



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 893 932
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SVEND FOYNS
ARBEIDERBOLIGER
Forretningsadresse: v/OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 13.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 948893932

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 406 376	2 398 738
Sum inntekter		2 406 376	2 398 738
Kostnader			
Lønnskostnad		105 543	105 538
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 800	1 140
Annen driftskostnad		1 818 284	2 133 360
Sum kostnader		1 930 627	2 240 038
Driftsresultat		475 749	158 700
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 684	9 127
Sum finansinntekter		7 684	9 127
Annen finanskostnad		535 608	450 670
Sum finanskostnader		535 608	450 670
Netto finans		-527 924	-441 543
Resultat før skattekostnad		-52 175	-282 843
Årsresultat		-52 175	-282 843
Totalresultat		-52 175	-282 843
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-52 175	-282 843
Sum overføringer og disponeringer		-52 175	-282 843



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		6 437 491	6 437 491
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		26 060	32 860
Sum varige driftsmidler		6 463 551	6 470 351
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 463 551	6 470 351
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 629	11 746
Andre fordringer		39 234	43 389
Sum fordringer		40 863	55 135
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		325 068	427 632
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		325 068	427 632
Sum omløpsmidler		365 931	482 766
SUM EIENDELER		6 829 482	6 953 118



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 700	3 700
Sum innskutt egenkapital		3 700	3 700
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 897 505	3 845 330
Sum opptjent egenkapital		-3 897 505	-3 845 330
Sum egenkapital		-3 893 805	-3 841 630
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 788 119	8 788 119
Øvrig langsiktig gjeld		1 907 900	1 907 900
Sum annen langsiktig gjeld		10 696 019	10 696 019
Sum langsiktig gjeld		10 696 019	10 696 019
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 929	45 843
Leverandørgjeld		3 907	35 720
Skyldige offentlige avgifter		4 765	4 636
Annen kortsiktig gjeld		15 668	12 529
Sum kortsiktig gjeld		27 269	98 729
Sum gjeld		10 723 288	10 794 748
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 829 482	6 953 118



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 506950

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 893 932
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SVEND FOYNS
ARBEIDERBOLIGER
Forretningsadresse: v/OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 12.06.2025



Organisasjonsnr: 948 893 932
BORETTSLAGET SVEND FOYNS
ARBEIDERBOLIGER

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 406 376	2 398 738
Sum inntekter		2 406 376	2 398 738
Kostnader			
Lønnskostnad		105 543	105 538
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 800	1 140
Annen driftskostnad		1 818 284	2 133 360
Sum kostnader		1 930 627	2 240 038
Driftsresultat		475 749	158 700
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 684	9 127
Sum finansinntekter		7 684	9 127
Annen finanskostnad		535 608	450 670
Sum finanskostnader		535 608	450 670
Netto finans		-527 924	-441 543
Resultat før skattekostnad		-52 175	-282 843
Årsresultat		-52 175	-282 843
Totalresultat		-52 175	-282 843
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-52 175	-282 843
Sum overføringer og disponeringer		-52 175	-282 843



Organisasjonsnr: 948 893 932
BORETTLAGET SVEND FOYNS
ARBEIDERBOLIGER

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		6 437 491	6 437 491
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		26 060	32 860
Sum varige driftsmidler		6 463 551	6 470 351
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 463 551	6 470 351
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 629	11 746
Andre fordringer		39 234	43 389
Sum fordringer		40 863	55 135
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		325 068	427 632
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		325 068	427 632
Sum omløpsmidler		365 931	482 766
SUM EIENDELER		6 829 482	6 953 118

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	3 700	3 700
Sum innskutt egenkapital	3 700	3 700
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	3 897 505	3 845 330
Sum opptjent egenkapital	-3 897 505	-3 845 330
Sum egenkapital	-3 893 805	-3 841 630
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 788 119	8 788 119
Øvrig langsiktig gjeld	1 907 900	1 907 900
Sum annen langsiktig gjeld	10 696 019	10 696 019
Sum langsiktig gjeld	10 696 019	10 696 019
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 929	45 843
Leverandørgjeld	3 907	35 720
Skyldige offentlige avgifter	4 765	4 636
Annen kortsiktig gjeld	15 668	12 529
Sum kortsiktig gjeld	27 269	98 729
Sum gjeld	10 723 288	10 794 748
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	6 829 482	6 953 118



Organisasjonsnr: 948 893 932
BORETTLAGET SVEND FOYNS
ARBEIDERBOLIGER

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 2025

Innkalling

S.nr. 3287

BORETTSLAGET SVEND FOYNS ARBEIDERBOLIGER



Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET SVEND FOYNS ARBEIDERBOLIGER

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:

19. mai 2025 kl. 17:30, Bryggerhuset, Svend Foyns gate 1, Tønsberg..

