



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 432 489  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BREIDABLIKK BORETTSLAG II  
Forretningsadresse: OBOS  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: 20.03.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 13.05.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 907 044	3 906 661
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 907 044</b>	<b>3 906 661</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		148 635	152 894
Annen driftskostnad		2 125 156	1 980 183
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 273 791</b>	<b>2 133 077</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 633 253</b>	<b>1 773 584</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		14 445	9 140
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 445</b>	<b>9 140</b>
Annen finanskostnad		511 570	604 001
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>511 570</b>	<b>604 001</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-497 125</b>	<b>-594 861</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 136 128</b>	<b>1 178 723</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 136 128</b>	<b>1 178 723</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 136 128</b>	<b>1 178 723</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 136 128</b>	<b>1 178 723</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 136 128	1 178 723
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 136 128</b>	<b>1 178 723</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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>			
Kundefordringer			70
Andre fordringer		108 440	86 495
Sum fordringer		108 440	86 565
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 833 173	3 649 984
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 833 173	3 649 984
Sum omløpsmidler		4 941 613	3 736 549
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>19 767 838</b>	<b>18 562 774</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<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		6 216 040	7 352 168
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-6 216 040</b>	<b>-7 352 168</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-6 208 840</b>	<b>-7 344 968</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		24 616 242	24 616 242
Øvrig langsiktig gjeld		1 159 300	1 159 300
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>25 775 542</b>	<b>25 775 542</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>25 775 542</b>	<b>25 775 542</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 085	3 642
Leverandørgjeld		156 248	57 329
Annen kortsiktig gjeld		42 803	42 803
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>201 136</b>	<b>103 774</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>25 976 678</b>	<b>25 879 316</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>19 767 838</b>	<b>18 534 348</b>



## Generalforsamling 2021

### Breidablikk borettslag II

- Sak 1 Innkalling
- Sak 2 Valg av protokollvitner
- Sak 3 Årsrapport og regnskap
- Sak 4 Godtgjøring til styret og blokktiltitsvalgte for 2020-21
- Sak 5 Valg av tiltitsvalgte: styreleder og styremedlemmer

#### **Styret fremmer følgende forslag:**

- Sak 6 Bruksoverlating av leilighet. Endring i Breidablikk borettslag II's vedtekter.
- Sak 7 Utendørs konsum av alkohol. Endring i Breidablikk borettslag II's Husordensregler
- Sak 8 Forbud mot montering av motoriserte avtrekksvifter. Endring i Breidablikk borettslag II's Husordensregler

**Ingen forslag innkommet fra andelshavere**



Møtedato: 17.03.2021

2

## Digital gjennomføring av generalforsamling i 2021

Den ordinære generalforsamling i Breidablikk Borettslag II vil bli avholdt digitalt på [www.vibbo.no](http://www.vibbo.no)

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført generalforsamlingen denne våren.

Generalforsamlingen starter:

- Møtet åpnes 17. Mars 2021
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 20. Mars 2021

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på [www.vibbo.no](http://www.vibbo.no) via mobiltelefon eller PC for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for [www.vibbo.no](http://www.vibbo.no)

Analog deltagelse

Kan du ikke delta på den digitale generalforsamlingen, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styrets leder innen 20.mars 2021, slik at din deltagelse blir registrert.

Du kan også legge stemmeseddelen i postkassa utenfor inngangen til Huginsvei 6a.



## Stemmeseddel for deg som ikke deltar digitalt på generalforsamlingen 2021

Den ordinære generalforsamlingen i Breidablikk Borettslag II blir avholdt digitalt på [www.vibbo.no](http://www.vibbo.no) Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

**Generalforsamlingen åpnes 17. Mars og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 20. Mars.**

Selskapsnummer: 3366 Selskapsnavn: Breidablikk Borettslag II

Leilighetsnummer : \_\_\_\_\_

Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

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

### Fullmakt

En andelseier kan delta/stemme ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

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

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

*Eksempel:*

For	<input checked="" type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	-------------------------------------	-----	--------------------------

### Saker til behandling:

#### Sak 1. Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten generalforsamlingen er innkalt på.

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------	-----	--------------------------

#### Sak 2. Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Oskar Hivand og Gry Gulbrandsen Espeseth** velges som protokollvitner.

