



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 302 011
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SØNDRE LABAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o 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: Anette Bryn Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2023

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, 30.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 342 148	3 821 420
Sum inntekter		4 342 148	3 821 420
Kostnader			
Lønnskostnad		266 446	275 455
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		61 168	69 389
Annen driftskostnad		8 418 717	5 547 279
Sum kostnader		8 746 332	5 892 123
Driftsresultat		-4 404 184	-2 070 703
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		34 223	29 001
Sum finansinntekter		34 223	29 001
Annen finanskostnad		578 127	241 699
Sum finanskostnader		578 127	241 699
Netto finans		-543 904	-212 698
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 948 088	-2 283 401
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 948 088	-2 283 401
Årsresultat		-4 948 088	-2 283 401
Totalresultat		-4 948 088	-2 283 401
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 948 088	-2 283 401
Sum overføringer og disponeringer		-4 948 088	-2 283 401



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		10 953 066	10 953 066
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	2	94 539
Sum varige driftsmidler		10 953 068	11 047 605
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		79 731	
Sum finansielle anleggsmidler		79 731	0
Sum anleggsmidler		11 032 799	11 047 605
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		344 087	310 483
Sum fordringer		344 087	310 483
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		783 953	1 988 321
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		783 953	1 988 321
Sum omløpsmidler		1 128 040	2 298 804
SUM EIENDELER		12 160 839	13 346 409



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		7 400	7 400
Sum innskutt egenkapital		7 400	7 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		12 963 288	8 015 200
Sum opptjent egenkapital		-12 963 288	-8 015 200
Sum egenkapital		-12 955 888	-8 007 800
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		22 608 583	17 911 331
Øvrig langsiktig gjeld		2 423 934	2 344 600
Sum annen langsiktig gjeld		25 032 517	20 255 931
Sum langsiktig gjeld		25 032 517	20 255 931
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 707	1 520
Leverandørgjeld		63 818	1 078 085
Skyldige offentlige avgifter		13 165	6 636
Annen kortsiktig gjeld		2 520	12 037
Sum kortsiktig gjeld		84 209	1 098 278
Sum gjeld		25 116 727	21 354 209
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 160 839	13 346 409



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 502852

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 302 011
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SØNDRE LABAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o 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: Anette Bryn Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2023

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, 26.06.2023



Organisasjonsnr: 950 302 011
SØNDRE LABAKKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 342 148	3 821 420
Sum inntekter		4 342 148	3 821 420
Kostnader			
Lønnskostnad		266 446	275 455
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		61 168	69 389
Annen driftskostnad		8 418 717	5 547 279
Sum kostnader		8 746 332	5 892 123
Driftsresultat		-4 404 184	-2 070 703
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		34 223	29 001
Sum finansinntekter		34 223	29 001
Annen finanskostnad		578 127	241 699
Sum finanskostnader		578 127	241 699
Netto finans		-543 904	-212 698
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 948 088	-2 283 401
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 948 088	-2 283 401
Årsresultat		-4 948 088	-2 283 401
Totalresultat		-4 948 088	-2 283 401
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 948 088	-2 283 401
Sum overføringer og disponeringer		-4 948 088	-2 283 401



Organisasjonsnr: 950 302 011
SØNDRE LABAKKEN 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

10 953 066

10 953 066

Driftsløsøre, inventar,

verktøy, kontormaskiner

og lignende

2

94 539

Sum varige driftsmidler

10 953 068

11 047 605

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

79 731

Sum finansielle

anleggsmidler

79 731

0

Sum anleggsmidler

11 032 799

11 047 605

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0

0

Fordringer

Andre fordringer

344 087

310 483

Sum fordringer

344 087

310 483

Investeringer

Sum investeringer

0

0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

783 953

1 988 321

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

783 953

1 988 321

Sum omløpsmidler

1 128 040

2 298 804

SUM EIENDELER

12 160 839

13 346 409

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

7 400

7 400



Sum innskutt egenkapital	7 400	7 400
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	12 963 288	8 015 200
Sum opptjent egenkapital	-12 963 288	-8 015 200
Sum egenkapital	-12 955 888	-8 007 800
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	22 608 583	17 911 331
Øvrig langsiktig gjeld	2 423 934	2 344 600
Sum annen langsiktig gjeld	25 032 517	20 255 931
Sum langsiktig gjeld	25 032 517	20 255 931
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 707	1 520
Leverandørgjeld	63 818	1 078 085
Skyldige offentlige avgifter	13 165	6 636
Annen kortsiktig gjeld	2 520	12 037
Sum kortsiktig gjeld	84 209	1 098 278
Sum gjeld	25 116 727	21 354 209
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	12 160 839	13 346 409



