</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7 982 911</b>	<b>7 724 652</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	16 325 477	16 746 079
Øvrig langsiktig gjeld	84 249 864	84 220 702
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>100 575 341</b>	<b>100 966 781</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>100 575 341</b>	<b>100 966 781</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	115 813	3 716
Leverandørgjeld	137 111	124 703
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>252 924</b>	<b>128 419</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>100 828 265</b>	<b>101 095 200</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>108 811 176</b>	<b>108 819 852</b>



Organisasjonsnr: 985 012 954  
MIDLØKKEN 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**



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3154

Midtløkken II Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Midtløkken II Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

7. mai 2024 kl. 13:00, Midtløkken Café.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Midtløkken II Borettslag



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Styret foreslår forretningsfører fra OBOS v/Fred-Arne Østrem som møteleder

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en fram møteliste/opprop etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene/opprop og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### **Vedlegg**

1. 3154 Årsrapport og regnskap.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160 000 (ref. budsjett)

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr \_\_\_\_\_

Sak 7

### **Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**



**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ragnar Sørensen

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Brith Helene Olsen
- Britt Solstad Gjerpe

**Valg av 2 valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- velges av generalforsamlingen
- velges av generalforsamlingen

Sak 8

## **Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

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

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- velges av generalforsamlingen

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- velges av generalforsamlingen



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Anna Karin Langaas Larsen	Skiringsalgaten 1
Styremedlem	Arne Johan W Becker	Skiringsalgaten 1
Styremedlem	Arvid Normann Hvidsten	Skiringsalgaten 1
Varamedlem	Britt Solstad Gjerpe	Skiringsalgaten 1
Varamedlem	Brith Helene Olsen	Skiringsalgaten 1
Varamedlem	Antje Walderhaug	Skiringsalgaten 1

### Valgkomiteen

Britt Solstad Gjerpe	Skiringsalgaten 1
Brith Helene Olsen	Skiringsalgaten 1
Antje Walderhaug	Skiringsalgaten 1

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret har følgende e-post adressen: [midtløkken2@styrerrommet.no](mailto:midtløkken2@styrerrommet.no). 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.

### Generelle opplysninger om Midtløkken II Borettslag

Borettslaget består av 68 andelsleiligheter.

Midtløkken II Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985012954, og ligger i TØNSBERG kommune

Gårds- og bruksnummer:

1009      340

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. I tillegg til dette eier borettslaget arealer (næringslokaler) som leies ut til legekontor, fysikalsk inst., kommunens pleie- og omsorgs sonekontor samt 28 garasjeplasser som leies ut til andelseierne og hjemmetjenesten sone 4.

Midtløkken 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

Siste periode har styret hatt tre styremøter.

Hovedsak denne perioden har vært ringeapparater og fasttelefon.

Det blir for kostbartdyrt å bytte ut. Fasttelefon går ut og alt blir en app. Dette blir et samarbeidsprosjekt sammen med sameie Midtløkken.

- så er det maling utvendig som skulle vært gjort i fjor. Det tas så fort været blir bedre.
- skiftet dørautomat på takterrassen.
- skiftet ruller på heisedører.
- nabovarsel vedr det nye tinghuset.
- Ryddet et rom i kjelleren som var ting som var fylt opp med skrot etter folk som er gått bort. Kall det dugnad. Vaktmesterne og meg.

## 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.

### 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.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 270 000 til fortløpende vedlikehold.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Midtløkken II Borettslag.



Midtløkken II Borettslag

## Lån

Midtløkken II Borettslag har lån i OBOS Boligkreditt AS.

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

<u>Lånenr.:</u>	<u>Rest hovedstol</u>	<u>Neste terminforfall</u>	<u>Restløpetid</u>	<u>Lånetype</u>	<u>Rente</u>
98207616486	16 229 569,00	30.04.24	256 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	5,85% flytende rente

