



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 004 136
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ANDEBU TERRASSE II BRL
Forretningsadresse: OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anette Bryn Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 07.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 042 076	2 042 076
Sum inntekter		2 042 076	2 042 076
Kostnader			
Lønnskostnad		51 628	59 122
Annen driftskostnad		2 435 629	744 384
Sum kostnader		2 487 258	803 506
Driftsresultat		-445 182	1 238 570
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 320	1 903
Sum finansinntekter		6 320	1 903
Annen finanskostnad		138 891	83 222
Sum finanskostnader		138 891	83 222
Netto finans		-132 571	-81 319
Ordinært resultat før skattekostnad		-577 753	1 157 251
Ordinært resultat etter skattekostnad		-577 753	1 157 251
Årsresultat		-577 753	1 157 251
Totalresultat		-577 753	1 157 251
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-577 753	1 157 251
Sum overføringer og disponeringer		-577 753	1 157 251



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		34 347 904	34 347 904
Sum varige driftsmidler		34 347 904	34 347 904
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		25 858	
Sum finansielle anleggsmidler		25 858	0
Sum anleggsmidler		34 373 762	34 347 904
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		3 191	
Sum fordringer		3 191	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 340 224	2 807 576
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 340 224	2 807 576
Sum omløpsmidler		1 343 415	2 807 576
SUM EIENDELER		35 717 177	37 155 480

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		9 840 991	10 418 743
Sum opptjent egenkapital		9 840 991	10 418 743
Sum egenkapital		9 843 391	10 421 143
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 734 699	10 646 731
Øvrig langsiktig gjeld		15 645 730	15 620 000
Sum annen langsiktig gjeld		25 380 429	26 266 731
Sum langsiktig gjeld		25 380 429	26 266 731
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		469 264	451 109
Leverandørgjeld		23 287	6 697
Skyldige offentlige avgifter		458	73
Annen kortsiktig gjeld		348	9 727
Sum kortsiktig gjeld		493 358	467 606
Sum gjeld		25 873 787	26 734 337
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 717 177	37 155 480



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 393845

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 004 136
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ANDEBU TERRASSE II BRL
Forretningsadresse: OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anette Bryn Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 22.05.2023



Organisasjonsnr: 982 004 136
ANDEBU TERRASSE II BRL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 042 076	2 042 076
Sum inntekter		2 042 076	2 042 076
Kostnader			
Lønnskostnad		51 628	59 122
Annen driftskostnad		2 435 629	744 384
Sum kostnader		2 487 258	803 506
Driftsresultat		-445 182	1 238 570
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 320	1 903
Sum finansinntekter		6 320	1 903
Annen finanskostnad		138 891	83 222
Sum finanskostnader		138 891	83 222
Netto finans		-132 571	-81 319
Ordinært resultat før skattekostnad		-577 753	1 157 251
Ordinært resultat etter skattekostnad		-577 753	1 157 251
Årsresultat		-577 753	1 157 251
Totalresultat		-577 753	1 157 251
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-577 753	1 157 251
Sum overføringer og disponeringer		-577 753	1 157 251



Organisasjonsnr: 982 004 136
ANDEBU TERRASSE II BRL

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 34 347 904 34 347 904
Sum varige driftsmidler 34 347 904 34 347 904

Finansielle anleggsmidler
Andre fordringer 25 858
Sum finansielle
anleggsmidler 25 858 0

Sum anleggsmidler 34 373 762 34 347 904

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Andre fordringer 3 191
Sum fordringer 3 191 0

Investeringer
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter
og lignende**
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 1 340 224 2 807 576
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 1 340 224 2 807 576

Sum omløpsmidler 1 343 415 2 807 576

SUM EIENDELER 35 717 177 37 155 480

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 2 400 2 400
Sum innskutt egenkapital 2 400 2 400

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	9 840 991	10 418 743
Sum opptjent egenkapital	9 840 991	10 418 743
Sum egenkapital	9 843 391	10 421 143
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	9 734 699	10 646 731
Øvrig langsiktig gjeld	15 645 730	15 620 000
Sum annen langsiktig gjeld	25 380 429	26 266 731
Sum langsiktig gjeld	25 380 429	26 266 731
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	469 264	451 109
Leverandørgjeld	23 287	6 697
Skyldige offentlige avgifter	458	73
Annen kortsiktig gjeld	348	9 727
Sum kortsiktig gjeld	493 358	467 606
Sum gjeld	25 873 787	26 734 337
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	35 717 177	37 155 480



Organisasjonsnr: 982 004 136
ANDEBU TERRASSE II BRL

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Snr.3264 Andebu Terrasse II Borettslag

Avholdes 02.05.2023 kl 18:00 Kommunestyresalen på Andebu Herredshus,
Andebu Sentrum 1, 3158 Andebu.

