



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	970 926 771
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	BORETTSLAGET TØNSBERG BOLIGSELSKAP
Forretningsadresse:	v/OBOS Vestfold 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:	Annette H. Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	20.04.2023

### 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, 01.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 257 848	2 232 502
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 257 848</b>	<b>2 232 502</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		34 230	
Annen driftskostnad		3 520 449	2 805 293
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 554 679</b>	<b>2 805 293</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 296 831</b>	<b>-572 791</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		561	1 685
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>561</b>	<b>1 685</b>
Annen finanskostnad		102 989	71 169
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>102 989</b>	<b>71 169</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-102 428</b>	<b>-69 484</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 399 259</b>	<b>-642 275</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 399 259</b>	<b>-642 275</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 399 259</b>	<b>-642 275</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 399 259</b>	<b>-642 275</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 399 259	-642 275
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 399 259</b>	<b>-642 275</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		302 360	302 360
Sum varige driftsmidler		302 360	302 360
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		302 360	302 360
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			83 495
Sum fordringer		0	83 495
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		126	379 299
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		126	379 299
Sum omløpsmidler		126	462 793
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>302 486</b>	<b>765 153</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		5 300	5 300
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 300</b>	<b>5 300</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		4 338 058	2 938 799
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-4 338 058</b>	<b>-2 938 799</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-4 332 758</b>	<b>-2 933 499</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 786 128	3 109 498
Øvrig langsiktig gjeld		59 050	59 050
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 845 178</b>	<b>3 168 548</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 845 178</b>	<b>3 168 548</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		37 915	349
Leverandørgjeld		607 673	377 372
Annen kortsiktig gjeld		144 478	152 384
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>790 067</b>	<b>530 104</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 635 245</b>	<b>3 698 652</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>302 486</b>	<b>765 153</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 393856

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 970 926 771  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TØNSBERG BOLIGSELSKAP  
Forretningsadresse: v/OBOS Vestfold  
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: Annette H. Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

**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: 970 926 771  
BORETTSLAGET TØNSBERG BOLIGSELSKAP

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 257 848	2 232 502
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 257 848</b>	<b>2 232 502</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		34 230	
Annen driftskostnad		3 520 449	2 805 293
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 554 679</b>	<b>2 805 293</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 296 831</b>	<b>-572 791</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		561	1 685
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>561</b>	<b>1 685</b>
Annen finanskostnad		102 989	71 169
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>102 989</b>	<b>71 169</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-102 428</b>	<b>-69 484</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 399 259</b>	<b>-642 275</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 399 259</b>	<b>-642 275</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 399 259</b>	<b>-642 275</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 399 259</b>	<b>-642 275</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 399 259	-642 275
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 399 259</b>	<b>-642 275</b>



Organisasjonsnr: 970 926 771  
BORETTSLAGET TØNSBERG BOLIGSELSKAP

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		302 360	302 360
Sum varige driftsmidler		302 360	302 360

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		302 360	302 360
-------------------	--	---------	---------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			83 495
Sum fordringer		0	83 495

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		126	379 299
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		126	379 299

Sum omløpsmidler		126	462 793
------------------	--	-----	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>302 486</b>	<b>765 153</b>
----------------------	--	----------------	----------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 300	5 300
Sum innskutt egenkapital		5 300	5 300

<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		4 338 058	2 938 799



Sum opptjent egenkapital	-4 338 058	-2 938 799
Sum egenkapital	-4 332 758	-2 933 499
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 786 128	3 109 498
Øvrig langsiktig gjeld	59 050	59 050
Sum annen langsiktig gjeld	3 845 178	3 168 548
Sum langsiktig gjeld	3 845 178	3 168 548
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	37 915	349
Leverandørgjeld	607 673	377 372
Annen kortsiktig gjeld	144 478	152 384
Sum kortsiktig gjeld	790 067	530 104
Sum gjeld	4 635 245	3 698 652
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>302 486</b>	<b>765 153</b>



