



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 432 489  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BREIDABLIKK BORETTSLAG II  
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: Torhild Tobiassen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 17.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 607 175	4 219 733
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 607 175</b>	<b>4 219 733</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		154 035	154 035
Annen driftskostnad		3 015 384	3 350 375
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 169 419</b>	<b>3 504 410</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 437 756</b>	<b>715 324</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		38 372	13 725
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>38 372</b>	<b>13 725</b>
Annen finanskostnad		1 140 734	620 152
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 140 734</b>	<b>620 152</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 102 362</b>	<b>-606 427</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>335 394</b>	<b>108 897</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>335 394</b>	<b>108 897</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>335 394</b>	<b>108 897</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		335 394	108 897
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>335 394</b>	<b>108 897</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		13 151 225	13 151 225
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 675 000	1 675 000
Sum varige driftsmidler		14 826 225	14 826 225
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		14 826 225	14 826 225
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		215 709	118 945
Sum fordringer		215 709	118 945
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 317 983	2 207 110
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 317 983	2 207 110
Sum omløpsmidler		2 533 692	2 326 055
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>17 359 917</b>	<b>17 152 280</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		7 200	7 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>7 200</b>	<b>7 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		7 571 140	7 906 534
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-7 571 140</b>	<b>-7 906 534</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-7 563 940</b>	<b>-7 899 334</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		23 616 242	23 616 242
Øvrig langsiktig gjeld		1 159 300	1 159 300
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>24 775 542</b>	<b>24 775 542</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>24 775 542</b>	<b>24 775 542</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 376	5 111
Leverandørgjeld		98 695	228 718
Annen kortsiktig gjeld		42 243	42 243
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>148 314</b>	<b>276 072</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>24 923 856</b>	<b>25 051 614</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>17 359 917</b>	<b>17 152 280</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370928

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 432 489  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BREIDABLIKK BORETTSLAG II  
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: Torhild Tobiassen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 18.05.2024



Organisasjonsnr: 950 432 489  
BREIDABLIKK BORETTSLAG II

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 607 175	4 219 733
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 607 175</b>	<b>4 219 733</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		154 035	154 035
Annen driftskostnad		3 015 384	3 350 375
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 169 419</b>	<b>3 504 410</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 437 756</b>	<b>715 324</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		38 372	13 725
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>38 372</b>	<b>13 725</b>
Annen finanskostnad		1 140 734	620 152
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 140 734</b>	<b>620 152</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 102 362</b>	<b>-606 427</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>335 394</b>	<b>108 897</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>335 394</b>	<b>108 897</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>335 394</b>	<b>108 897</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		335 394	108 897
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>335 394</b>	<b>108 897</b>



Organisasjonsnr: 950 432 489  
BREIDABLIKK BORETTSLAG II

## 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		13 151 225	13 151 225
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 675 000	1 675 000
Sum varige driftsmidler		14 826 225	14 826 225
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		14 826 225	14 826 225
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		215 709	118 945
Sum fordringer		215 709	118 945
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 317 983	2 207 110
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 317 983	2 207 110
Sum omløpsmidler		2 533 692	2 326 055
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>17 359 917</b>	<b>17 152 280</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		7 200	7 200
Sum innskutt egenkapital		7 200	7 200



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	7 571 140	7 906 534
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-7 571 140</b>	<b>-7 906 534</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-7 563 940</b>	<b>-7 899 334</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	23 616 242	23 616 242
Øvrig langsiktig gjeld	1 159 300	1 159 300
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>24 775 542</b>	<b>24 775 542</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>24 775 542</b>	<b>24 775 542</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 376	5 111
Leverandørgjeld	98 695	228 718
Annen kortsiktig gjeld	42 243	42 243
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>148 314</b>	<b>276 072</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>24 923 856</b>	<b>25 051 614</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>17 359 917</b>	<b>17 152 280</b>



Organisasjonsnr: 950 432 489  
BREIDABLIKK BORETTSLAG II

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 3366

Breidablikk Borettslag II



## Velkommen til årsmøte i Breidablikk Borettslag II

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:

3. april 2024 kl. 18:00, møterommet i Huginsvei 6a. (hvis ikke annet blir varselet senere).