Det blir ett kort beboermøte rett etter generalforsamlingens slutt.



BESKYTTET



Til andelseierne i Andebu Terrasse II Borettslag

Velkommen til generalforsamling, 02.05.2023 kl 18:00 Kommunestyresalen på Andebu Herredshus, Andebu Sentrum 1, 3158 Andebu.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Andebu Terrasse II Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte 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.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

BESKYTTET



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Andebu Terrasse II Borettslag
Avholdes 02.05.2023 kl 18:00 Kommunestyresalen på Andebu Herredshus, Andebu
Sentrum 1, 3158 Andebu.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Varmepumpe, fra styret

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Tønsberg, 12.04.2023
Styret i Andebu Terrasse II Borettslag

Tore Flaatnes Anne Gunn Klausen Mona Hougaard Stålerød

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tore Flaates	Skjeggerødveien 21
Styremedlem	Anne Gunn Klausen	Skjeggerødveien 21
Styremedlem	Mona Hougaard Stålerød	Skjeggerødveien 21
Varamedlem	Sigmund Balto	Skjeggerødveien 21
Varamedlem	Henning Gran	Skjeggerødveien 21
Varamedlem	Arve Kristian Møyland	Skjeggerødveien 21

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Paal Dagfinn Arnesen Skjeggerødveien 21

Varadelegert

Tore Flaates Skjeggerødveien 21

Valgkomiteen

Aagot Voldbakken Furuheim Skjeggerødveien 21
Tore Grindlia Skjeggerødveien 21

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 Andebu Terrasse II Borettslag

Borettslaget består av 24 andelsleiligheter.

Andebu Terrasse II Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982004136, og ligger i SANDEFJORD kommune

Gårds- og bruksnummer:

216 131

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.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.

BESKYTTET



Styrets årsrapport for 2022 til Generalforsamlingen 2023.

Det har i 2022 vært avholdt 11 styremøter, 4 dugnader, 3 møter i byggekomiteen og 1 beboerfest. I tillegg har vi hatt 1 ordinær generalforsamling med etterfølgende beboermøte.

Rehabilitering av fasadeveggene mot sør, øst og nord har krevd mye oppfølging og betydelig kostnad. Komiteen bestod av leder Tore G., nestleder Arve Kristian, sekretær Hellig og medlem Tore F. Totalkostnad på prosjektet blei ca. 1.6 million.

Fasadene fremstår "nye", og styret syntes vi "har fått mye" for pengene. Det gjenstår litt maling rundt hovedinngang, samt nye spotter i taket utenfor hovedinngang. Utvendig lamper som ikke er byttet skal også byttes til Led-lys.

Bygget er 20 år, og vedlikehold vil bli mer nødvendig for hvert år som går. Sist år har vi også bl.a. brukt over 91 tusen på rehabilitering / vedlikehold av heisen.

Kontroll av brannalarm er utført av Honeywell. Alt i ganger og leiligheter er godkjent, men vi har fått avvik på at vi mangler deteksjon i garasje /garasjeboder. Styret har bedt 2 firmaer gi tilbud på dette, og PEC har fått jobben. PEC venter på noen deler, men jobben forventes full-ført nå i 2023.

OBOS har opprettet en Miljø-konto. Alle Borettslag tilknyttet OBOS får tildelt en sum som de kan søke om midler til miljø-tiltak. For 2022 søkte vi om, og fikk tildelt kr. 18.178,-

Alle styremøter starter med sak 1, HMS, dette fordi HMS er det aller viktigste styret driver med, og styreleder er alltid ansvarlig for alle hendelser rundt HMS.