Organisasjonsnr: 950 302 011
SØNDRE LABAKKEN 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

Søndre Labakken Borettslag

7. juni 2023

Selskapsnummer: 3182





Velkommen til årsmøte i Søndre Labakken 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. juni 2023 kl. 19:00, Kjernåsveien 7 A - den brune delen, nederst til venstre 1. etasje..

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. Revisjon
8. Oppgradering av dagens TV / Nettavtale - fiberbasert løsning
9. Takløsning over dørene til de mindre leilighetene.
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Søndre Labakken 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

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [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 negative resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Styret foreslår overføring av årets negative resultat til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2022.pdf

2. Årsrapport_2022.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250.000,-

Av dette er kr. 40.000,- avsatt til dugnadsgjeng/vedlikeholdsgruppe.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 250.000,-

Sak 7

Revisjon

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

BDO AS ved staturorisert revisor Jarle Haukvik har revidert regnskapet og har ingen merknader.

Styrets innstilling

Vi betaler revisor etter regning og velger BDO A/S som revisor for neste års regnskap.

Forslag til vedtak

Vi betaler revisor etter regning og velger BDO A/S som revisor også for neste års regnskap.

Vedlegg

3. revisjon Søndre Labakken Borettslag.pdf

Sak 8

Oppgradering av dagens TV / Nettavtale - fiberbasert løsning

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Telenor har gitt Borettslaget et tilbud på oppgradering av dagens løsning, til en moderne fiberbasert løsning. Kostnaden er tilsvarende dagens årlige kostnad på kr. 478.000,-. Avtalen medfører 60 måneders binding.

Avtalen er basert på tilbudet Frihet M, som gir større fleksibilitet til å velge tv innhold eller raskere nett, se vedlagt produktark.

Den enkelte kan kjøpe ekstra poeng for å oppgradere utover basis.

Kostnaden for ekstra poeng er kr. 29,- pr. måned pr. 20 poeng.

Se vedlagt produktark for Frihet M fra Telenor.

Styrets innstilling

Styret innstiller på å benytte seg av tilbudet fra Telenor for å sikre et fiberbasert nett, som gir tilgang til flere valg, raskere nett og flere innholdstjenester.



Årlig kostnad kr. 478.000,- med 5. års bindingstid.

Forslag til vedtak

Årsmøtet bekrefter å benytte tilbudet fra Telenor med Frihet M, årlig kostnad kr. 480.000,- med 5 års bindingstid.

Vedlegg

4. Produktark Frihet M mai 2023.pdf

Sak 9

Takløsning over dørene til de mindre leilighetene.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- De mindre leilighetene har ikke innbygget inngangsparti, med tak/overbygg som beskytter dør/trapp. Været står rett inn og dørbladet er veldig utsatt for vær og vind, som medfører stor slitasje og grønske på inngangsdørene.

Flere beboere har etterspurt en løsning og styret har vurdert flere alternativer. Styret har følgende krav til en slik løsning.

- Løsningen må være enhetlig og passe inn i miljøet
- Ikke medføre ekstra vedlikeholdskostnader for Borettslaget
- Raskt og enkelt å sette opp
- Må finansieres av den enkelte eier/beboer
- Må forutsettes at ikke samtlige ikke har mulighet/ønske her og nå, men kan ettermonteres senere.
- Det må avklares om en slik løsning er søknadspliktig.

Se vedlagte bilde som forslag til løsning.

Styrets innstilling

Styret mener at en slik løsning som beskrevet vil være en egnet løsning for Borettslagets mindre leiligheter. Det må påregnes en kostnad pr. leilighet på et sted mellom kr. 10.000,- til 20.000,- inkl. montering. Den enkelte eier står for kostnaden og videre vedlikehold.