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------	-----	--------------------------

#### Sak 3. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------	-----	--------------------------



**Sak 4. Fastsettelse av honorarer:**

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære generalforsamling, foreslås uforandret fra 2020 og er satt til kr 135 000,-

For		Mot	
-----	--	-----	--

**Sak 5. Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på**

Verv	Navn på kandidat	For
styreleder	Richard Nordahl Andersen	
styremedlem	Anne Brith Svalestad	
styremedlem	Jonathan Dahlberg	
styremedlem	Marianne Bjerke	
Styremedlem	Ivar Myhren er ikke på valg	
varamedlem	Nikolai Eidsør Viken	
varamedlem	Hilde Karin Hermansen	
varamedlem	Stein Ottem	
varamedlem	Britt Irene Øvregård	
valgkomité	Anders Skar	
valgkomité	Rikke Sæther	
valgkomité	Oskar Hivand	

**Sak 6. Bruksoverlating av leilighet. Endring i Breidablikk borettslag II's vedtekter.**

Styret fremmer forslag om endring i borettslagets vedtekter, slik at de blir i samsvar med endring i **Lov om burettslag (burettslagslova)** § 5.4 som ble gjort gjeldende fra 1.1.2020 om overlating av bruken(fremleie).

Burettslag loven har fortrinn fremfor våre vedtekter, så endringen er av redaksjonelle hensyn. Endringer i vedtekter må ha 2/3 flertall.

**Forslag til vedtak:**

Lovteksten i § 5-4 i Lov om Burettslag innarbeides i Breidablikk borettslaget II's vedtekter:

*«Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlata bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlata bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.»*

For		Mot	
-----	--	-----	--

**Sak 7. Utendørs konsum av alkohol. Endring i Breidablikk borettslag II's Husordensregler.**

Styret har over tid erfart at det er vanskelig å håndheve et reglement som tillater et alkoholkonsum som gir tilstrekkelig hensyntagen til øvrige beboere både av barn og voksne.

Styret fremmer derfor forslag om et generelt forbud mot alkoholkonsum utendørs og at dette innarbeides i Husordensreglene.

**Forslag til vedtak:**

*«Det er ikke lov å nyte alkohol under opphold på borettslagets fellesareal utendørs.»*



For		Mot	
-----	--	-----	--

**Sak 8. Forbud mot nymontering av motoriserte avtrekksvifter. Endring i Breidablikk borettslag II's Husordensregler**

Ventilasjon/avtrekk fra alle leilighetene er konstruert med en felles avtrekksvifte på taket på hver boligblokk. Denne er dimensjonert slik at avtrekk fra kjøkkenhetter over komfyr skal reguleres av et spjeld i hetta som åpner mot kanalen til takvifta.

Mange har over tid montert motorisert avtrekksvifte på kjøkkenet, siden det ikke har fremkommet noen steder at dette ikke må gjøres. Styret har jevnlig fått klage fra beboere om matlukt fra andre leiligheter via ventilasjonsanlegget. Dette skyldes den ubalansen som motoriserte avtrekksvifter lager.

Styret ser det som viktig at det i Husordensreglene fremkommer at det ved bytte av avtrekkssetter ikke monteres en type med vifte, og at dette derfor bør innarbeides i Breidablikk borettslag II's Husordensregler.

**Forslag til vedtak:**

*«Ved bytte av avtrekkssette over komfyr eller ventilasjonsluke på bad, må disse ikke ha motorisert vifte. Ventilasjonsvifte med kullfilter kan monteres, men kan da ikke tilkobles sentralt ventilasjonsanlegg.»*

For		Mot	
-----	--	-----	--

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen 20.mars 2021, slik at din deltagelse blir registrert. Du kan også legge stemmeseddelen i postkassa utenfor inngangen til Huginsvei 6a.





## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Jonathan Dahlberg	Valhallveien 2 A
Styremedlem	Ivar Myhren	Valhallveien 5 A
Styremedlem	Anne Brith Svalestad	Valhallveien 5 B
Styremedlem	Nikolai Eidsør Viken	Valhallveien 5 B
Styremedlem	Daiva Zadvydiene	Valhallveien 7 B
Varamedlem	Richard Nordahl Andersen	Hugins Vei 6 A
Varamedlem	Marianne Bjerke	Valhallveien 2 A
Varamedlem	Hilde Karin Hermansen	Valhallveien 5 A
Varamedlem	Stein Ottem	Valhallveien 7 A

### Valgkomiteen

Richard Nordahl Andersen	Hugins Vei 6 A
Marianne Bjerke	Valhallveien 2 A
Oskar Hivand	Valhallveien 5 A

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

### 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 med følgende adresse:

Hugins Vei 6 A-B  
Valhallvei. 2A-B,5A-B,7A-B

Gårds- og bruksnummer :  
2 477

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Breidablikk Borettslag II har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.

## Styrets arbeid

### Årsrapport styrets arbeidsperiode 2020-2021

OBOS har registrert 8 eierskifter i 2020. Det virker som om borettslagets leiligheter er attraktive i markedet, eiendommene blir raskt omsatt og prisene virker å følge markedet godt.

Fra 01.01.2020 trådte en ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven. Bestemmelsen er tatt inn som 2. setning i lovens § 5-4 «Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden», slik at denne nå lyder:

*«Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlate bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.»* Styret vil legge frem forslag til endringer av borettslagets vedtekter relatert til dette.

OBOS har registrert 1 fremleieavtale.

OBOS/ styret skal til enhver tid vite hvem som disponerer borettslagets andeler.

#### Borettslaget budsjetterte med følgende tiltak i 2020:

- **Bytting av dører til avfallsrom.** 3 dører bytte på 2020 budsjettet.
- **Evt reparasjon av garasjetak.** 2 tilbud ble innhentet. Med samtidig bytting av takrenner vil det kostet ca 350.000 kr. Takdekket er i god stand, men feilmontering lager stedvise lekkasjer. Styrets vurdering ble å foreta en stedvis reparasjon etter registrering av lekkasjepunktene, slik at hel utskiftning kan utsettes til stipulert 10 år. Lekkasjer har bare blitt registrert ved mye snø på takene.
- **Trefelling ved nordre garasje.** (ble utført i januar 2020)
- **Beplantning / utemøblering.** Foran 5 og 7 blokka er det beplantet med busker og et tre. Det var vanskelig sist sommer å skaffe resterende potentillaplanter til hekken i front av balkongene, bare to planter lot seg skaffe. Det er innhentet tilbud på fjerning av et dødt tre og beplantning to trær i alleen langs Vallhallveien. 2 utebord med stoler ble anskaffet. Gamle sittegrupper ble blitt pusset ned og oljet.
- **Oppussing av allrom i kjellere.** Vårdugnaden 10.- 11. juni utførte tømning av fellesrom i kjellerne. Noe tømning gjenstår. Boservice har foretatt fuktighetsmålinger som er tilfredsstillende. Boservice anbefaler at gulvvarme og nytt gulvbelegg legges av håndverkere. Dette er ikke utført ennå. Pga pandemien har det ikke vært aktuelt å iverksette dugnader i fellesrom. Tiltaket budsjettert på 2021.
- **Luftavfukter.** Avfukting av kjellere ble anbefalt av Boservice. Apparat er anskaffet og prøvekjørt.

#### Borettslaget budsjetterte i oktober 2020 med følgende tiltak i 2021:

- **Bytte 5 dører avfallsrom.** Utført desember 2020, belastet 2021 budsjettet
- **Asfaltering av arealer mellom garasjer og parkeringsplass nord.** Tiltak under arbeid se nedenfor
- **Oppussing av allrom i kjellerne i blokkene.**
- **Trappeoppganger; veggrensjøring og boning.** Ble fremskyndet til nov 2020

- **Installere varmtvannsbeholdere i vaskerom i 2a og 7a blokka.** *Utført januar 2021.*
- **El-bil lading i garasjeanleggene.** *Tiltak under arbeid, se nedenfor.*

#### **Utendørssaker behandlet i styret**

Styret mottok i mai 2020 klager på enkelte beboere som nyter alkohol på borettslagets uteområder og som har gitt seg utslag i dårlig og respektløs oppførsel. Styret vedtok at det ikke er lov å nyte alkohol på oppholdsplassen mellom blokk 7 og 5 og mellom 2 og 6 og ved lekeplassen.