### 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. Endring fellesvaskeri-tilbudet. Forslag fra styret

Med vennlig hilsen,

Styret i Breidablikk Borettslag II



## Til andelseierne i Breidablikk Borettslag II

**Årsmøtet holdes i møterommet i Huginsvei 6a, hvis ikke annet blir varselet senere.**

Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Breidablikk Borettslag II det kommende året.

På grunn av planlegging av møtelokale og enkel servering, ber styret om at deltagere varsler påmelding innen: **29. mars 2023.**

Det gjøres med SMS til 99241341(styreleder) eller epost til styret  
breidablikkbrl2@styreverrommet.no

**Når det formelle årsmøtet er avviklet, åpner vi for et kort uformelt beboermøte for spørsmål og diskusjon!**

### Registreringsblankett leveres i utfylt stand ved inngangen

..... Klipp av .....

#### Registreringsblankett

Navn: .....

Jeg møter som  stemmeberettinget /  fullmektig for andel nr: .....

Adresse: .....



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.

**Styrets innstilling**

Styrets har forespurt forretningsfører i OBOS om møteledelse

**Forslag til vedtak**

Fred-Arne Østrem 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 Ivar Myhren foreslått. Protokollvitner velges på årsmøtet



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.

Vedlegg

1. 3366 Årsrapport og regnskap.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 135 000 (ref. budsjett)

Styrets innstilling

Styret har budsjettert med kr 135 000 i honorar for arbeidsåret 2023-2024. Honorarer har vært uforandret de siste 5 år.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr \_\_\_\_\_



## Vedlegg

2. Styregodtgjørelser 2023-24.pdf

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ivar Myhren

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

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Tommy Aasebø

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Andreas Fæster Tønnesen
- Karina Håland

**Valg av 4 varamedlem/blokktilitsvalgt** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem/blokktilitsvalgt:

- Ingen kandidat
- Ingen kandidat
- Olga Lilletvedt
- Rikke Rhinen Sæther

## Vedlegg

1. Valg 2024.pdf

Sak 8

## Endring fellesvaskeri-tilbudet. Forslag fra styret

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

I februar ble det avholdt en spørreundersøkelse i borettslaget via Vibbo, for å kartlegge beboernes bruk av fellesvaskeri. Borettslaget har til nå vært svært godt utstyrt med ett fellesvaskeri per bygning. Samfunnet er i



endring og de fleste av beboerne har i dag egen vaskemaskin, evt. også tørketrommel eller kombimaskin i egen leilighet.

Det er nå ikke uvanlig i større borettslag at det er ett vaskeri for flere boenheter.

Begrunnelsen for å se på borettslagets drift av 4 fellesvaskerier er at maskinene begynner å bli gamle og at de siste årene har påløpt kostbare reparasjoner. Strømutgiftene har også økt betydelig. Videre erfares det at ikke alle beboere betaler for vask/tørk, der vi har betalingskasse som forutsetter tillit. (Reparasjon /utskifting av betalingsautomater er svært dyrt). Maskinene blir heller ikke tilfredsstillende rengjort for såpe og lo etter bruk.

Spørreundersøkelsen ga 32 svar, hvorav 6 benytter fellesvaskeri flere ganger i uken, 6 av og til, mens 20 ikke har behov for fellesvaskeri.

Styret mener dette indikerer at de færreste har behov for tjenesten fellesvaskeri, men at behovet finnes. For å redusere kostnader og arbeid knyttet til tjenesten, men samtidig ivareta behovet foreslår styret følgende vedtak på årsmøtet:

- på sikt skal ett fellesvaskeri i én av bygningene bestå. De øvrige 3 fellesvaskeriene fases ut etterhvert som maskinene blir defekte, istedenfor å repareres (det antas at det er flere års levetid på flere av maskinene). Det kommer på plass en ordning i forhold til nøkkel til fellesvaskeri i den bygningen hvor fellesvaskeriet driftes.

Større avstand til fellesvaskeriet fra tre av blokkene vil medføre en ulempe. Det kan bli noe mer trafikk i fellesvaskeriet slik at det må fungere en bookingløsning (evt på VIBBO). Siden en utfasing vil gå over tid, anses det som godt mulig å tilpasse seg den foreslåtte endringen.