Organisasjonsnr: 970 926 771  
BORETTSLAGET TØNSBERG BOLIGSELSKAP

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2023

Brl Tønsberg Boligselskap

20. april 2023

Selskapsnummer: 3491





## Velkommen til årsmøte i Brl Tønsberg Boligselskap

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

20. april 2023 kl. 18:00, Midtløkken selskapslokaler.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Servering

Det vil bli servert kringle, kaffe og brus.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Vedtektsendring for godtgjøring av vinduer/dører
9. Innkommende forslag
10. Kort orientering om stevning 3.3.2023 fra Tønsberg Tingrett
11. Orientering om ny vedlikeholdsplan
12. Eventuelt

Med vennlig hilsen,



Styret i Brl Tønsberg Boligselskap



Sak 1

## Valg av møteleder

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Vegard Aadne foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til låneoptak

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til låneoptak

### Vedlegg

1. Årsrapport til styrerommet.no- BRL Tønsberg boligselskap.pdf

2. Revisjon Tøns.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30.000,-

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 30.000,-



Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

### Innstilling

Ett medlem til Valgkomiteen: Sigbjørn Fjærvoll

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jarle Krokeide

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ingrid Elisa Fjeldstad

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Linda Wiberg

Sak 8

## Vedtektsendring for godtgjøring av vinduer/dører

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

### Forslag til vedtekstendring vedrørende vinduer og terrassedører

Følgende to alternativer med eneste forskjell markert i gult foreslås fra arbeidsgruppa bestående av Klara og Erik til behandling i møte 15.03.2023;

Alternativ 1.

“Hva gjelder utskifting av vinduer og terrassedører dekker borettslaget 50% av utskiftingen og 50% av innkjøpsprisen. Innsettingen kan bare utføres av håndverker som Borettslaget har avtale med.”

Alternativ 2.



“Hva gjelder utskifting av vinduer og terrassedører dekker borettslaget 50% av utskiftingen og 50% av innkjøpsprisen. Innsettingen kan bare utføres av håndverker som Borettslaget har avtale med, eller ved spesielle tilfeller håndverker som borettslaget godkjenner.”

### Styrets innstilling

Forslag til vedtak med endringer i styret 15.03.2023: “Ved utskifting av vinduer og terrassedører dekker borettslaget 50% av innkjøpspris for vindu/dør og 50% av arbeidet med innsetting. Innsettingen kan bare utføres av håndverker som Borettslaget har avtale med. Ved spesielle tilfeller kan det brukes håndverker som styret godkjenner.”

### Forslag til vedtak

Forslag til vedtak med endringer i styret 15.03.2023: “Ved utskifting av vinduer og terrassedører dekker borettslaget 50% av innkjøpspris for vindu/dør og 50% av arbeidet med innsetting. Innsettingen kan bare utføres av håndverker som Borettslaget har avtale med. Ved spesielle tilfeller kan det brukes håndverker som styret godkjenner.”

Sak 9

## Innkommende forslag

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Innkomne forslag:

Det har kommet 2 forslag.

Forslag 1 fra Tarmara Cindric:

Hei.

Her kommer saker jeg ønsker drøftet.

Det var for noen år siden snakk om etablering av yttertak foran inngangene. I sin tid var det drøftet en rimelig type fra Biltema, som jeg ikke kan anbefale, siden det viste rust ved andre prosjekter. Og i denne forbindelsen er det også mulig å etablere ny ytterbelysning/lampe? Pdd. Har alle forskjellige typer og kvalitet, kunne være en ide å ha en felles type.