Forslag til vedtak

Styret ber om godkjenning til å arbeide videre sammen med de gjeldende eierne for å organisere en løsning som beskrevet. Årsmøtet må særlig vurdere det estetiske utseendet.

Vedlegg

5. IMG_1287.jpg

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har forespurt og lagt lapper i postkassene for å skaffe kandidater til de forskjellige styre og komite` verv.

Ingen har meldt seg !

Styreleder Per Omsveen og styremedlem Håkon Sparingen har sagt seg villig til å fortsette ytterligere 1 år.

Styremedlem Anne Lise Bøe er ikke på valg.

Vi håper vararepresentant Anita Røbeck kan stille som vara i ytterligere 1. år.

Maira N. L. Saleem ønsker ikke gjenvalg som valgkomite, men vi håper Kenneth Mortensen fortsetter.

Innstilling

Følgende kandidater og verv er på valg.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Per Omsveen

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Håkon Sparingen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år



Kandidater velges i møtet

Valg av 1 valgkomite Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 valgkomite Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



SØNDRE LABAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 302 011, KUNDENR. 3182

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 200 526	1 945 194	1 200 526	1 043 830
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-4 948 088	-2 283 401	-6 062 100	1 045 650
Tilbakeføring av avskrivning	14 61 168	69 389	0	0
Tilbakef. gev/tap salg av anl. mid	14 33 369	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16 7 000 000	18 145 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -2 302 748	-16 675 656	-1 146 000	-427 000
Innsk. øremerk. bankkto	-397	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-156 696	-744 668	-7 208 100	618 650
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 043 831	1 200 526	-6 007 574	1 662 480

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 128 040	2 298 804
Kortsiktig gjeld	-84 209	-1 098 278
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 043 831	1 200 526





SØNDRE LABAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 302 011, KUNDENR. 3182

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 302 456	3 797 472	4 302 000	4 524 000
Andre inntekter	3	39 693	23 948	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		4 342 149	3 821 420	4 302 000	4 524 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-56 446	-34 039	-35 000	-32 250
Styrehonorar	5	-210 000	-241 417	-250 000	-250 000
Avskrivninger	14	-61 168	-69 389	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 943	-7 286	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-145 395	-141 850	-145 000	-150 000
Konsulenthonorar	7	-7 120	-240 885	-500 000	-25 000
Kontingenter		-14 800	-14 800	-14 800	-14 800
Drift og vedlikehold	8	-6 597 745	-3 493 259	-7 027 000	-380 000
Forsikringer		-227 002	-208 425	-217 000	-250 000
Festeavgift		-44 701	-44 701	-45 000	-45 000
Kommunale avgifter	9	-765 462	-797 619	-800 000	-800 000
Energi/fyring		-81 397	-56 735	-60 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-424 179	-404 936	-415 000	-430 000
Andre driftskostnader	10	-102 974	-136 782	-185 300	-150 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 746 332	-5 892 123	-9 701 100	-2 634 350
DRIFTSRESULTAT		-4 404 184	-2 070 703	-5 399 100	1 889 650
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	34 223	29 001	0	0
Finanskostnader	12	-578 127	-241 699	-663 000	-844 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-543 904	-212 698	-663 000	-844 000
ÅRSRESULTAT		-4 948 088	-2 283 401	-6 062 100	1 045 650
Overføringer:					
Udekket tap		-4 948 088	0		





SØNDRE LABAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 302 011, KUNDENR. 3182

