



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	953 425 955
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	AL SLOTTSBAKKEN II BORETTSLAG
Forretningsadresse:	Obos Storgaten 20 3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

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:	Raymond Paulsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	04.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 11.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 381 944	1 285 320
Sum inntekter		1 381 944	1 285 320
Kostnader			
Lønnskostnad		83 947	76 167
Annen driftskostnad		728 810	939 910
Sum kostnader		812 757	1 016 077
Driftsresultat		569 187	269 243
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 946	7 780
Sum finansinntekter		6 946	7 780
Annen finanskostnad		245 819	264 966
Sum finanskostnader		245 819	264 966
Netto finans		-238 873	-257 186
Ordinært resultat før skattekostnad		330 314	12 057
Ordinært resultat etter skattekostnad		330 314	12 057
Årsresultat		330 314	12 057
Totalresultat		330 314	12 057
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		330 314	12 057
Sum overføringer og disponeringer		330 314	12 057



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 751 675	4 751 675
Sum varige driftsmidler		4 751 675	4 751 675
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 751 675	4 751 675
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		45 810	53 666
Sum fordringer		45 810	53 666
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		230 979	185 493
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		230 979	185 493
Sum omløpsmidler		276 789	239 159
SUM EIENDELER		5 028 464	4 990 834

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 000	3 000
Sum innskutt egenkapital		3 000	3 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 163 689	6 494 004
Sum opptjent egenkapital		-6 163 689	-6 494 004
Sum egenkapital		-6 160 689	-6 491 004
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 094 330	10 365 664
Øvrig langsiktig gjeld		1 075 000	1 075 000
Sum annen langsiktig gjeld		11 169 330	11 440 664
Sum langsiktig gjeld		11 169 330	11 440 664
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 349	1 348
Leverandørgjeld		14 394	39 826
Annen kortsiktig gjeld		4 080	
Sum kortsiktig gjeld		19 823	41 174
Sum gjeld		11 189 153	11 481 838
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 028 464	4 990 834



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 412576

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 425 955
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AL SLOTTSEKKE II BORETTSLAG
Forretningsadresse: Obos
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Raymond Paulsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 13.06.2022



Organisasjonsnr: 953 425 955
AL SLOTTSEKKE II BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 381 944	1 285 320
Sum inntekter		1 381 944	1 285 320
Kostnader			
Lønnskostnad		83 947	76 167
Annen driftskostnad		728 810	939 910
Sum kostnader		812 757	1 016 077
Driftsresultat		569 187	269 243
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 946	7 780
Sum finansinntekter		6 946	7 780
Annen finanskostnad		245 819	264 966
Sum finanskostnader		245 819	264 966
Netto finans		-238 873	-257 186
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		330 314	12 057
Årsresultat		330 314	12 057
Totalresultat		330 314	12 057
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		330 314	12 057
Sum overføringer og disponeringer		330 314	12 057



Organisasjonsnr: 953 425 955
AL SLOTTSEKKE II BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 751 675	4 751 675
Sum varige driftsmidler		4 751 675	4 751 675

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		4 751 675	4 751 675
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		45 810	53 666
Sum fordringer		45 810	53 666

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		230 979	185 493
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		230 979	185 493

Sum omløpsmidler		276 789	239 159
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		5 028 464	4 990 834
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 000	3 000
Sum innskutt egenkapital		3 000	3 000

Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 163 689	6 494 004



Sum opptjent egenkapital	-6 163 689	-6 494 004
Sum egenkapital	-6 160 689	-6 491 004
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	10 094 330	10 365 664
Øvrig langsiktig gjeld	1 075 000	1 075 000
Sum annen langsiktig gjeld	11 169 330	11 440 664
Sum langsiktig gjeld	11 169 330	11 440 664
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 349	1 348
Leverandørgjeld	14 394	39 826
Annen kortsiktig gjeld	4 080	
Sum kortsiktig gjeld	19 823	41 174
Sum gjeld	11 189 153	11 481 838
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 028 464	4 990 834



Organisasjonsnr: 953 425 955
AL SLOTTSEKKE II BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER 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. 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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