Tilstelninger med alkohol kan avtales med styret.

Vedtaket ble varslet med SMS, men blir ikke respektert av alle, og er vanskelig å håndheve.

Styret vil legge fram forslag om totalforbud mot alkoholkonsum på uteområdene.

Det er beskåret hekker og trær samt kuttet underskogen øst for 6 og 2 blokka. Videre ble parkeringsplassene oppmerket på nytt våren 2020.

To skader etter påkjørsel av garasjevegger er blitt reparert. Den siste hvor tre garasjeporter ble ødelagt blir belastet sjåførens forsikring. En råteskade i garasjevegg reparert.

En garasjeport er innkjøpt i reserve for evt utbytting av bulkede portlameller.

Det har kommet til en avklaring med nabo i nord om disponering av borettslagets eiendom. Leieavtalen fra 12. okt 1984 er funnet og lagt inn i borettslagets digitale arkiv hos OBOS.

Firma ble våren 2020 engasjert for slamsuging av vannfordrøyningskammer og -kummer i henhold til drift og vedlikehold av disse.

Grunnmur på 5 blokka ble sommeren 2020 høytrykksspylt og malt på øst og nordveggen.

Styret har innhentet 2 tilbud på utskiftning av asfalt mellom parkeringshusene og på parkeringsplassen nord for 5 blokka. Grunnmassene vil da også bli skiftet ut slik at en får et dekke med varig holdbarhet og drenering. Gravearbeider bør koordineres med elbil-lading prosjekt.

Fra 1. jan 2021 ble Borettslagsloven endret, slik at borettslag er pålagt å møte etterspørsel etter el-bil ladestasjoner. Styret har inngått avtale med OBOS om prosjektledelse på etablering av ladestrøm til alle garasjer. Modellen som er valgt etter anbefaling fra OBOS, er at infrastruktur, dvs fremlegging av strømkabel til hver garasje vil gå på felleskostnader, mens den enkelte kjøper ladeenhet etter hvert som behovet oppstår. Styrets vurdering er at et etablert ladetilbud vil høyne verdien på boenhetene.

Vestfold Interkommunale Brannvesenet hadde i januar 2021 inspeksjon av utvendige piper og ildsteder i 4- roms leilighetene. I den fremlagte rapporten pålegges borettslaget å rive pipene, da de er i dårlig forfatning og vil kunne utgjøre en sikkerhetsrisiko. Styret er i gang med å innhente tilbud på rivning og tetting av røykrør. Inspeksjonen viste forøvrig at ingen ildsteder er i bruk.

**Innendørssaker behandlet i styret**

Styret har iverksatt smitteverntiltak i forbindelse med pandemisituasjonen. Det ble sommeren 2020 montert hånddesinfeksjonsdispensere ved inngangsdørene til blokkene. Renholdet ble forsterket med vask av dørhåndtak og lysbrytere i kjelleretasjen og ukentlig vask av vaskerom. I november ble det også foretatt veggvaske og boning av oppganger.

Siden vinteren 2020 er det blitt avdekket flere skader på avløpsledninger for gråvann(kloakk). Dette er avløp som ble rørfornytt i 2013. Det ble mars 2020 foretatt en kartlegging av problemer med avløp fra WC og sluk med hjelp av et spørreskjema til alle boenheter.

Styret fikk svar bare fra 42 leiligheter, hvorav 10 anga problemer med WC tømning og 20 anga luktproblemer på badet. Flere anga også problem med nedløp fra vaskeservant på badet.

Styret har meldt 4 saker til vårt forsikringsselskap. Det har blitt utført staking og gjentatte rørinspeksjoner. Styret er i dialog med Nytt Rør /Olimb som foretok rørfornyingen for 7 år siden. Styret frykter problemet vil kunne medføre store og evt kostbare reparasjonsarbeider.