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	10 394 076	10 394 076
Tomt		558 990	558 990
Andre varige driftsmidler	14	2	94 539
Miljøbankkonto, øremerket		79 731	0
SUM ANLEGGSMIDLER		11 032 799	11 047 605
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		344 087	310 483
Driftskonto OBOS-banken		247 873	462 749
Skattetrekkskonto OBOS-banken		8 177	4 968
Sparekonto OBOS-banken		527 903	1 520 604
SUM OMLØPSMIDLER		1 128 040	2 298 804
SUM EIENDELER		12 160 839	13 346 409
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 74 * 100		7 400	7 400
Udekket tap	15	-12 963 288	-8 015 200
SUM EGENKAPITAL		-12 955 888	-8 007 800
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	22 608 583	17 911 331
Borettsinnskudd	17	2 344 600	2 344 600
Avsetning bomiljøtiltak	18	79 334	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		25 032 517	20 255 931
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		63 818	1 078 085
Skyldige offentlige avgifter	19	13 165	6 637
Påløpte renter		4 707	1 520
Annen kortsiktig gjeld	20	2 520	12 037
SUM KORTSIKTIG GJELD		84 209	1 098 278
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 160 839	13 346 409
Pantstillelse	21	27 000 000	27 000 000





Garantiansvar 0 0

Færder, 10. 5. 2023
Styret i Søndre Labakken Borettslag

Per Omsveen /s/

Anne Lise Bøe /s/

Håkon Springen /s/



**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnad	3 893 088
Mediaprodukter	409 368
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 302 456

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Ladeinntekt	39 693
SUM ANDRE INNETEKTER	39 693

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-21 000
Påløpte feriepenger	-2 520
Arbeidsgiveravgift	-32 926
SUM PERSONALKOSTNADER	-56 446

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 210 000.



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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 943.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 120
SUM KONSULENTHONORAR	-7 120

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse	-334 801
Hovedentreprenør I, IBYGG AS	-5 410 864
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-5 745 665
Drift/vedlikehold bygninger	-550 170
Drift/vedlikehold VVS	-41 433
Drift/vedlikehold elektro	-73 343
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-152 056
Drift/vedlikehold brannsikring	-25 079
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-6 597 745

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-765 462
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-765 462

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-43 439
Andre fremmede tjenester	-16 539
Trykksaker	-159
Andre kontorkostnader	-3 303
Telefon, annet	-2 204
Porto	-1 500
Bank- og kortgebyr	-2 462
Tap v/avgang anleggsmidler	-33 369
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-102 974

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 837
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 696
Kundeutbytte fra Gjensidige	24 690
SUM FINANSINNTEKTER	34 223



**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Handelsbanken	-578 127
SUM FINANSKOSTNADER	-578 127

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1973	10 394 076
SUM BYGNINGER	10 394 076

Tomten er festet.

Gnr.128/bnr.219

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Lekeplass		
Kostpris	70 438	
Tilgang 2018	34 631	
Avskrevet tidligere	-92 274	
Avskrevet i år	-12 794	
		1
Vannbehandling + bereder		
Kostpris	33 369	
Avgang 2022	-33 369	
		0
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2018	241 875	
Avskrevet tidligere	-193 500	
Avskrevet i år	-48 374	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		2
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-61 168

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.



**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,80 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021

-18 145 000

Økning i år

-7 000 000

Nedbetalt tidligere

233 669

Nedbetalt i år

2 302 748

-22 608 583**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-22 608 583****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig innskudd 1973

-2 344 600

SUM BORETTSINNSKUDD**-2 344 600****NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak

-79 334

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**-79 334****NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-8 177

Skyldig arbeidsgiveravgift

-4 988

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**-13 165****NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger

-2 520

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-2 520****NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

2 344 600

Pantelån

22 608 583

TOTALT**24 953 183**

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

Bygninger

10 394 076

Tomt

558 990

TOTALT**10 953 066**



Verifikasjon

Transaksjon 09222115557492463334

Dokument

Årsregnskap 2022

Hoveddokument

8 sider

Initiert på 2023-05-10 09:52:10 CEST (+0200) av Fred-Arne Østrem (FØ)

Ferdigstilt den 2023-05-11 08:55:50 CEST (+0200)

Initiativtaker

Fred-Arne Østrem (FØ)

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr. 934 261 585

fred.arne.ostrem@obos.no

+4791314900

Signerende parter

Per Omsveen (PO)

po@eforvaltning.com

+4741 03 03 03



Navnet norsk BankID oppga var "Per Erland Omsveen"

BankID utstedt av "DNB Bank ASA"

2022-01-27 16:07:39 CET (+0100)