Alternativ forslag:

**Nåværende tilbud med fellesvaskeri i hver blokk videreføres**

**Forslag til vedtak**

På sikt skal ett fellesvaskeri i én av bygningene bestå. De øvrige 3 fellesvaskeriene fases ut etterhvert som maskinene blir defekte, istedenfor å repareres (det antas at det er flere års levetid på flere av maskinene). Det kommer på plass en ordning i forhold til nøkkel til fellesvaskeri i den bygningen hvor fellesvaskeriet driftes.



## Årsberetning 2023-24.

Årsberetningen dekker aktiviteter i Breidablikk borettslag II fra februar 2023 til februar 2024.

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### STYRET

Leder	Ivar Myhren	Valhallveien 5 A
Styremedlem	Arne Andersen	Valhallveien 5 B
Styremedlem	Karina Håland	Hugins Vei 6 A
Styremedlem	Anne Brith Svalestad	Valhallveien 5 B
Styremedlem	Andreas Fæster Tønnessen	Valhallveien 2 B

### VALGKOMITEEN/ BLOKKTILLITSVALGTE:

Varamedlem	Sigrun Andersen	Valhallveien 7 B
Varamedlem	Sandra Koziara	Hugins Vei 6 A
Varamedlem	Olga Irene Lilletvedt	Valhallveien 5 A
Varamedlem	Selma Mahmic	Valhallveien 2 A

### Antall eieskifter

Markedet har blitt tregere, priser har stabilisert seg. Det har vært tre eieskifter i perioden. Husleien fra nyttår 2024 ble justert etter estimert endring i konsumprisindeksen med 3,3%.

### Elbillading

Easee lader har utviklet ny modell, som passer i våre monterte deksler. Denne er fortsatt til testing og godkjenning sentralt. En andelseier har i perioden fått installert lader (gammel modell).

Det er da installert 11 ladere.

### Drenering rundt Valhallveien 7

Etter oversvømmelse av kjeller i jan 2023, ble det innhentet tilbud og utført ny drenering rundt blokka. Kostnaden ble ca 268.500 kr.

**Maling av grunnmurer og kjellervinduer høst 2023.** Arbeidene kom ikke i gang før på høsten pga mye regn. Kostnaden ble ca 97.000 kr.

### Elektrikerarbeider

Tørketromler i vaskerom er flyttet slik at avtrekk kan skje gjennom lufteluke på yttervegg.

Samtidig ble det montert tilpasset strømbryter.

Varmeovner har også blitt oppgradert i vaskerom og tilfluktsrom.

Tilfluktsrommene har fått strømtilførsel til ventilasjonsaggregatene.

### HMS

**Vaktmestertjenester** utføres av Boservice. Styret har i samarbeid med vaktmester ½ årlige HMS runder ute- og innendørs. Dette blir dokumentert og arkivert.

**Brannsikkerhet** blir ivaretatt gjennom øvelse i desember og gjennom teknisk service hvert år.

**Tilfluktsrom** hadde en betydelig oppgradering forrige år, beskrevet i årsrapporten 2022-23.



**Skadedyrbekjempelse** blir fulgt opp av firma Anticimex.

#### Tilleggservice:

- Vedlikehold av garasjeport er andelseiers ansvar. Borettslaget kan bidra med utskifting av vajere til garasjeporter. Mange er nå slitt og ryker. Borettslaget har et lite lager for utskifting.
- Vedlikehold av vinduer er andeleiers ansvar. Borettslaget har lager av riktige tetningslister og låseklosser. Disse kan kjøpes til selvkost.
- Biltilhenger kan lånes ved henvendelse til styret.

#### Dugnader

Oppslutningen om vår- og høstdugnad er lav, omtrent som i tidligere år. Tømming av kjellerarealer ble prioritert.

Oppsmøring av vajere til garasjeporter ble utført for å redusere slitasje på vajere.

Liten interesse for miljøtiltaket med plantekasser. Sesong ble dårlig pga værforholdene, tørke på forsommer og regntung ettersommer.