I januar 2021 er det installert varmtvannstank til vaskekum på vaskerommene i 2 og 7 blokka (januar 2021). Dette involverte også strømtilførsel. Elektriker har samtidig montert 16 amp stikkontakt i mellomgangene for tilkobling av evt verktøy og rengjøringsapparater. Det ble også samtidig fremlagt varmtvann til toalettet til møtelokalene i 6a blokka.

**HMS**

Det er gjennomført en HMS runde ute- og innendørs med Boservice vaktmestertjeneste.

- Et sete på huskestativ på lekeplassen er byttet ut.
- Vårt skadedyrfirma ble purret opp for utlegging av åte, da to leiligheter fanget mus på balkongene.
- Brannvarslingsanlegg hadde årlig service i november. Brannøvelse ble holdt 14. desember
- Smitteverntiltak iverksatt. Se beskrivelse ovenfor. Styrets HMS ansvar i forhold til smittevern ble også undersøkt. Styret har ikke noe formelt ansvar for smittevern i den aktuelle pandemisituasjonen.
- Klage på lukt fra nabo-leiligheter gjennom ventilasjonsanlegg har vært en gjenganger i mange år. En årsak til dette er at den opprinnelige avtrekkshetten over komfyr hos mange er blitt byttet ut med avtrekksvifter. Dette skaper ubalanse i ventilasjonssystemet. Styret vil på generalforsamlingen fremme forslag om en tilføyelse i husordensreglene om at avtrekkshette uten vifte ikke må erstattes med motorisert ventilasjonsvifte. Ventilasjonsvifte med kullfilter kan monteres, men må da være frakoblet sentralt ventilasjonsanlegg.
- Beboere har klaget på støy fra dørmell. Det er også problemer med trekk inn fra oppgangen, særlig i 2-roms leilighetene. Styret har vedtatt å justere alle dørlukkere som ble installert etter brannverns pålegg. Samtidig vil dørlinker bli strammet der det er behov.
- Alkoholkonsum på uteområder. Se ovenfor.
- Styret planla en undersøkelse av bo-tilfredshet blant beboerne. Denne er utsatt på grunn av smittevernhensyn.

**Administrativt.**

Styret har hatt månedlige styremøter gjennom perioden med et opphold fra oktober 2020

til februar 2021 for å ivareta smittevern.

På grunn av pandemien ble generalforsamlingen 2020 gjennomført digitalt. På grunn av denne møteformen, oppfordret OBOS til å begrense antall saker til de formelle som årsoppgjør og valg. Før generalforsamlingen ble alle andelshavere bedt om å godkjenne digital kommunikasjon og melde inn epostadresse. Dette valget er frivillig, i vårt borettslag er det ca 15 andelshavere som ikke har godkjent digital kommunikasjon. Styret ser at ikke alle har anledning eller utstyr til å velge den nye kommunikasjonsformen, og vil ivareta disse andelshaverne med manuelle løsninger.

OBOS har også utviklet et tilbud for kommunikasjon via sms, som styret har funnet veldig arbeidsbesparende. Videre har OBOS i 2020 etablert VIBBO.no som er en hjemmeside for vårt borettslag hvor vi kan legge ut informasjon og motta meldinger fra beboere. Styrets oppfordring er å bruke denne siden aktivt. Kan også installeres som app.

Ordringen med blokktilitsvalgte fungerer mindre tilfredsstillende da beboerne kontakter styret direkte i stedet for å gå via blokktilitsvalgt.

Det ble til forrige generalforsamling foreslått å legge ned ordningen til fordel for at styremedlemmene tar ansvar for hver sin blokk og det velges varamenn i stedet. Saken ble da utsatt pga digital avvikling.

#### **Økonomi.**

Styret vedtok å heve husleia fra 1.1.2021. Dette ble varslet og begrunnet i brev til alle andelshavere. Avtalen med Handelsbanken om avdragsfri periode løper ut i 2023, og overgangen til å betale avdrag vil ikke bli så stor når husleia trappes opp gradvis. Styret ser at vi har økt disponible midler med kr 1.136.128 i 2020. Det er gunstig at vi nå samlet har kr 4.740.477 disponibelt. På den annen side betaler vi i overkant av 1/2 million kroner i renter på lånt kapital. Det vil av den grunn være gunstig å nedbetale på lånet i Handelsbanken, noe styret vil vurdere i 2021, når vi har landet de store prosjektene; infrastruktur til elbil-lading, asfaltering og piperiving.