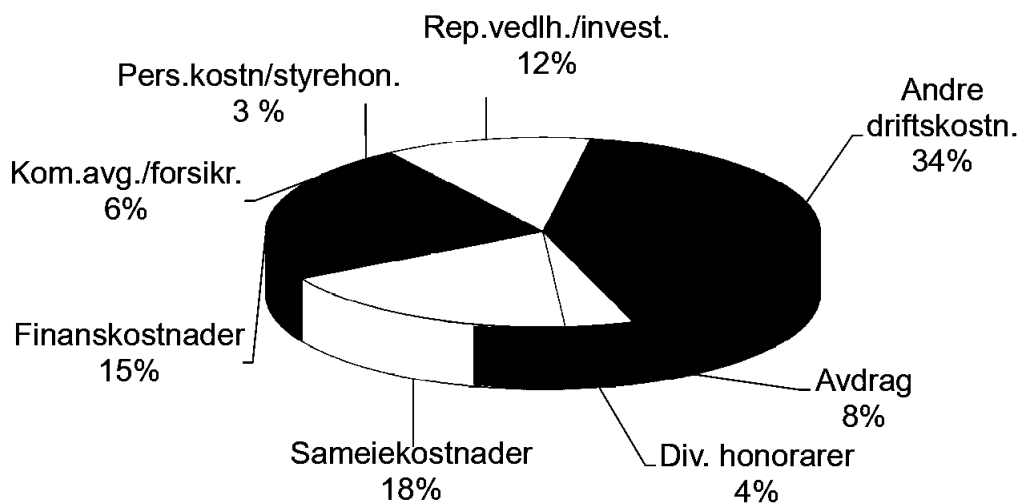
## Felleskostnader

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 15 % økning av felleskostnadene fra 1.1.1024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

## KOSTNADSDIAGRAM - Midtløkken II brl





BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i MIDTLØKKEN II BORETTSLAG

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til MIDTLØKKEN 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: W6S18-SX305-E6XFJ-8CFCA-75F2N-12PHJ



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

**Haukvik, Ole Jarle**

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-17 08:44:29 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: W6Sj8-SX30S-E6XFJ-8CFCA-75F2N-12PHJ

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>

11 av 21

3154 Årsrapport og regnskap.pdf



## MIDLØKKEN II BORETTSLAG ORG.NR. 985 012 954, KUNDENR. 3154

### 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>1 321 798</b>	<b>1 867 544</b>	<b>1 321 798</b>	<b>1 157 238</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	258 259	-567	618 732	290 807
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -420 602	-544 815	-439 000	-396 000
Innsk. øremerk. bankkto	-2 217	-364	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-164 560</b>	<b>-545 746</b>	<b>179 732</b>	<b>-105 193</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 157 238</b>	<b>1 321 798</b>	<b>1 501 530</b>	<b>1 052 045</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 410 162	1 450 217
Kortsiktig gjeld	-252 924	-128 419
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 157 238</b>	<b>1 321 798</b>



## MIDTLØKKEN II BORETTSLAG ORG.NR. 985 012 954, KUNDENR. 3154

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	5 213 328	4 531 735	5 110 000	5 736 000
Andre inntekter	3	46 116	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>5 259 444</b>	<b>4 531 735</b>	<b>5 110 000</b>	<b>5 736 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-22 560	-14 100	-14 100	-23 000
Styrehonorar	5	-160 000	-100 000	-100 000	-160 000
Revisjonshonorar	6	-9 564	-7 629	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-192 770	-185 355	-190 000	-200 000
Konsulenthonorar	7	-13 788	-11 155	-6 000	-10 000
Kontingenter		-13 600	-13 600	-13 600	-13 600
Drift og vedlikehold	8	-329 666	-782 276	-294 000	-270 000
Forsikringer		-192 383	-170 741	-185 000	-211 500
Festeavgift		-7 270	-8 576	-8 576	-9 700
Kommunale avgifter	9	-102 441	-96 037	-125 000	-110 000
Kostnader sameie	14	-981 028	-647 512	-1 314 792	-1 311 193
TV-anlegg/bredbånd		-330 188	-346 799	-350 000	-350 000
Andre driftskostnader	10	-1 851 704	-1 708 061	-1 727 200	-1 807 200
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 206 962</b>	<b>-4 091 840</b>	<b>-4 335 268</b>	<b>-4 483 193</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 052 482</b>	<b>439 895</b>	<b>774 732</b>	<b>1 252 807</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	23 760	21 530	0	0
Finanskostnader	12	-817 983	-461 992	-156 000	-962 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-794 223</b>	<b>-440 462</b>	<b>-156 000</b>	<b>-962 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>258 259</b>	<b>-567</b>	<b>618 732</b>	<b>290 807</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		258 259	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-567		