En annen sak er beboerparkering. Ønsker at styret ta det opp med kommunen. Vannligvis har alle hus i borettslaget p-plasser ved siden av huset med unntak av meg i Thurmannsgate 5a. Det skyldes et fint bjørketre i hagen som er vernet samt at det er høydeforskjell fra gate/parkering og gangvei og dermed trangere. Spørsmål: kan kommunen åpne opp for kjøp av beboerparkering i vårt område eller at man har mulighet andre steder? Når jeg kjøpte min leilighet, så var det fritt parkering i gaten. Det ble endret for noen år siden, fordi mange av sykehusansatte og besøkende fra sykehus parkerte



gratis der. Jeg mener det er standard at man har en p-plass mulighet tilknyttet bolig. En annen mulighet ville evt. være å jobbe med atkomsten/ høydeforskjell slik at 2 biler kan parkere ved siden av hverandre?

En siste sak er renovasjon. Kunne det vært en ide at vi etablerer felles nedsenket renovasjon? Det ville være mer plass, renere og mindre bråk. Evt. Kontakte Kommunen?

På forhånd takk!

Mvh Tamara Cindric

Forslag 2 fra fra Jahn Josef Johansen:  
morgen.

God

Har følgende forslag for behandling/avstemming på Generalforsamlingen.

A) ENDRING: Gamle og nye tre-gjerder/høye levegger ut mot Enggaten males hvite.

B) Det settes opp et respektabelt postkasse stativ ved Enggaten 3.

DE høye umalte leveggene samt en rotete postkasse-samling forringer inntrykket av Enggaten.

NB: Innkomne forslag skal følge innkallelsen.

Med vennlig hilsen

Liv Karin/Jahn Johansen

Enggaten 2A

## **Styrets innstilling**

### **Vedtak for forslag 1:**

B/L Tønsberg Boligselskap har fått utarbeidet tegninger for inngangspartier for våre 7 hustyper av arkitekt Øyvind Løken i 2000-2001. Disse er prinsippgodkjent av Tønsberg kommune. Det viste seg at det ble dyrt å bygge disse inngangspartiene. Styret vil se på muligheten for å finne en enklere løsning for yttertak forran inngangspartier og en anbefaling av felles ytterlamper.

Det er boligsoneparkering i gatene rundt B/L Tønsberg Boligselskap. Det er kun Nordbyen og Fjerdingen som har reguleringer for dette i Tønsberg kommune. Styret kan kontakte noen andelseiere å høre om det er mulighet for å parkere av din bil et annet sted i borettslaget.



Felles nedsenket renovasjonsløsning er en kostbar løsning og det blir vanskelig å finne plass til dette i borettslaget. Ofte blir dette regulert inn i nye boligområder. Styret ønsker ikke å bruke økonomi på dette nå når vi har store prosjekter på gang med å bytte vegger

#### **Vedtak for forslag 2:**

A) Gamle og nye tre-gjerder/høye levegger kan males hvite på dugnad. Styreleder har hvitmaling og malerkoster som kan brukes til dette malerarbeidet.

B) Styret ønsker ikke å bruke økonomi på postkassestativ nå når vi har store prosjekter på gang med å skifte vegger og male mange hus.

#### **Forslag til vedtak**

Skal ikke stemmes over

Sak 10

### **Kort orientering om stevning 3.3.2023 fra Tønsberg Tingrett**

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det er tidligere forretningsfører v/advokat Dag Røed som står bak stevningen som inneholder et krav på å betale 545.397 kroner. Styret har frist til 17. april med å komme med et tilsvarende svar til stevningen. Styret har engasjert advokat Knut Skagen for å hjelpe til med utarbeide et tilsvarende svar og og ellers bistå styret under rettsforhandlingene. TØBS har rettsforsikring i IF Forsikring.