10. juni 2022 startet Ren Trivsel renhold i fellesarealene, og de rengjør hver fredag.

Renter på lån er dessverre stigende. Dagens rente er i Husbanken 2,77% og i OBOS-banken 4,5%. Dette er for vår del med rett i underkant av 10 millioner i gjeld, en betydelig økt utgift. Siste 2 år er renten øket godt over 2%, noe som for oss utgjør over kr. 200 000,- pr år.

Prosjekter framover slik styret ser det i dag:

- 2023: Brann-detektorer i garasje/garasjeboder, pris kr.130 000,-
- 2023/24: Stoppe "vannsig" inn i bodene til Møyland/Fjellin pris ca 80 000,- ??
- 2024: Maling fasade vest, pris kr. 240 000,-

Stor takk til dere alle som bidrar, enten det er lite eller mye, alle bidrag er veldig viktig, for at alle skal trives i vårt trivelige borettslag!

Andebu, 30.03. 2023

Styret.

BESKYTTET



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2022 var til sammen kr 2 042 076.

Kostnader

Driftskostnadene i 2022 var til sammen kr 2 487 258

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på kr 577 753, 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) var pr 31.12.2022 kr 850 057 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 31.12.2022 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

BESKYTTET



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 376 000 til vanlig vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Andebu Terrasse II Borettslag.

Lån

Andebu Terrasse II Borettslag har lån i Husbanken & OBOS Banken.

Betegnelse	Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpsid	Lånetype	Rente	Eff.	IN
HUS601	11476607_10	8 822 773,00	01.07.23	20 Terminer	Annuitet, halvårlig forfall	2,77% flytende rente	Ukjent	Nei
OB BK01	98207991058	898 029,00	30.03.23	105 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	4,5% flytende rente	4,72%	Nei

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

Medlemskontingent

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

Felleskostnader

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

Driften i 2023 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5,5% fra 01.01.2023.

De økte felleskostnadene i 2023 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Andebu Terrasse II Brl

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Andebu Terrasse II Brl.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av



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: 54LX1-TQAA8-CG8FY-EMHFM-D4Q1-J-U5GW6



PENNEO

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

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

Ole Jarle Haukvik

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-19 11:54:52 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 54LX1-TQAA8-CG8FY-EMHFM-DAQ1-J-U5GW6

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>



ANDEBU TERRASSE II BRL
ORG.NR. 982 004 136, KUNDENR. 3264

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

**DISPONIBLE
MIDLER**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 339 970	1 019 067	2 339 970	850 057
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-577 753	1 157 251	42 233	901 957
Tillegg for nye langsiktige lån	12	0	1 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	12	-912 032	-836 348	-870 000	-900 000
Innsk. øremerk. bankkto		-128	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 489 913	1 320 903	-827 767	1 957
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		850 057	2 339 970	1 512 203	852 014
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 343 415	2 807 576		
Kortsiktig gjeld		-493 358	-467 606		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		850 057	2 339 970		

BESKYTTET



ANDEBU TERRASSE II BRL
ORG.NR. 982 004 136, KUNDENR. 3264

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 042 076	2 042 076	2 042 000	2 155 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		2 042 076	2 042 076	2 042 000	2 155 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-9 628	-12 122	-6 627	-11 443
Styrehonorar	4	-42 000	-47 000	-47 000	-47 000
Revisjonshonorar	5	-5 331	-4 891	-5 000	-5 300
Forretningsførerhonorar		-78 250	-76 340	-78 300	-82 200
Kontingenter		-4 800	-6 290	-6 290	-4 800
Drift og vedlikehold	6	-1 843 182	-162 865	-1 325 800	-376 000
Forsikringer		-68 192	-63 443	-66 000	-75 100
Kommunale avgifter	7	-172 434	-158 433	-163 700	-190 000
Energi/fyring		-23 824	-52 655	-56 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-138 712	-127 236	-131 500	-148 000
Andre driftskostnader	8	-100 905	-92 230	-19 550	-109 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 487 258	-803 506	-1 905 767	-1 074 043
DRIFTSRESULTAT		-445 182	1 238 570	136 233	1 080 957
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	6 320	1 903	0	0
Finanskostnader	10	-138 891	-83 222	-94 000	-179 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-132 571	-81 319	-94 000	-179 000
ÅRSRESULTAT		-577 753	1 157 251	42 233	901 957
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	1 157 251		
Fra opptjent egenkapital		-577 753	0		