#### Budsjett / plan for 2024

Borettslaget har betydelige utgifter til plenklipping, sist år ca 55.000 kr. Styret har gått inn for klipping med 2 GPS styrte robotklippere. Investeringen vil være inntjent på 3 år. Dette vil gi jevnere, og nærmest støvfri klipping. En annen miljøgevinst vil være at deler av plenarealet kan forbeholdes til insekter i blomstringssesongen. Nattaktive dyr vil ikke påvirkes da klipping kan begrenses til dagtid.

Det gjenstår en del planering og tilsåing av plenarealer etter rehabiliteringen av grunnmurene i 7 blokk. Avhengig av værforhold må det vurderes om dette kan gjøres på dugnad våren 2024, eller om en må få det utført.

Siden det ble registrert en del lekkasjer i garasjetakene våren 2023, ble det innhentet tilbud på taktekking og nye takrenner. Dette ville koste ca 450.000 kr. Styret utførte derfor selv punktvis tetting i skjøter, slik at denne kostnaden kan inngå i en mer langsiktig plan.

Allrom i kjeller blir dessverre svært lite brukt, styret ønsker innspill på tiltak som kan styrke det sosiale felleskapet i borettslaget.

**Økonomi.** Styret mener borettslagets økonomi er trygg. Borettslaget har forsikringsavtale mot mislighold av fellesutgifter. Styret mener at vedlikehold og rehabilitering er godt ivaretatt slik at verdier blir sikret.

Det er imidlertid usikkerhet rundt avløpsrør og sluk, da det jevnlig har vært lekkasjeproblemer, og dette fort generer dyre reparasjoner. Forsikringsselskapet IF har ikke villet dekke skade, da de mener lekkasjer er følge av aldring/slitasje.

Det er viktig at andelseiere kontakter styret ved oppussing av baderomsgulv, slik at gulvsluk kan bli skiftet ut samtidig. Dette er en kostnad som dekkes av fellesutgifter. For å forebygge alvorlige skader må andelseier oppfylle sin plikt til vedlikehold og utskifting av inventar etter behov. Se for øvrig borettslagets Vedtekter pkt 5.

Vedtatt i styret  
26. februar 2024

**Styret**

Styret har følgende e-post adr: breidablikkbrl2@styrommet.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 Breidablikk Borettslag II**

Borettslaget består av 72 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

2 477

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Breidablikk Borettslag II har ingen ansatte.

**Forretningsførsel og revisjon**

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO - avd Tønsberg.

**KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

**Resultat**

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

**Disponible midler**

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

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2024. Budsjettet innebærer en økning av felleskostnader på 3,3 %. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



## 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 569 400 til å dekke borettslagets serviceavtaler samt løpende vedlikehold

**Kommunale avgifter i HORTEN kommune** økte med 20 % i 2023.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

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

### Lån

Breidablikk Borettslag II har lån i Handelsbanken.

<u>Lånenr.:</u>	<u>Rest hovedstol</u>	<u>Neste terminforfall</u>	<u>Restløpetid</u>	<u>Lånetype</u>	<u>Rente</u>
94817199350	23 616 242,00	30.03.24	98 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	5,95% flytende rente

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 17 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 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vikå  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BREIDABLIKK BORETTSLAG II

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BREIDABLIKK BORETTSLAG II.

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: SAFEW-BDAHK-YN3NS-616OT-NWEL5-E0071



# 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 Hauvik

Partner

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-02-29 19:48:26 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: SAFEW-BDAHK-YN3NS-6I6OT-NWEL5-E0071

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>

13 av 26

3366 Årsrapport og regnskap.pdf



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

### 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>2 049 983</b>	<b>1 941 086</b>	<b>2 049 983</b>	<b>2 385 377</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	335 394	108 897	223 753	141 353
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>335 394</b>	<b>108 897</b>	<b>223 753</b>	<b>141 353</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 385 378</b>	<b>2 049 983</b>	<b>2 273 736</b>	<b>2 526 730</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	2 533 692	2 326 055		
Kortsiktig gjeld	-148 314	-276 072		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 385 378</b>	<b>2 049 983</b>		