#### **Styrets innstilling**

Saken tas til etterretning

#### **Forslag til vedtak**

Saken tas til etterretning

Sak 11

### **Orientering om ny vedlikeholdsplan**

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Revidering/utarbeidelse av ny vedlikeholdsplan var tema på EO Generalforsamling 3.11.2022. Det ble da annonsert at en ny vedlikeholdsplan skulle presenteres på GF i 2023. Styret har arbeidet mye med planforslaget og den framstår nå i en slik form at den



med rette kan kalles ny. Den største vedlikeholdsmessige utfordringen i TØBS består i å skifte ut råtten ytterpanel gjennomføre utvendig maling av flere hus. Dette arbeidet er omfattende og kostbart. På GF 20.4. blir flere alternativer presentert.

#### **Styrets innstilling**

Saken tas til etterretning

#### **Forslag til vedtak**

Saken tas til etterretning

Sak 12

#### **Eventuelt**

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

#### **Forslag til vedtak**

Skal ikke stemmes over



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Jarle Krokeide	Thurmanns Gate 3 B
Styremedlem	Sigbjørn Fjærvoll	Enggaten 1 B
Styremedlem	Klara Michelsen	Thurmanns Gate 3 A
Varamedlem	Erik Emil Frigstad Bratten	Thurmanns Gate 5 B
Varamedlem	Linda Sollien	Halfdan Wilhelmsens Alle28

### Valgkomiteen

Svein Johansen	Enggaten 4 A
Maria Sviland	Enggaten 1 A

### Generelle opplysninger om Brl Tønsberg Boligselskap

Borettslaget består av 53 andelsleiligheter.

Brl Tønsberg Boligselskap er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 970926771, og ligger i TØNSBERG kommune

Gårds- og bruksnummer:

1009      227

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

Brl Tønsberg Boligselskap har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er Hotvedt & Co AS.



## Styrets arbeid

### Styrets arbeid (i årsberetningen for 2022)

2022 har vært nok et aktivt år for styret i B/L Tønsberg Boligselskap (Boligselskapet). Det har vært avholdt 10 styremøter og behandlet 117 saker.

### Revisjon av gjeldende vedlikeholdsplan

Gjeldende vedlikeholdsplan strekker seg fra 2021 til 2030 (10 år). Styrets erfaring med planen er at den ikke i tilstrekkelig grad tar høyde for et betydelig vedlikeholdsetterslep i Boligselskapet. På EO Generalforsamling 03.11.2022 la styret fram et forslag om å utarbeide en ny vedlikeholdsplan som presenteres på GF 20.04.2023. Det tas sikte på å utarbeide en 5 års plan (2022 – 2026) hvor hele vedlikeholdsetterslepet knyttet til maling og råttent ytterpanel lukkes.

### Vedlikehold i 2022

I 2021 ble det satt inn innvendige stålrør i samtlige (minus 3) gamle teglsteinsskorsteinspiper i Boligselskapet. På grunn av vansker knyttet til skifte av forretningsfører, ble det ikke utført annet vedlikehold av betydning i 2021. I 2022 er det utført et omfattende ytre vedlikehold med blant annet utskifting av mange vinduer og maling av to hus (Skiringsalgt. 17 og Skiringsalgt. 13/Thurmannsgt. 7). Et større malingsprosjekt ble også igangsatt. Det vises til en egen oversikt (bakerst) over ytre vedlikehold gjennomført i 2022. Etter anbudsrunder er det inngått avtaler med følgende leverandører av ytre vedlikeholdstjenester:

- |                              |                               |
|------------------------------|-------------------------------|
| - Tømrer- og snekkerarbeider | TTSS Byggservice AS           |
| - Malerarbeider              | Malerfirma Tore Ask & Sønn AS |
| - Vinduer og terrassedører   | Troll Trevarefabrikk AS       |
| - Ytterdører                 | Fagtre AS                     |

### Arbeid med våre store leverandører

Boligselskapet har fire store tjenesteleverandører:

- |                    |                                  |
|--------------------|----------------------------------|
| • Tønsberg kommune | Kommunale avgifter + festeavgift |
| • If Forsikring    | Brannforsikring etc.             |
| • Telenor          | TV og bredbånd                   |
| • Sector Alarm     | Innbrudds- og brannalarm         |

Til sammen forbruker disse fire leverandørene ca 60 % av de samlede inntektene til Boligselskapet. Tønsberg kommune alene tar ¼. Det er naturlig at styret bruker både tid og energi på å redusere utgiftene eller forbedre tjenesteinnholdet i disse tjenestene. I 2021 ble det innhentet tilbud på forsikring fra Gjensidige Forsikring. Arbeidet medførte at det ble gitt et bedre tilbud fra IF Forsikring og styret valgte beholde denne leverandøren.