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. Fra Facebook til Vibbo
8. Forslag om IN-ordning, individuell nedbetaling av fellesgjeld
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET SVEND FOYNS ARBEIDERBOLIGER



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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Lars Døvlé Larssen velges til møteleder.

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 Jørn Steihaug, OBOS, foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Se vedlegg.

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

Vedlegg

1. 3287 Kommentarer til årsregnskap 2024.pdf
2. 3287 Borettslaget Svend Foyns Arbeiderboliger.pdf
3. 3287 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrehonorar til det sittende styret foreslås satt til kr 100.000.

Kr 25.000 av disse utbetales for perioden 2024 - 2025 til styrets medlemmer.

Kr 75.000 utbetales som forskudd til styrets leder for styreperioden 2025 - 2026. Godtgjørelsen til styrets leder utbetales månedlig frem til ordinær generalforsamling i 2026.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100.000 i henhold til beskrivelse.

Sak 7

Fra Facebook til Vibbo

Forslag fremmet av:

Thorvald Gran

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Facebook styres og eies av Mark Zuckerberg (40). Han har via Facebook bygget en personlig formue på 178 milliarder dollar. Det gir han enorm makt. Det ser vi i USA hvor private mange milliardærer strømmer inn i Trumps politiske regime. Data fra Facebook selges til andre private som ønsker nærmere kontakt med oss.

Forslag til vedtak

Styret kobler borettslaget helt fri fra Facebook. Styret og borettslagets ulike organer kommuniserer heretter enten direkte med beboerne eller indirekte via Vibbo.

Sak 8

Forslag om IN-ordning, individuell nedbetaling av fellesgjeld

Forslag fremmet av:

Ida Lie Sagvolden

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Ida Lie Sagvolden fremmer forslag om at borettslaget inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (heretter: IN-ordning).

Hva går ordningen ut på?

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre



ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptrer på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne

Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentjusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?

Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget?

IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.

Kostnader

BL Svend Foyns Arbeiderboliger må betale pt. kr 32.500,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 10.000,- og maksimum kr 20.000,- inkl. mva. pr. lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrenteperiode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

Styrets vurdering

Styret har vurdert ordningen, og kan ikke se at det vil være fordelaktig, hverken for andelseier eller borettslaget.

Styrets innstilling

Styret har vurdert ordningen, og kan ikke se at det vil være fordelaktig, hverken for andelseier eller borettslaget.



Forslag til vedtak 1

Hva innebærer IN-ordningen og er det ønsket av flertallet av beboerne?

Forslag til vedtak 2

Generalforsamlingen i BL Svend Foyns Arbeiderboliger vedtar ikke å inngå ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges to styremedlemmer, to varamedlemmer og tre medlemmer av valgkomiteen. Torun Simmelhag, Per Lange og Lars Anders Døvle Larssen er ikke på valg i år.

Valgkomiteens innstilling er vedlagt.

Benkeforslag er tillatt.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Heidi Uth
- Ola Pettersson

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Alexander Trowell
- Grete Rønningen

Valg av 3 valgkomiteemedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomiteemedlem:

- Atina Weber Stav
- Hanne Martine Høitomt
- Ingrid Melien

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling .pdf



Styrets årsrapport

Styrets årsberetning for 2024

Styret har bestått av fem medlemmer og to varamedlemmer.

Varamedlemmene har vært med på alle møter, fordi vi tenker at da blir de best kjent med styrets arbeid.

Vi har i løpet av året hatt 13 styremøter, og flere uformelle møter.

Styret opplever at det er god tone på møtene og at vi samarbeider bra.

Det er solgt 5 leiligheter i løpet av året.

Styrets arbeid består av følgende tre hovedområder:

- bygningenes tilstand, vedlikehold
- borettslagets økonomi, inklusive søknader på støtte
- trivsel og miljø

Brannanlegget har blitt skiftet i løpet av året, dette med kr 200.000 i støtte fra Kulturarv.

De gamle detektorene var fra 2001, og hadde brukt opp sin levetid.

Telenor har lagt inn fiber til alle leilighetene. Dette har blitt betalt av Telenor uten omkostninger for oss.

Fordi bygningene er fredet og i tillegg betraktet som et særskilt Brannobjekt, har det vært mange kontroller.

Brannanlegget blir kontrollert en gang årlig av X-pert.

X-pert har også kontrollert hele fellesanlegget og sikrings skapene. De har brukt varmesøking, og har ikke funnet store feil.

Videre krever brannvesenet at styret selv foretar kontroller hver måned og rapporter til noe som heter Norik.