Signert 2023-05-10 09:54:34 CEST (+0200)

Anne Lise Bøe (ALB)

anneliseboe@hotmail.com

+4798 63 02 21



Navnet norsk BankID oppga var "Anne Lise Bøe"

BankID utstedt av "DNB Bank ASA"

2023-03-16 09:44:29 CET (+0100)

Signert 2023-05-11 08:55:50 CEST (+0200)

Håkon Sparingen (HS)

h.sparingen@gmail.com

+4797 67 70 13



Navnet norsk BankID oppga var "Håkon Svartholt

Sparingen"

BankID utstedt av "SpareBank 1 Utvikling DA"

2022-07-29 08:20:37 CEST (+0200)

Signert 2023-05-10 12:34:19 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel

1/2

Vedlegg 1

17 av 33



Årsregnskap 2022.pdf



Verifikasjon

Transaksjon 09222115557492463334

utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>

Vedlegg 1

18 av 33

2/2





ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Per Omsveen	Nyveien 31
Styremedlem	Anne Lise Bøe	Furumveien 14 F
Styremedlem	Håkon Sparingen	Furumveien 31 B
Varamedlem	Anita Røbech	Furumveien 21 A

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har følgende e-post adr: sondrelabakken@styrerommet.no

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 Søndre Labakken Borettslag

Borettslaget består av 74 andelsleiligheter.

Søndre Labakken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950302011, og ligger i FÆRDER kommune

Gårds- og bruksnummer:

128 219

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.

Søndre Labakken 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

- Styret har gjennomført 8 styremøter, dokumentert i Styrevernet.no. Videre er det gjennomført en rekke befaringer og møter med leverandører og beboere.
- Det har blitt utført utbedring av feil av det elektriske anlegget i garasjene, etter kontroll og flere registrerte avvik.
- Reklamasjon på malingsarbeidene utført av Ask & Sønn. Mange feil og mangler er påpekt og flere forhold er rettet. Dog gjenstår flere feil som er lovet utbedret, arbeidet med det er fortsetter.
- I forbindelse med malingsprosjektet ble det funnet flere skillevegger som var i dårlig forfatning. De fleste er utbedret, det gjenstår 2. stk. som skal utbedres i 2023.
- Det er utført Radon måling, som viser at verdiene er innenfor normale verdier og dermed ikke behov av tiltak. Dog er det i en adresse målt høye verdier, som er under videre vurdering.
- Utbedring av råteskader garasjeanlegg.
- Alle endevegger inklusiv i sprang ved forskyving er etterisolert og ny GU og kledning er montert, samt malt.
- Vi har hatt befaring med flere selskaper som tilbyr Solcelle anlegg, først og fremst for å orientere oss kostnader, forventede inntekter og praktisk gjennomføring. Styret arbeider videre med mulige løsninger.
- Ladeanlegget ble skiftet ut med et nytt anlegg, da det gamle anlegget ble vanskelig å holde i drift, med flere feil ukentlig. Det nye anlegget viser seg å være stabilt i drift og langt enklere å administrere.
- Røykvarslere og batterier er utlevert til alle adresser.
- Nedbetalt lån med en ekstraordinær innbetaling på 1,5 mill.
- Søkt etter dugnadsgjeng/vedlikeholdsgruppe.
- Gjennomført pipe feiing.
- Fremforhandlet avtale for installasjon av fiberbasert Nett/Tv avtale.

Fremtidige planer:

- Brannsikkerhet
- Vurdering av vedlikeholdsbehov for utgangsdører og vinduer.
- Fortsette arbeidet med løsninger for solcelle anlegg.
- Dugnadsgjeng/vedlikeholdsgruppe.
- Løpende vedlikehold.
- Følge opp reklamasjon av malerarbeidene.
- Bygge opp 2. stk. skillevegger.
- Tak over inngangsdører.
- Nye ladestasjoner for elbil.
- Solcelle anlegg.
- Utføre nødvendig løpende vedlikehold.

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 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak større vedlikeholdsarbeid.

Resultat

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

Disponible midler

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

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2023. Budsjettet innebærer en økning av felleskostnader på 5 %. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet ”Kommentarer til budsjett for 2023”.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 380 000 til å dekke borettslagets serviceavtaler og løpende vedlikehold.