### Telenor

Styret har reforhandlet avtalen med Telenor fra 1.11.2022. Den nye løsningen kalles Frihet M. Den er langt mer fleksibel ift. TV og bredbånd enn i den gamle løsningen.

Bredbåndskapasiteten er økt fra 20 til 350 MB/s. Månedsprisen på nytt abonnement er lik gammel månedspris (529 kr/mnd.) Styret har forhandlet seg fram til tre gratis måneder i nytt abonnement. Det betyr en besparelse i 2023 på ca 80 tusen kroner.

### Sector Alarm (SA)

Over tid har prisene fra SA økt betydelig. Styret har vært misfornøyd med servicegraden til selskapet. Dråpen som fikk begeret til å flyte over, var at SA ikke tok ansvar for at 6 til 7 andelseiere ikke hadde en aktiv alarm (ble ikke fakturert). 23.12.2022 inngikk styret en ny og fordelaktig tjenesteavtale med Verisure. Noen av hovedpunktene i avtalen gjengis her: Ingen fakturering i oppsigelsestiden til SA (31.3.23). Månedspris kr 299 pr andelseier. Regulert prisstigning med 50 % av KPI. Standard utstyr: 1 brannvarsler pr etasje, 1 kamera og inntil 2 sjokksensorer. Det er mulig å kjøpe ekstrautstyr utover standard. Her

gis det 50 % rabatt. Ekstraustyr blir fakturert den enkelte andelseier.

#### Tønsberg kommune

I avgiftsvedtaket i desember 2022 økte kommunen eiendomsavgiftene for 2023 med ca 30 %. For en vanlig bolig betyr dette en årlig økning på ca 3.200 kroner. For Boligselskapet betyr den vedtatte prisveksten 170.000 kroner i året. Den langsiktige festekontrakten med Tønsberg kommune utløper i 2025?

#### **Styrommet**

I OBOS løsningen «Styrommet» kan de viktigste styrefunksjonene utføres digitalt. Vibbo brukes aktivt for å informere andelseierne. Styret har en omfattende bruk av faktura- og økonomifunksjonene i Styrommet. I tillegg har styret utviklet et 12 mnd.

likviditetsbudsjett. Dette blir sammen med OBOS-banken brukt aktivt i økonomistyringen.

I «Styrommet» er alle sentrale dokumenter fra og med juni 2020 lagret i eget register hvor en egen mappestruktur er utviklet, se sidestående bilde. Det kan her være på sin plass å nevne at da nytt styre overtok i juni 2020, hadde avgående styre/forretningsfører ingen dokumenter (heller ikke styreferater) å overlevere til nytt styre.

...

	Filer	Filer
+  Filer	<input type="checkbox"/>	Hvem -
FDV	<input type="checkbox"/>	Generalforsamling, styrets beretning etc.
Selskapsdokumenter	<input type="checkbox"/>	Kontakter
Hjelpemidler	<input type="checkbox"/>	Leverandører
Delte filer	<input type="checkbox"/>	Økonomi
Slettede filer	<input type="checkbox"/>	Styremøter
	<input type="checkbox"/>	Tillegn
	<input type="checkbox"/>	Vedlikehold
	<input type="checkbox"/>	Vedtøkt og husordensregler