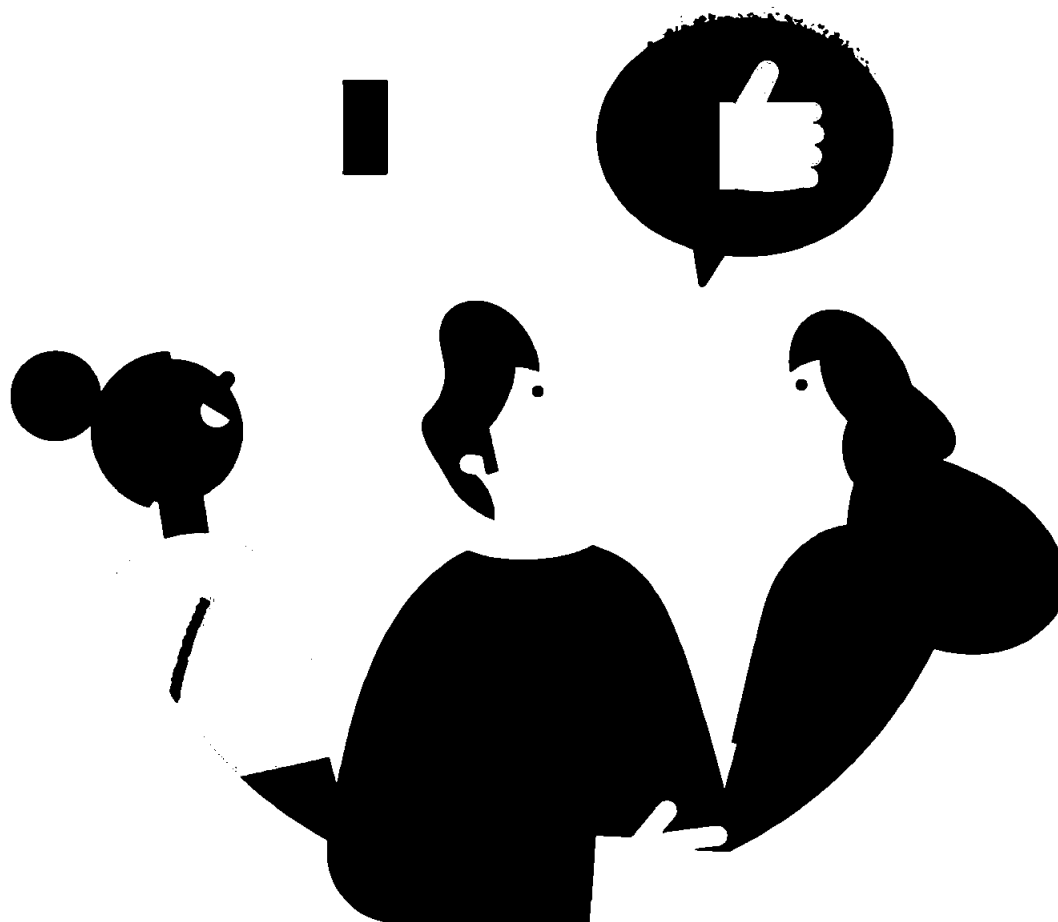
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

3124 Slottsbakken II Borettslag



Til andelseierne i Slottsbakken II Borettslag

Velkommen til generalforsamling, onsdag 4. mai 2022 kl. 18.00 i møterommet.

Det er pr. i dag ingen restriksjoner når det gjelder Kovid19 og fysiske møter. Derfor planlegger vi for å treffes i møterommet,

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. 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 Slottsbakken 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.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Slottsbakken II Borettslag
avholdes onsdag 4. mai 2022 kl. 18.00 i møterommet.**

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 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendring – valg av delegerte til OBOS Generalforsamling
- B) Installering av varmepumper.
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Tønsberg, 17. mars 2022
Styret i Slottsbakken II Borettslag

Per Myrbråten Terje Grøtteland Kirsten Dale

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Per Myrbråten	Nedre Slottsgate 5 B
Nestleder	Terje Grøtteland	Nedre Slottsgate 3 B
Styremedlem	Kirsten Dale	Nedre Slottsgate 5 B
Varamedlem	Helge Bøen	Nedre Slottsgate 3 A
Varamedlem	Robin Dhillon	Nedre Slottsgate 3 A
Varamedlem	Sidsel Holm Svennar	Nedre Slottsgate 3 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Per Myrbråten Nedre Slottsgate 5 B

Varadelegert

Terje Grøtteland Nedre Slottsgate 3 B

Valgkomiteen

Adelheid Bøen

Margaretha Kjus

Nedre Slottsgate 3 A

N Slottsgate 5 C

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Slottsbakken II Borettslag

Borettslaget består av 30 andelsleiligheter.

Slottsbakken II Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953425955, og ligger i TØNSBERG kommune med følgende adresse:

Nedre Slottsgate 5 A - C

Nedre Slottsgate 3 A - B

Gårds- og bruksnummer:

1001 207 209

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.