Vi har hatt to forsikringssaker i løpet av året. En vannskade hvor det ikke ble noe utgift på laget, og en pipebrann hvor pipeløpet måtte skiftes, med egenandel på kr 10.000,-

Styret opplever at det er veldig god dugnadsånd i gården.

Og at gruppene stiller veldig mye opp. Noe som har medført at vi bruker vaktmester tjenester mindre en tidligere.

Styret opplever at Bryggerhuset brukes mer av beboerne, vi tror også at varmepumpa er med på å gjøre det triveligere om vinteren.

Når det gjelder maling av gården, har vi fått støtte til å male endeveggene på Nedre Gård og Bryggerhuset i 2024 Bryggerhuset ble nesten malt ferdig på dugnad i 2024, og resten er utsatt til 2025

Styret opplever at det er godt miljø i gården, at folk kjenner hverandre.

Vi ønsker at hagen og Bryggerhuset blir enda mer brukt.

Styret setter også pris på tilbakemelding og ideer fra eierne på svendfoynsarbeiderboliger@styrommet.no

På vegne av styret

Torun Simmelhag

Styreleder



3287 Borettslaget Svend Foyns Arbeiderboliger –

Kommentarer til årsregnskapet 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak tilskudd.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere kostnader til drift og vedlikehold.

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 kortsiktig gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimerer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET SVEND FOYNS ARBEIDERBOLIGER.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret 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 og 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 borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Perneo Dokumentnøkkel: QNSIY-ZXKGI-44VI-CETEF-DTK60-WVHHJ



PENNEO

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

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

Haukvik, Ole Jarle

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-05 11:47:20 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: QNSIY-ZXKGI-44M-CETEDTK60-WHHJ

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

11 av 22

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator> eller annen valideringsverktøy for digitale signaturer.



3287 BL SVEND FOYNS ARBEIDERBOLIGER

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. 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		2024	2023
	Note		
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		384 038	699 741
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-52 175	-282 843
Tilbakeføring av avskrivning	14	6 800	1 140
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-34 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-45 375	-315 703
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		338 662	384 037
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		365 931	482 766
Kortsiktig gjeld		-27 269	-98 729
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		338 662	384 037



BORETTSLAGET SVEND FOYNS ARBEIDERBOLIGER ORG.NR. 948 893 932, KUNDENR. 3287

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 191 176	1 991 964	2 191 000	2 323 000
Andre inntekter	3	215 200	406 774	9 000	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 406 376	2 398 738	2 200 000	2 333 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-13 043	-13 038	-11 280	-14 100
Styreonorar	5	-92 500	-92 500	-92 500	-100 000
Avskrivninger	14	-6 800	-1 140	0	-6 800
Revisjonshonorar	6	-6 471	-7 489	-6 800	-8 200
Forretningsførerhonorar		-111 100	-105 510	-111 840	-117 000
Konsulentonorar	7	-28 343	-26 397	-5 000	-2 000
Drift og vedlikehold	8	-594 606	-970 249	-194 000	-252 000
Forsikringer		-228 205	-265 412	-243 000	-275 000
Kommunale avgifter		-538 348	-475 101	-523 000	-590 000
Andre anlegg	9	-1 096	-2 850	-3 000	-3 000
Energi/fyring		-39 238	-38 666	-40 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-238 201	-228 373	-247 000	-250 000
Andre driftskostnader	10	-32 677	-13 312	-47 250	-53 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 930 627	-2 240 038	-1 524 670	-1 711 100
DRIFTSRESULTAT		475 749	158 700	675 330	621 900
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	7 684	9 127	1 000	3 000
Finanskostnader	12	-535 608	-450 670	-566 600	-538 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-527 924	-441 543	-565 600	-535 000
ÅRSRESULTAT		-52 175	-282 843	109 730	86 900
Overføringer:					
Udekket tap		-52 175	-282 843		



BORETTLAGET SVEND FOYNS ARBEIDERBOLIGER ORG.NR. 948 893 932, KUNDENR. 3287

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	4 136 331	4 136 331
Tomt		2 301 160	2 301 160
Andre varige driftsmidler	14	26 060	32 860
SUM ANLEGGSMIDLER		6 463 551	6 470 351
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		1 629	11 746
Forskuddsbetalte kostnader		39 234	43 389
Driftskonto OBOS-banken		192 156	208 858
Driftskonto OBOS-banken II		0	2 504
Skattetrekkkonto OBOS-banken		3 000	2 874
Sparekonto OBOS-banken		129 912	213 396
SUM OMLØPSMIDLER		365 931	482 766
SUM EIENDELER		6 829 483	6 953 118
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 37 * 100		3 700	3 700
Udekket tap	15	-3 897 505	-3 845 330
SUM EGENKAPITAL		-3 893 805	-3 841 630
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	8 788 119	8 788 119
Borettsinnskudd	17	1 907 900	1 907 900
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 696 019	10 696 019
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 668	12 529
Leverandørgjeld		3 907	35 720
Skyldige offentlige avgifter	18	4 765	4 637
Påløpte renter		2 929	45 843
SUM KORTSIKTIG GJELD		27 269	98 729
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 829 483	6 953 118
Pantstillelse	19	14 315 800	12 407 900
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 23.04.2025