#### **Kombinert feie- og branninspeksjon**

Under oppstart av en styreplanlagt HMS undersøkelse i Boligselskapet, ble styret klar over at Vestfold Interkommunale Brannvesen (VIB) var i gang med en kombinert feie- og branninspeksjon. Inspeksjonen startet 6. september 2022. Den ble ikke ferdigstilt før i januar 2023. Styret har vært i kontakt med VIB og har fått oversendt samtlige (53) rapporter. Disse er lagret i en egen mappe på Styrommet under hovedmappen Tilsyn. Andelseier har fått tilsendt rapporten for sin andelsleilighet via Digipost. Andelseierne er selv ansvarlig for å følge opp anmerkninger i brannrapporten. Styret følger opp registrerte avvik. Det er registrert 7 avvik knyttet til gjennomført piperenovering (feilplassert feieluke) og 10 avvik knyttet til plassering av ildsted etc. Avvikene som har sammenheng med piperenoveringen, utført av Varmefag Tønsberg, er en garantisak og styret har allerede sendt reklamasjon til Varmefag Tønsberg. Utbedringsarbeidene vil bli igangsatt våren 2023.



<b>Eiendommer</b>										
Enggt. 1A										
Enggt. 1BC										
Enggt. 2AB										
Enggt. 3AB				x					x	se under
Enggt. 4AB										
Enggt. 5AB										
Enggt.7AB				x						se under
Enggt. 8AB										
Enggt. 9AB										
Enggt. 10 AB				x						Se under
Enggt. 11										
Enggt. 12										
Skiringsalgt. 15				x						Se under
Skiringsalgt. 17					x			x	x	Se under
Skiringsalgt. 13/Thurmannsgt. 7				x	x			x	x	Se under
Thurmannsgt. 5AB										
Thurmannsgt. 3AB							x			Se under
Thurmannsgt. 1BC				x			x			
Thurmannsgt. 1A/HWA 28				x			x		x	Se under

Oversikten gjelder ytre vedlikehold av et visst omfang utført i 2022 (se topp- og bunntekst)

**Forklaring:**

Enggt. 3A; Fjernet oljetank (Annet). 3A, 2. etg.; 4 nye vinduer

Enggt. 7A, 1. etg.; 1 nytt vindu (østvegg)

Enggt 10B; 4 nye vinduer

Skringsalgt. 15, 2. etg. N; 1 nytt vindu

Skiringsalgt. 17; Malt hele huset 1), reparert utgangsdør, nytt beslag rundt takvindu (Annet)

Skiringsalgt.13/Thurmannsgt. 7; Malt hele huset

Skringsalgt 13; Nytt kjellervindu

Thurmannsgt. 7; Nytt vindu og terrassedør, nytt sikringssskap

Thurmannsgt. 3A; Skiftet panel (delvis) på sørvegg

Thurmannsgt 1C, 2. etg.; Nytt vindu

Thurmannsgt. 1BC; Skiftet panel (delvis) på sør-, øst- og nordvegg

Thurmannsgt. 1A; 5 nye vinduer, ny pipehatt og osmoseanlegg

Thurmannsgt. 1A/HWA 28; Skiftet panel (delvis) på østvegg

1) Maling; vasking, skraping/erstatte råtten panel med ny, grunning og to strøk maling

**Arbeidet er utført av:**

Tømrer- og snekkerarbeider

TTSS Byggservice AS

Malerarbeider

Malerfirma Tore Ask & Sønn AS

Vinduer og terrassedører

Troll Trevarefabrikk AS

Ytterdører

Fagtre AS



## 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.

### Resultat

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

### Disponible midler

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



## BORETTSLAGET TØNSBERG BOLIGSELSKAP ORG.NR. 970 926 771, KUNDENR. 3491

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

	Not e	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>-67 311</b>	<b>-459 534</b>	<b>-67 311</b>	<b>-789 940</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 399 259	-642 275	185 500	-236 380
Tillegg for nye langsiktige lån	14	800 000	3 200 000	0	700 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-123 370	-2 165 502	-131 348	-112 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-722 629</b>	<b>392 223</b>	<b>54 152</b>	<b>351 620</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>18</b>	<b>-789 939</b>	<b>-67 312</b>	<b>-13 159</b>	<b>-438 320</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		127	462 793		
Kortsiktig gjeld		-790 066	-530 105		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>18</b>	<b>-789 939</b>	<b>-67 312</b>		