Kommunale avgifter i FÆRDER kommune

For 2023 er økningen på ca 23 %.

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 Søndre Labakken Borettslag.

Lån

Søndre Labakken Borettslag har lån i Handelsbanken.

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

Felleskostnader

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82034584. 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

2021 - 2022	Etterisolering av endevegger	Alle endevegger inklusiv i sprang ved forskyving er etterisolert og ny GU og kledning er montert.
2021 - 2022	Utvendig malearbeid	Alle vegger på langsider er malt i 2021 og endevegger i 2022.
2016 - 2016	Asfalt/parkering	Alle veier er asfalterte, både inn til boligene og foran garasjene, og det er laget oppmerkede parkeringsplasser.
2015 - 2015	Diverse vedlikehold - vvs	Det er gjort tiltak i form av avskjæringsgrøfter i enkelte hager som samler vann ved store nedbørsmengder(Vest og sydside av nr 27, sydside av nr 29. Vestside av nr 16, sydside av nr 14 . I tillegg er det lagt nye vannledninger og spillvannsledninger/rør, samt overvann fra kommunal kum til husvegg, og nye stoppekraner. Til stoppekranene er det kjøpt inn 10 nøkler(1 nøkkel til hvert



2015 - 2015	Drenering/kummer	<p>tun) disse ligger i fellesgarasje. Det er videre levert og montert 6. stk Vannmålere i separate kummer slik at vi etter hvert får målt og kan betale for nøyaktig vannbruk og ikke stipulert slik det er i dag. Dette vil over noe tid gi besparelser i kommunale avgifter fra Nøtterøy kommune.</p> <p>Alle 4 roms leiligheter med kjeller er drenert rundt alle 4 sider, kjellervegger er isolert med matte . Noen leiligheter har for egen regning kjøpt nye store kjellervinduer .Det er videre pigget i fjell ved 33A, og lagt nye / og utbedret sandfangkummer. Entreprenør som ble valgt er Tore B Haraldstad maskinentreprenør, se hjemmesiden her: http://www.toreharaldstadco.no</p>
2014 - 2014	Høytrykkspyling/impregnering av tak	<p>Høytrykkspyling og impregnering av alle tak i 16 husrekker utført av Nøtterøy vedlikeholdsservice ved Kristoffer Strøm og Takfornyning privat 3142 Vestskogen fra september til november 2014</p>
2014 - 2014	Spyling/inspeksjon av kloakkledninger	<p>Høytrykkspyling og kamerainspeksjon av kloakkledninger er utført i juni av Spyleteknikk. Vi mottok en rapport om kloakknett og vi vil sette i gang med drenering og utskifting av kloakkrør og vannledninger i hele borettslaget</p>
2013 - 2013	Vannsjekk/Inspeksjon av kloakk	<p>Vannsjekk er foretatt i alle leiligheter høsten 2013 av Rørleggergutta. Kamerainspeksjon av kloakkledning i 2 husrekker foretatt mars 2013. Inspeksjon ble foretatt av firma Nytt Rør i Stathelle http://rorfornyning.no/forhandler/vestfold-telemark/nytt-ror-as-2/</p>
2012 - 2012	Skiftet vindskier	<p>Skiftet vindskier og lagt på beslag på samtlige rekker.</p>
2011 - 2011	Diverse vedlikehold	<p>Etterisolert loft med innsprøytet Glava, gulvet midtparti og ny loftsluke. Byttet ut finerplater ved vinduer på begge sider av leilighet med tilleggs isolasjon og liggende kledning. Kledning under vinduer på veranda i 2.etg og under vinduer på samme side i 1.etg er ikke skiftet/isolert. Alle vinduer skiftet til type husmorvinduer fra Norgesvindu. Ny terrasse/verandadør i 2.etg fra Norgesvindu.</p>