Slottsbakken II Borettslag 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

Jobber med å få styret i SB 1 til å svare på vår forespørsel om hvilke utgifter de regner ut leieprisen fra tilknyttet parkering. Vi har fremdeles, etter over et år, ennå ikke mottatt regnskap for årlige utgiftene de har der.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 381 944.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 812 757.

Resultat

Årets resultat på kr 330 314 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 31.12.2021 kr 256 966 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 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 85 000 til ordinær drift og vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.



Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 16 806. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Slottsbakken II Borettslag.

Lån

Slottsbakken II Borettslag har lån i Handelsbanken.

Lånenr.: 94817205083

Lån utbetalt:	30.04.19	Forrige forfall:	30.12.21
Lånebeløp:	2 500 000,00	Saldo:	2 330 908,00
Ant.terminer:	119	Terminbeløp:	28 384,00
Flytende rente		Rentesats:	2,15% (Effektiv: Ukjent)

Lånenr.: 94817196831

Lån utbetalt:	07.03.18	Forrige forfall:	
Lånebeløp:	8 500 000,00	Saldo:	8 453 020,00
Ant.terminer:	120	Terminbeløp:	101 758,00
Fast rente fram til 30.03.23		Rentesats:	2,6% (Effektiv: Ukjent)

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

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AL Slottsbakken II Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AL Slottsbakken II Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene 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>

BDO AS

Jan Erik Marthinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: GK75-715E6-PPDOE-CF15Z-X1610-DYMD7



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."

Jan Erik Marthinsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-1965530

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-04 13:00:52 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: GK775-715E6-PPDOE-CF15Z-X1610-DYMD7

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>



AL SLOTTSBAKKEN II BORETTSLAG ORG.NR. 953 425 955, KUNDENR. 3124

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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		197 985	443 250	197 985	256 966
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		330 314	12 057	273 030	267 300
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-271 334	-257 322	-259 000	-277 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		58 980	-245 265	14 030	-9 700
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		256 966	197 985	212 015	247 266
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		276 789	239 159		
Kortsiktig gjeld		-19 823	-41 174		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		256 966	197 985		



AL SLOTTSSBAKKEN II BORETTSLAG
ORG.NR. 953 425 955, KUNDENR. 3124

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 381 944	1 285 320	1 382 000	1 382 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 381 944	1 285 320	1 382 000	1 382 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-10 497	-7 987	-10 870	-12 000
Styrehonorar	4	-73 450	-68 180	-70 000	-75 000
Revisjonshonorar	5	-5 179	-5 029	-5 100	-5 200
Forretningsførerhonorar		-120 600	-117 660	-120 000	-124 000
Konsulenthonorar	6	7 550	-35 204	-5 000	-15 000
Kontingenter		-6 000	-6 000	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	7	-53 204	-299 000	-85 000	-85 000
Forsikringer		-81 220	-56 046	-58 500	-85 000
Festeavgift		-13 161	-11 513	-12 000	-12 500
Kommunale avgifter	8	-194 283	-172 199	-205 000	-180 000
Energi/fyring		-31 156	-22 527	-30 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-173 393	-157 110	-160 000	-180 000
Andre driftskostnader	9	-58 165	-57 623	-65 500	-67 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-812 757	-1 016 077	-832 970	-876 700
DRIFTSRESULTAT		569 187	269 243	549 030	505 300
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	6 946	7 780	0	0
Finanskostnader	11	-245 819	-264 966	-276 000	-238 000
RES. FINANSINNT. /-KOSTNADER		-238 873	-257 186	-276 000	-238 000
ÅRSRESULTAT		330 314	12 057	273 030	267 300
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		330 314	12 057		



AL SLOTTSSBAKKEN II BORETTSLAG
ORG.NR. 953 425 955, KUNDENR. 3124
BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	4 751 675	4 751 675
SUM ANLEGGSMIDLER		4 751 675	4 751 675
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		45 810	42 210
Andre kortsiktige fordringer		0	11 456
Driftskonto OBOS-banken		200 374	44 959
Sparekonto OBOS-banken		30 605	140 534
SUM OMLØPSMIDLER		276 789	239 159
SUM EIENDELER		5 028 464	4 990 834
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 30 * 100		3 000	3 000
Udekket tap	13	-6 163 689	-6 494 004
SUM EGENKAPITAL		-6 160 689	-6 491 004
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	10 094 330	10 365 664
Borettsinnskudd	15	1 075 000	1 075 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 169 330	11 440 664
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		14 394	39 826
Påløpte renter		1 349	1 348
Annen kortsiktig gjeld	16	4 080	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		19 823	41 174
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 028 464	4 990 834
Pantstillelse	17	16 075 000	16 075 000
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 17. mars.2022
Styret i AL Slottsbakken II Borettslag