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 468 608	4 150 368	4 469 000	4 610 000
Ladeinntekter EL-bil		24 631	0	0	20 000
Antenneanlegg		24 376	22 884	25 000	25 000
Andre inntekter	3	89 561	46 482	90 088	90 088
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>4 607 175</b>	<b>4 219 733</b>	<b>4 584 088</b>	<b>4 745 088</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-19 035	-19 035	-19 035	-19 035
Styrehonorar	5	-135 000	-135 000	-135 000	-135 000
Revisjonshonorar	6	-9 832	-7 838	-7 500	-8 500
Forretningsførerhonorar		-162 260	-156 020	-160 000	-170 000
Konsulenthonorar	7	-12 272	-51 048	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-647 238	-1 155 476	-862 400	-569 400
Forsikringer		-234 432	-213 140	-230 000	-256 000
Kommunale avgifter	9	-991 008	-795 540	-905 000	-1 100 000
Energi/fyring		-187 631	-219 962	-200 000	-170 000
TV-anlegg/bredbånd		-428 447	-410 394	-420 000	-450 000
Andre driftskostnader	10	-342 264	-340 957	-370 400	-353 800
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 169 419</b>	<b>-3 504 410</b>	<b>-3 334 335</b>	<b>-3 256 735</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 437 756</b>	<b>715 324</b>	<b>1 249 753</b>	<b>1 488 353</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	38 372	13 725	0	0
Finanskostnader	12	-1 140 734	-620 152	-1 026 000	-1 347 000
<b>RES. FINANSINNT./- KOSTNADER</b>		<b>-1 102 362</b>	<b>-606 427</b>	<b>-1 026 000</b>	<b>-1 347 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>335 394</b>	<b>108 897</b>	<b>223 753</b>	<b>141 353</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		335 394	108 897		



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

### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	12 919 242	12 919 242
Tomt		231 983	231 983
Andre varige driftsmidler	14	1 675 000	1 675 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>14 826 225</b>	<b>14 826 225</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		125 621	118 945
Andre kortsiktige fordringer	15	90 088	0
Driftskonto OBOS-banken		1 814 897	737 303
Driftskonto OBOS-banken II		10 135	10 080
Sparekonto OBOS-banken		492 951	1 459 727
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 533 692</b>	<b>2 326 055</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>17 359 917</b>	<b>17 152 280</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 72 *			
100		7 200	7 200
Udekket tap	16	-7 571 140	-7 906 534
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-7 563 940</b>	<b>-7 899 334</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	23 616 242	23 616 242
Borettsinnskudd	18	1 120 800	1 120 800
Annen langsiktig gjeld	19	38 500	38 500
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>24 775 542</b>	<b>24 775 542</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		98 695	228 718
Påløpte renter		7 376	5 111
Annen kortsiktig gjeld	20	42 243	42 243
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>148 314</b>	<b>276 072</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>17 359 917</b>	<b>17 152 280</b>



Pantstillelse	21	32 226 200	32 226 200
Garantiansvar		0	0

Horten, 26.2.2024  
Styret i Breidablikk Borettslag II

Ivar Myhren /s/

Arne Andersen /s/

Karina Håland /s/

Anne Brith Svalestad /s/

Andreas F. Tønnessen /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 KLASIFISERING 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 295 808
Garasjeleie	172 800
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 468 608</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Fakturagebyr	98
Viderefakturerte kostnader fra 2022.	89 463
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>89 561</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-19 035
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-19 035</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, kr 135 000.

I tillegg har styret fått dekket servering for kr 3 621, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 832.

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

Juridisk bistand	-7 031
Tilleggstjenester, OBOS	
Eiendomsforvaltning AS	-5 241
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-12 272</b>

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

MVA kompensasjon fra Horten	
Kommune årlig 2020-2029	90 088
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE</b>	
<b>VEDLIKEHOLD</b>	<b>90 088</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-130 766
Drift/vedlikehold VVS	-213 058
Drift/vedlikehold elektro	-29 584
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-305 721
Drift/vedlikehold brannsikring	-38 116
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-8 166
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-11 516
Kostnader dugnader	-400
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-647 238</b>



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

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

Kommunale avgifter	-991 008
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-991 008</b>

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

Container	-3 945
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 669
Driftsmateriell	-1 684
Vaktmestertjenester	-151 746
Renhold ved firmaer	-74 666
Snørydding	-77 783
Andre fremmede tjenester	-2 748
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 980
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 621
Andre kontorkostnader	-2 196
Bank- og kortgebyr	-2 458
Velferdskostnader	-2 767
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-342 264</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 148
Renter av sparekonto i OBOS-banken	33 224
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>38 372</b>