Styret i Borettslaget Svend Foyns Arbeiderboliger

Torun Simmelhag /s/

Heidi Uth /s/

Lars A. Døvle Larssen /s/

Per Lange /s/

Dag Hornvedt /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.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 191 176
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 191 176

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Tilskudd fra Vestfold Fylkeskommune	200 000
Utleie lokaler	15 200
SUM ANDRE INNETEKTER	215 200

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-13 043
SUM PERSONALKOSTNADER	-13 043

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 92 500.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 471.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 643
Norconsult AS	-24 700
SUM KONSULENTHONORAR	-28 343

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-79 152
Drift/vedlikehold VVS	-20 292
Drift/vedlikehold elektro	-83 754
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-84 358
Drift/vedlikehold brannsikring	-315 642
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 407
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-594 606

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

NOTE: 9**ANDRE ANLEGG****KOSTNADER ANDRE ANLEGG**

Andre driftskostnader bryggerhus	-1 096
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-1 096

SUM ANDRE ANLEGG**-1 096****NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-2 655
Annet driftsmateriale	-2 676
Vaktmestertjenester	-17 517
Andre fremmede tjenester	-565
Trykksaker	-234
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 204
Andre kontorkostnader	-3 120
Kontingenter	-750
Bank- og kortgebyr	-2 956
Velferdskostnader	-1 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-32 677

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

Renter bank	7 371
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	313
SUM FINANSINNTEKTER	7 684

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-535 608
SUM FINANSKOSTNADER	-535 608

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	6 801 456
Avskrevet tidligere år	-2 665 125
SUM BYGNINGER	4 136 331

Gnr.1002/bnr.296 M. flere

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER****Varmepumpe**

Tilgang 2023	34 000
Avskrevet tidligere år	-1 140
Avskrevet i år	-6 800
	26 060
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	26 060

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-6 800****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****Obos-Banken AS**

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 30 år. Avdragsfritt frem til 30.11.26

Opprinnelig 2019 -8 788 119

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 0

-8 788 119

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-8 788 119****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. Estimert 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 avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene 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	OBOS-banken AS	Første avdrag er 30/11-2026
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/11-2026	
20		300
16, 18, 28, 30, 34, 35		350
4, 5, 6, 7, 8, 9		400
10, 11, 22, 23, 24, 25		400
26, 27, 29, 31, 32, 33		400
12, 14, 21		450
1, 2, 3, 17, 19, 37		500
13, 15, 36		650

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig -1 907 900

SUM BORETTSINNSKUDD**-1 907 900****NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -3 000

Skyldig arbeidsgiveravgift -1 765

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -4 765

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 907 900
Pantelån	8 788 119
TOTALT	10 696 019

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	4 136 331
Tomt	2 301 160
TOTALT	6 437 491



Innstilling fra valgkomiteen.

Styret har bestått av:

Torun Simmelhag, Per Lange, Lars Anders Døvle Larssen, **Heidi Uth (på valg)**, **Dag Horntvedt (på valg)**.

Varamedlemmer (på valg hvert år):

Ida Johanne Lie

Alexander Trowell

Valgkomiteen (på valg hvert år):

Thorvald Gran

Ingrid Melien

Atina Weber Stav

Valgkomiteen har derfor følgende innstilling til årsmøte 19.05.2025.

Type verv:	Kandidat:
Styremedlem	Heidi Uth – på valg for to år.
Styremedlem	Ola Pettersson – på valg for to år.
Vara	Alexander Trowell – på valg for ett år.
Vara	Grete Rønningen – på valg for ett år.
Valgkomiteen	Ingrid Melien – på valg for ett år.
Valgkomiteen	Hanne Martine Høitomt – på valg for ett år.
Valgkomiteen	Atina Weber Stav – på valg for ett år.

Torun Simmelhag, Per Lange og Lars Anders Døvle Larssen er ikke på valg i år.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 19.05.25

Selskapsnummer: 3287 Selskapsnavn: BORETTSLAGET SVEND FOYNS ARBEIDERBOLIGER

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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