2010 - 2010	Reparasjon og ettersyn av pipebeslag	<p>Etterisolert i front av leilighet(kjøkkenside) med ny kledning, unntatt er vegg til høyre for inngangsdør/trapp og endevegger. Totalleverandør var Oseberg Bygg .</p> <p>Reparasjon og ettersyn av pipebeslag ved blikkenslager Walther Karpinen</p> <p>Oppsetting av 10 søppelhus bygget av byggmester Kjell R Jørgensen</p> <p>Utskiftet entredører fra Diplomat og terrassedører i 1.etg til alle leilighetene.</p> <p>Ny vedovn i stue (bruksanvisning på denne skal følge leiligheten, er levert og montert av murmester Odd Rui i firma Dag Arne Nilsen)</p> <p>Det finnes ulike typer installert bla.Dovre, Jøtul og Sagapeisen. Firma som solgte Sagapeisen eksisterer ikke lenger.</p>
2007 - 2007	Oppsetting av 10 søppelhus	
2005 - 2006	Skifte av dører i 1. etg.	
2004 - 2005	Ny vedovn i stue	

Styret 20.05.23



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Søndre Labakken Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Søndre Labakken 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

Penneo Dokumentnøkkel: 1TVCF-SOQEH-BXKBY-IMBHO-25WD7-J3BWE



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: 1TYCF-5OQEH-BXKBY-IMBHO-25WD7-J3BWE



PENNEO

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

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

Ole Jarle Haukvik

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-15 14:15:39 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 1TVCF-5OQEH-BXKBY-IMBHO-25WD7-J3BWE

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).

Vedlegg 3

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

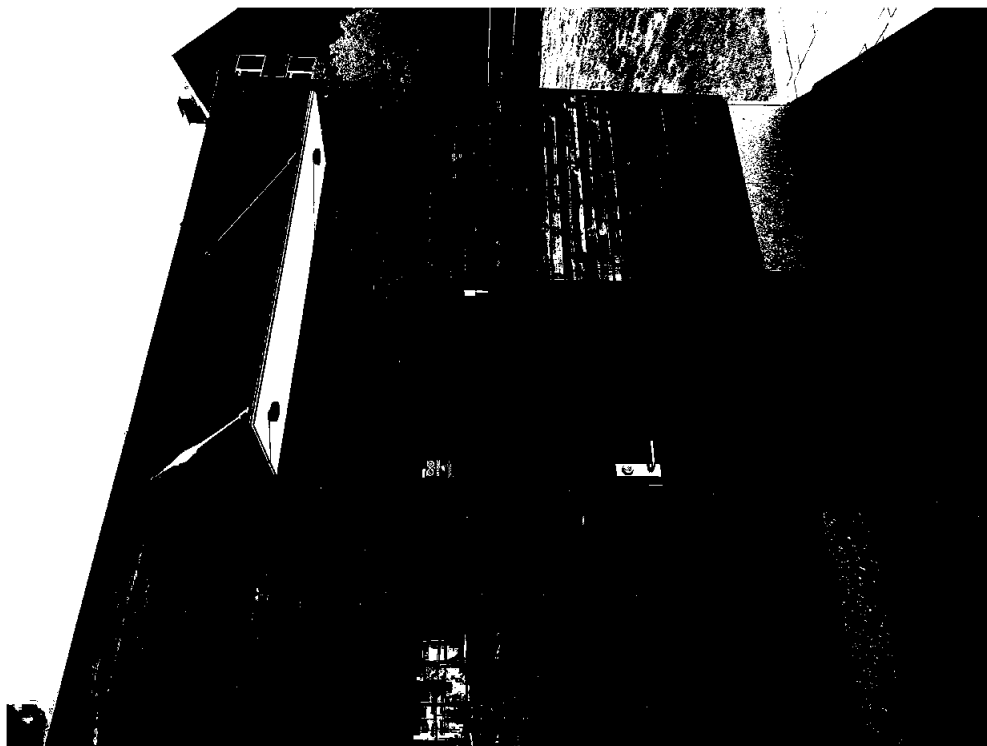
Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

28 av 39 revisjon Søilure Etableren Borettslag.pdf



Vedlegg 5 til sak 9. Takløsning over dørene til de mindre leilighetene.





Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 7.06.23

Selskapsnummer: 3182 **Selskapsnavn:** Søndre Labakken Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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