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

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 140 734
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 140 734</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

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

Tomten er eiet. Gnr.2/bnr.477

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER****Garasjeanlegg**

Kostpris	2002	1 675 000	
			1 675 000
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			<b>1 675 000</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****0****NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Horten Kommune mva-refusjon	90 088
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>90 088</b>

**NOTE: 16****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: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-24 616 242		
Nedbetalt tidligere	1 000 000		
Nedbetalt i år	0		
		-23 616 242	
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>			<b>-23 616 242</b>

**AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått



avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.  
Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	Handelsbanken Potensiell endring i felleskostnader fra 01/10-2027	Første avdrag er 30/12-2027
2, 4, 7, 10, 13, 16		550
19, 22, 25, 28, 31, 34		550
37, 40, 43, 46, 49, 52		550
55, 58, 61, 64, 67, 70		550
3, 8, 9, 14, 15, 20		750
21, 26, 27, 32, 33, 38		750
39, 44, 45, 50, 51, 56		750
57, 62, 63, 68, 69, 72		750
1, 5, 6, 11, 12, 17		900
18, 23, 24, 29, 30, 35		900
36, 41, 42, 47, 48, 53		900
54, 59, 60, 65, 66, 71		900

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1973 -1 120 800

**SUM BORETTSINNSKUDD -1 120 800**

**NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd - garasje -38 500

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -38 500**

**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fakturagebyr -98

Tidligere innskudd vaskeri -42 145

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -42 243**

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 120 800
Pantelån	23 616 242
<b>TOTALT</b>	<b>24 737 042</b>

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

Bygninger	12 919 242
Tomt	231 983
<b>TOTALT</b>	<b>13 151 225</b>

**Annen informasjon om borettslaget****Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 886167. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](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.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2016 - 2017	Fordrøying
2016 - 2016	Innglassing av balkonger

Fordrøying av utvendige rør (pålegg fra Horten kommune) blir utført i 2017  
Innglassing av alle balkongene.  
Arbeidene ble utført av Glassmester Simon Hogstad AS. Det ble benyttet glass fra Weinor.  
Byggeledelse ved OBOBS Prosjekt AS - Vestfold. Totalkostnad 6.700.000,-.



## 6. GODTGJØRELSER

Styret har budsjettert med kr 135.000 i honorar for arbeidsåret 2023-2024. Honorarer har vært uforandret de siste 5 år.

### 2023-2024

---

<b>Styreleder/sekretær Ivar Myhren</b>	kr 63 000
<b>Nestleder påtegner faktura Anne Brith Svalestad</b>	kr 20 000
<b>Styremedlem HMS ansvarlig Arne Andersen</b>	kr 16 000
<b>Styremedlem Karina Håland</b>	kr 16 000
<b>Styremedlem Andreas Fæster Tønnesen</b>	kr 16 000
<i>Blokktilitsvalgt Sigrunn Andersen</i>	kr 1 000
<i>Blokktilitsvalgt Olga Lilletvedt</i>	kr 1 000
<i>Blokktilitsvalgt Sandra Koziara</i>	kr 1 000
<i>Blokktilitsvalgt Selma Mahmic</i>	kr 1 000
	<hr/>
	kr 135 000



## 7. Valg

### Valgkomiteen innstilling

Styreleder	Ivar Myhren, Valhallveien 5a	Tar gjenvalg, men bare for ett år.
Styremedlem	Karina Håland, Huginsvei 6a	Tar gjenvalg, men bare for ett år
Styremedlem	Andreas Fæster Tønnesen Valhallveien 2b	Tar gjenvalg, men bare for ett år
Styremedlem	Tommy Aasebø, Valhallveien 5a	Ny
Blokktiltitsvalgt	Rikke Rhinen Sæther, Huginsvei 6b	Ny
Blokktiltitsvalgt	Olga Lilletvedt, Valhallveien 5a	Gjenvalg
Blokktiltitsvalgt	Valhallveien 7	Ingen kandidat
Blokktiltitsvalgt	Valhallveien 2	Ingen kandidat



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.