BESKYTTET



ANDEBU TERRASSE II BRL ORG.NR. 982 004 136, KUNDENR. 3264

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	34 228 904	34 228 904
Tomt		119 000	119 000
Miljøbankkonto, øremerket		25 858	0
SUM ANLEGGSMIDLER		34 373 762	34 347 904
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		3 191	0
Driftskonto OBOS-banken		855 192	1 927 563
Sparekonto OBOS-banken		485 032	880 012
SUM OMLØPSMIDLER		1 343 415	2 807 576
SUM EIENDELER		35 717 177	37 155 480
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 24 * 100		2 400	2 400
Opptjent egenkapital		9 840 991	10 418 743
SUM EGENKAPITAL		9 843 391	10 421 143
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	9 734 699	10 646 731
Borettsinnskudd	13	15 620 000	15 620 000
Avsetning bomiljøtiltak	14	25 730	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		25 380 429	26 266 731
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		23 287	6 697
Skyldige offentlige avgifter	15	458	73
Påløpte renter		67 475	38 989
Påløpte avdrag		401 789	412 120
Annen kortsiktig gjeld	16	348	9 727
SUM KORTSIKTIG GJELD		493 358	467 606
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 717 177	37 155 480
Pantstillelse	17	35 920 000	35 920 000
Garantiansvar		0	0
Sandefjord, 07.03.2023			
Styret i Andebu Terrasse II BRL			
Tore Flaates /s/	Anne Gunn Klausen /s/		Mona Hougaard Stålerød /s/

BESKYTTET

**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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnad	2 033 340
Garasjeleie	8 736
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 042 076

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-2 900
Påløpte feriepenger	-348
Arbeidsgiveravgift	-6 380
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 628

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 42 000.

BESKYTTET

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 331.

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør I, Botnebygg	-1 495 606
Hovedentreprenør II, Bjørvik	-94 875
Hovedentreprenør III, EDH	-43 724

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE**VEDLIKEHOLD****-1 634 205**

Drift/vedlikehold bygninger	-12 639
Drift/vedlikehold elektro	-29 621
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-27 037
Drift/vedlikehold heisanlegg	-91 903
Drift/vedlikehold brannsikring	-33 412
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-13 614
Kostnader dugnader	-752

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD**-1 843 182**

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

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-172 434
--------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER**-172 434****NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-79 112
Snørydding	-8 984
Andre fremmede tjenester	-332
Trykksaker	-1 281
Andre kontorkostnader	-1 285
Kontingenter	-1 890
Bank- og kortgebyr	-2 442
Velferdskostnader	-5 579

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER**-100 905****NOTE: 9****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 172
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 148

SUM FINANSINTEKTER**6 320**

BESKYTTET

**NOTE: 10****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-110 517
Renter og gebyr på lån i OBOS	
Boligkreditt	-22 855
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-5 519
SUM FINANSKOSTNADER	-138 891

NOTE: 11**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2001	34 347 904
Utskilt tomteverdi	-119 000
SUM BYGNINGER	34 228 904

Tomten ble kjøpt i 2001.

Gnr.216/bnr.131

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

NOTE: 12**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2003	-18 730 000	
Nedbetalt tidligere	9 083 269	
Nedbetalt i år	823 958	
		-8 822 773

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,25 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2021	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	22 621	
Nedbetalt i år	65 453	
		-911 926

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-9 734 699
------------------------------------	-------------------

NOTE: 13**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig innskudd i 2002	-15 620 000
-----------------------------	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD	-15 620 000
----------------------------	--------------------

NOTE: 14**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-25 730
-------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-25 730
-----------------------------------	----------------

BESKYTTET



NOTE: 15

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift -458

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE
AVGIFTER -458**

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger -348

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -348

NOTE: 17

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 15 620 000

Pantelån 9 734 699

Påløpte avdrag 401 789

TOTALT 25 756 488

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

Bygninger 34 228 904

Tomt 119 000

TOTALT 34 347 904

ØREMERKEDE BANKINNSKUDD



INNKOMNE FORSLAG

A. Varmepumpe

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

Forbud mot varmpumper i Andebu Terrasse II Borettslag.