Per Myrbråten/s/

Kirsten Dale/s/

Terje Grøtteland/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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnad	1 273 944
Gangvask	54 000
Medieprodukter	54 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 381 944

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Fri bil, tlf etc.	-1 000
Naturalytelser speilkonto	1 000
Arbeidsgiveravgift	-10 497
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 497

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: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 73 450.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 179.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	21 425
OBOS Prosjekt AS	-11 456



Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 419
SUM KONSULENTHONORAR	7 550

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-22 882
Drift/vedlikehold elektro	-1 002
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 306
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 102
Egenandel forsikring	-20 525
Kostnader dugnader	-387
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-53 204

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-194 283
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-194 283

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-52 728
Andre kontorkostnader	-1 627
Telefon/bredbånd	-1 000
Porto	-371
Bank- og kortgebyr	-2 439
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-58 165

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	71
Kundeutbytte fra Gjensidige	6 875
SUM FINANSINTEKTER	6 946

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-39 421
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-206 398
SUM FINANSKOSTNADER	-245 819

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1977	4 751 675
SUM BYGNINGER	4 751 675

Gnr.1001/bnr.207 M. flere



Tomten er festet

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

NOTE: 13**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 enkelteleiligheter 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: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-2 500 000	
Nedbetalt tidligere	101 192	
Nedbetalt i år	67 550	
		-2 331 258

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 30.03.2023.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,60 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-8 500 000	
Nedbetalt tidligere	533 144	
Nedbetalt i år	203 784	
		-7 763 072

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-10 094 330**

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1977	-1 075 000
------------------	------------

SUM BORETTSINNSKUDD **-1 075 000**

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader (strøm desember)	-4 080
------------------------------------	--------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-4 080**

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 075 000
-----------------	-----------



Pantelån	10 094 330
TOTALT	11 169 330

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	4 751 675
TOTALT	4 751 675



A) Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

Forslag:

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

B) Installering av varmepumper.

Forslag:

Forslag til generalforsamlingen i Slottsbakken II brl.

Strømprisene de siste månedene har vært ekstremt høye, det forventes også at prisene vil bli høye i fremtiden. Derfor fremmer vi følgende forslag om installering av varmepumper i laget.

Det foreslås at de som ønsker å anskaffe varmepumpe gis anledning til å montere utedelen på veggen over inngangene. Den enkelte beboer vil være ansvarlig for utgifter knyttet til innkjøp, montering og vedlikehold. De som ønsker å kjøpe varmepumpe vil videre stå ansvarlig for det estetiske knyttet til montering av utedelen (f.eks. montere spiler el.l.).

Vennlig hilsen

Per Myrbråten og Jens Møller



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Per Myrbråten Nedre Slottsgate 5 B, 3111 Tønsberg

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Terje Grøtteland Nedre Slottsgate 3B, 3111 Tønsberg

Kirsten Dale Nedre Slottsgate 5 B, 3111 Tønsberg

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Helge Bøen Nedre Slottsgate 3 A, 3111 Tønsberg

2. Robin Dhillon Nedre Slottsgate 3 A, 3111 Tønsberg

3. Sigrid Trægde Nørstebø Nedre Slottsgate 5 C, 3111 Tønsberg

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Per Myrbråten Nedre Slottsgate 5 B, 3111 Tønsberg

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Terje Grøtteland Nedre Slottsgate 3 B, 3111 Tønsberg

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Adelheid Bøen Nedre Slottsgate 3 A, 3111 Tønsberg

Margaretha Kjus Nedre Slottsgate 5 C, 3111 Tønsberg

I valgkomiteen for Slottsbakken II Borettslag

Adelheid Bøen (sign.)
Margaretha Kjus (sign.)



Annen informasjon om borettslaget

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Parkering

Borettslaget har sammen med Slottsbakken I Borettslag 8 parkeringsplasser ute og 8 plasser inne. Vi har også 2 egne plasser. Alle leies ut etter ansiennitet i laget. Det er egne garasjevedtekter.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos leder (gratis), eller via OBOS (mot et gebyr). Skilt til ringeklokke byttes av leder.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87836774. 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.

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 lekkeplassutstyr. 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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

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.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



3124 Slottsbakken 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)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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