Styret har inngått serviceavtale med rørleggerfirmaet Energitec AS, Skoppum, og fornyet avtalen med Strand Elektro.

Årsrapport vedtatt i styret 22. februar 2021

#### **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

#### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 3 907 044.

#### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 273 791.

#### **Resultat**

Årets resultat på kr 1 136 128 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.



## Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 4 740 477 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 615 100 til større vedlikehold til infrastruktur for elbil-lading, asfaltering og piperiving, samt til å dekke borettslagets serviceavtaler og løpende vedlikehold.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Breidablikk Borettslag II.

### Lån

Breidablikk Borettslag II har lån i Handelsbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

### 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 2021.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Ramdalveien 6  
Postboks 269 Sentrum  
3101 Tønsberg

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Breidablikk Borettslag II

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Breidablikk Borettslag II.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### 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 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 lov, forskrift og god



revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

## Uttalelse om andre lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Dag Georg Øhre  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: BEB21-LX7UN-78V6N-B0FJO-XDY1Z-CBBKE



# 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."

**Dag Georg Øhre**

Partner

Serienummer: 9578-5997-4-268663

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-05 10:32:00Z



Penneo Dokumentnøkkel: BEB21-LX7UN-78V6N-B0FJO-XDY1Z-CBBKE

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/validate>



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

### 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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>3 604 349</b>	<b>2 425 626</b>	<b>3 604 349</b>	<b>4 740 477</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 136 128	1 178 723	483 665	-923 135
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>1 136 128</b>	<b>1 178 723</b>	<b>483 665</b>	<b>-923 135</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>4 740 477</b>	<b>3 604 349</b>	<b>4 088 014</b>	<b>3 817 342</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	4 941 613	3 736 549
Kortsiktig gjeld	-201 136	-132 200
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>4 740 477</b>	<b>3 604 349</b>



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 885 696	3 885 696	3 886 000	4 016 000
Antenneanlegg		21 348	20 965	21 000	22 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>3 907 044</b>	<b>3 906 661</b>	<b>3 907 000</b>	<b>4 038 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-13 635	-18 894	-19 035	-19 035
Styrehonorar	4	-135 000	-134 000	-135 000	-135 000
Revisjonshonorar	5	-18 300	-7 731	-8 000	-6 500
Forretningsførerhonorar		-147 780	-144 175	-148 500	-151 000
Konsulenthonorar	6	-641	-12 251	-2 400	-2 600
Kontingenter		-21 600	0	0	-21 600
Drift og vedlikehold	7	-299 462	-303 080	-952 200	-2 615 100
Forsikringer		-185 324	-155 934	-160 000	-172 200
Kommunale avgifter	8	-670 469	-642 178	-635 000	-670 000
Energi/fyring	9	-142 095	-115 963	-150 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-359 989	-345 587	-360 000	-367 000
Andre driftskostnader	10	-279 497	-253 284	-225 200	-237 100
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 273 791</b>	<b>-2 133 077</b>	<b>-2 795 335</b>	<b>-4 517 135</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 633 253</b>	<b>1 773 584</b>	<b>1 111 665</b>	<b>-479 135</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	14 445	9 140	0	0
Finanskostnader	12	-511 570	-604 001	-628 000	-444 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-497 125</b>	<b>-594 861</b>	<b>-628 000</b>	<b>-444 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 136 128</b>	<b>1 178 723</b>	<b>483 665</b>	<b>-923 135</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 136 128	1 178 723		