19.11. 2022 fikk styret forespørsel fra en beboer om det var muligheter for å installere varmpumpe i egen leilighet. Styret har behandlet denne saken i 2 styremøter, samt hatt befaring med eksternt firma, Varme og kjølesystemer AS.

Både Varme og kjølesystemer AS og styret fraråder Borettslaget å si ja til varmpumper, med 2 unntak. Det er leilighet/andel nr.10 Chris Øivind Svendsen, og leilighet/andel nr. 5 Toril Gullichsen Balto. Disse 2 leiligheter må da ta følgende hensyn/ansvar:

All inst. av varmpumpe bekostes 100% av den enkelte leilighet.

Man har 100% ansvar for at skader på kledning etc. ikke oppstår.

Utedel plasseres på bakken under terrasse på gavelvegg, separat ut fra vegg slik at man unngår støy/vibrasjon/vannskader. All montasje utføres av autoriserte firmaer.

Det er andelseier som har det hele ansvaret for varmpumpen. Styret kan kreve at andelseier betaler for service av autorisert firma, ved for mye støy/lukt/vibrasjon/isdannelse/avrenning etc. Det er Styret som bestemmer om service er nødvendig/ønskelig.

Varme og kjølesystemer ga oss følgende rapport etter befaringen 05.12. 2022:

Basert på befaring i terrasseblokk i Skjeggerødveien 21 har jeg gjort noen betraktninger og konklusjoner.

Det er vanskelig å anbefale varmpumpemontering i leilighetene med noen unntak. Støy og mulige vibrasjoner er en ting, men kondensvannproblematikken er så pass komplisert at vi ikke kan stå inne for en god løsning. Det er lett å glemme at utedeler på vinteren produserer mye vann som fryser, og det er ingen andre plasser å montere en utedel på enn verandaer/terrasser i blokk. De er kun i underetasjene i endeleilighetene det er praktisk mulig å få til montering. Er det aktuelt i disse leilighetene, så ta kontakt for et godt tilbud.

Ta gjerne kontakt om noe er uklart.

Mvh

Morten Dølo-Gaski

- Daglig leder

Styrets innstilling:

På bakgrunn av dette, ber ett enstemmig styre om at Generalforsamlingen 2023 sier nei til privat installasjon av varmpumper. 2 leiligheter kan installere varmpumpe på visse vilkår nevnt over i denne saken. Det gjelder leilighet/andel nr. 10, og leilighet/andel nr.5.

BESKYTTET



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Tore Flaates Skjeggerødveien 21

B. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Mona Hougaard Stålerød Skjeggerødveien 21

Styremedlem som ikke er på valg:

Anne Gunn Klausen Skjeggerødveien 21

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Henning Gran Skjeggerødveien 21

2. Arve Kristian Møyland Skjeggerødveien 21

3. Sigmund Balto Skjeggerødveien 21

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Paal Dagfinn Arnesen Skjeggerødveien 21

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Tore Flaates Skjeggerødveien 21

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Aagot Voldbakken Furuheim Skjeggerødveien 21

Tore Grindlia Skjeggerødveien 21

I valgkomiteen for Andebu Terrasse II Borettslag

Aagot Voldbakken Furuheim
Tore Grindlia

BESKYTTET



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6599240. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Div. vedlikehold	Bytte av Fasadekledning på vegg mot sør, øst og nord. All gammel panel fjernet, samt enkelte steder med "råte" er også det byttet ut. Skrudd opp ny panel av typen Cembrit.
		Maling utvendig av vegger, vindskier og vinduer mot sør og nord. Rehabiliteret etter Jotun sin standard og garanti.
		Beslag montert alle vinduer vann-brett og rekkverk på vegg mot øst.
2022	Div. vedlikehold	Byttet alle takrenner og takrenne-nedløp fasade mot øst. Rehabilitering av heisen. Byttet ny styresko, dørstyrer og encoder.

BESKYTTET



3264 Andebu Terrasse II Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)

BESKYTTET



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.

BESKYTTET