## MIDLØKKEN II BORETTSLAG ORG.NR. 985 012 954, KUNDENR. 3154

### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	93 502 965	93 502 965
Tomt		13 793 404	13 793 404
Miljøbankkonto, øremerket		104 645	73 266
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>107 401 013</b>	<b>107 369 634</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		46 116	0
Forskuddsbetalte kostnader		86 226	96 086
Andre kortsiktige fordringer	14	364 243	870 858
Driftskonto OBOS-banken		913 542	440 701
Sparekonto OBOS-banken		36	42 573
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 410 162</b>	<b>1 450 217</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>108 811 176</b>	<b>108 819 852</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 68 * 100		6 800	6 800
Opptjent egenkapital		7 976 111	7 717 852
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>7 982 911</b>	<b>7 724 652</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	16 325 477	16 746 079
Borettsinnskudd	16	84 147 800	84 147 800
Avsetning bomiljøtiltak	17	102 064	72 902
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>100 575 341</b>	<b>100 966 781</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		137 111	124 703
Påløpte renter		81 742	3 716
Påløpte avdrag		34 071	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>252 924</b>	<b>128 419</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>108 811 176</b>	<b>108 819 852</b>
Pantstillelse	18	104 265 100	104 265 100
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 16.4.2024, styret i Midtløkken 2 borettslag

Anna Karin Langaas Larsen /s/

Arvid Normann Hvidsten /s/

Arne Johan W Becker /s/



**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 223 092
Renter	1 208 106
Lokaler	484 788
Garasjeleie	301 200
Avregning	30 479
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 247 665</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasjeleie	-34 337
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 213 328</b>

**NOTE: 3**

**ANDRE INNETEKTER**

Strøm utleielokaler	46 116
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>46 116</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-22 560
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-22 560</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 160 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 564.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-1 063
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 725
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-13 788</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-44 210
Drift/vedlikehold VVS	-14 009
Drift/vedlikehold elektro	-3 753
Drift/vedlikehold heisanlegg	-46 519
Drift/vedlikehold brannsikring	-66 320
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-154 856
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-329 666</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-102 441
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-102 441</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 900
Driftsmateriell	-2 222
Lyspærer og sikringer	-5 917
Vaktmestertjenester	-1 338 906
Renhold ved firmaer	-217 986



Midtløkken II Borettslag

Andre fremmede tjenester	-167 068
Trykksaker	-2 688
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-14 172
Andre kontorkostnader	-3 290
Telefon, annet	-91 126
Bank- og kortgebyr	-2 431
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 851 704</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 019
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 252
Kundeutbytte fra Gjensidige	18 489
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>23 760</b>

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-817 983
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-817 983</b>

**NOTE: 13**

**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2006	93 502 965
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>93 502 965</b>

Tomten (nr 1009/335, 376) ble kjøpt i 2006.

Gnr.1009/bnr.340 er festet.

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

**NOTE: 14**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregning Sameiet, for mye innbetalt *)	333 764
Finansavregning, for lite innkrevd	30 479
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>364 243</b>

\*) Borettslaget deltar i driften av blant annet kjøkken/kafeteria, svømmebasseng og øvrige tilbud i lokalene Tønsberg Kommune eier i Sameiet Midtløkken Bo og Servicesenter. Felles driftskostnader fordeles mellom kommunen, Midtløkken I brl og Midtløkken II brl iht avtale. Kostnadene (akonto innkrevet og årsavregningen) blir bokført på konto for sameiekostnader. For mye eller for lite betalt pr 31.12. blir bokført som fordring eller gjeld i borettslaget.

**NOTE: 15**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 28 år.



Midtløkken II Borettslag

Opprinnelig 2017	-19 724 584
Nedbetalt tidligere	2 978 505
Nedbetalt i år	420 602
	<b>-16 325 477</b>
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-16 325 477</b>

**NOTE: 16**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2006	-84 147 800
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-84 147 800</b>

**NOTE: 17**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-102 064
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-102 064</b>

**NOTE: 18**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	84 147 800
Pantelån	16 325 477
Påløpte avdrag	34 071
<b>TOTALT</b>	<b>100 507 348</b>

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

Bygninger	93 502 965
Tomt	13 793 404
<b>TOTALT</b>	<b>107 296 369</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86326237. 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.



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 7.05.24

Selskapsnummer: 3154 Selskapsnavn: Midtløkken II Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://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.