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

<b>EIENDELER</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</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>			
Restanser på felleskostnader		98	98
Kundefordringer		0	70
Forskuddsbetalte kostnader		108 342	86 397
Driftskonto OBOS-banken		383 287	2 614 125
Driftskonto OBOS-banken II		10 064	10 059
Sparekonto OBOS-banken		4 439 822	1 025 800
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 941 613</b>	<b>3 736 549</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>19 767 838</b>	<b>18 562 774</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 72 * 100		7 200	7 200
Udekket tap	15	-6 216 040	-7 352 168
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-6 208 840</b>	<b>-7 344 968</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	24 616 242	24 616 242
Borettsinnskudd	17	1 120 800	1 120 800
Annen langsiktig gjeld	18	38 500	38 500
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>25 775 542</b>	<b>25 775 542</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		156 248	57 329
Påløpte renter		2 085	3 642
Annen kortsiktig gjeld	19	42 803	71 229
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>201 136</b>	<b>132 200</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>19 767 838</b>	<b>18 562 774</b>
Pantstillelse	20	31 105 400	31 105 400
Garantiansvar		0	0

Åsgårdstrand, 23.2.2021, styret i Breidablikk borettslag II

Jonathan Dahlberg /s/

Ivar Myhren /s/

Anne Brith Svalestad /s/

Nikolai Eidsør Viken /s/

Daiva Zadvydiene /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.

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 712 896
Garasje	172 800
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 885 696</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-19 035
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	5 400
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-13 635</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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 135 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 300.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-641
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-641</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Mva kompensasjon VVS fra Horten Kommune pr.år.  
2020-2029

90 088

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD****90 088**

Drift/vedlikehold bygninger	-157 574
Drift/vedlikehold VVS	-72 986
Drift/vedlikehold elektro	-31 921
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-62 336
Drift/vedlikehold brannsikring	-27 421
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-27 312
Egenandel forsikring	-10 000

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD****-299 462**

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-670 469
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-670 469</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-140 717
Andre fyringskostnader	-1 378
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-142 095</b>

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

Container	-7 400
Skadedyrarbeid/soppkontroll	7 683
Verktøy og redskaper	-12 763
Driftsmateriell	-13 961
Vaktmestertjenester	-120 908
Renhold ved firmaer	-105 013
Andre fremmede tjenester	-6 650
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-7 303



Andre kontorkostnader	-5 593
Telefon, annet	-2 487
Porto	-858
Bank- og kortgebyr	-2 459
Velferdskostnader	-1 787
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-279 497</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	423
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 022
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>14 445</b>

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

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-511 570
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-511 570</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****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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,55 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-24 616 242	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-24 616 242
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-24 616 242</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. Estimateret forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholderes 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 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	Første avdrag er 30/09-2023
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/07-2023	
2, 4, 7, 10, 13, 16		700
19, 22, 25, 28, 31, 34		700
37, 40, 43, 46, 49, 52		700
55, 58, 61, 64, 67, 70		700
3, 8, 9, 14, 15, 20		1 000
21, 26, 27, 32, 33, 38		1 000
39, 44, 45, 50, 51, 56		1 000
57, 62, 63, 68, 69, 72		1 000
1, 5, 6, 11, 12, 17		1 150
18, 23, 24, 29, 30, 35		1 150
36, 41, 42, 47, 48, 53		1 150
54, 59, 60, 65, 66, 71		1 150

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1973	-1 120 800
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-1 120 800</b>



**NOTE: 18**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd	-38 500
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-38 500</b>

**NOTE: 19**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fakturagebyr	-98
Purregebyr	-560
Innskudd fra vaskeri til vedlikehold	-42 145
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-42 803</b>

**NOTE: 20**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 120 800
Pantelån	24 616 242
<b>TOTALT</b>	<b>25 737 042</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

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



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Styret**

Styret kan nås på følgende e-post: [breidablikk.br12@outlook.com](mailto:breidablikk.br12@outlook.com)

### **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### **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.

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **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.



**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2016 - 2017	Fordrøying	Fordrøying av utvendige rør (pålegg fra Horten kommune) blir utført i 2017
2016 - 2016	Innglassing av balkonger	Innglassing av alle balkongene. Arbeidene ble utført av Glassmester Simon Hogstad AS. Det ble benyttet glass fra Weinor.
2012-13	Rørfornyning av avløpsrør	Byggeledelse ved OBOBS Prosjekt AS - Vestfold. Utførende: Nytt RØR og Olimb. Rørlegger Bjørn Gregersen Prosjektledelse: tidligere styreleder Trond Nauf