## BORETTSLAGET TØNSBERG BOLIGSELSKAP ORG.NR. 970 926 771, KUNDENR. 3491

### RESULTATREGNSKAP

	Not e	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
				2 262	
Innkrevde felleskostnader	2	2 257 848	2 228 093	000	2 549 000
Andre inntekter		0	4 409	0	
				<b>2 262</b>	
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 257 848</b>	<b>2 232 502</b>	<b>000</b>	<b>2 549 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-4 230	0	0	-4 230
Styrehonorar	4	-30 000	0	0	-30 000
Revisjonshonorar	5	-17 500	-40 156	-18 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-127 465	-400 160	-126 000	-132 000
Konsulenthonorar	6	-10 493	-3 870	-15 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-1 930 903	-1 215 671	-690 000	-1 000 000
Forsikringer		-221 044	-209 831	-222 000	-240 000
Festeavgift		-25 493	-25 493	-25 500	-25 500
Kommunale avgifter	8	-568 279	-578 012	-584 000	-620 000
TV-anlegg/ bredbånd		-328 203	-309 121	-320 000	-252 000
Andre driftskostnader	9	-291 069	-22 979	-14 000	-256 150
				<b>-2 014</b>	
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 554 679</b>	<b>-2 805 293</b>	<b>500</b>	<b>-2 574 880</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-1 296 831</b>	<b>-572 791</b>	<b>247 500</b>	<b>-25 880</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	561	1 685	0	0
Finanskostnader	11	-102 989	-71 169	-62 000	-210 500
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-102 428</b>	<b>-69 484</b>	<b>-62 000</b>	<b>-210 500</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-1 399 259</b>	<b>-642 275</b>	<b>185 500</b>	<b>-236 380</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-1 399 259	-642 275		

**BORETTSLAGET TØNSBERG BOLIGSELSKAP**  
**ORG.NR. 970 926 771, KUNDENR. 3491****BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	302 360	302 360
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>302 360</b>	<b>302 360</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	3 829
Forsuddsbetalte kostnader		0	79 666
Driftskonto OBOS-banken		0	344 468
Sparekonto OBOS-banken		127	34 831
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>127</b>	<b>462 793</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>302 486</b>	<b>765 153</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 53 * 100		5 300	5 300
		-4 338	
Udekket tap	13	058	-2 938 799
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-4 332</b>	<b>-2 933 499</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 786 128	3 109 498
Borettsinnskudd	15	59 050	59 050
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>3 845 178</b>	<b>3 168 548</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forsuddsbetalte felleskostnader		54 645	60 681
Leverandørgjeld	18	607 673	377 372
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 200 000)		37 022	0
Påløpte renter		893	349
Annen kortsiktig gjeld	16, 18	89 833	91 703
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>790 066</b>	<b>530 105</b>



<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>302 486</b>	<b>765 153</b>
Pantstillelse	17	4 900 000	3 400 000
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 13.03.2023  
Styret i Borettslaget Tønsberg Boligselskap

Jarle Krokeide /s/

Sigbjørn Fjærvoll /s/

Klara Michelsen /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.

##### SKATTETREKSKONTO

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

#### NOTE: 2

##### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 257 848
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 257 848</b>

#### NOTE: 3

##### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-4 230
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-4 230</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 2021/2022, og er på kr 30 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 500.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -10 493

**SUM KONSULENTHONORAR -10 493**

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

Drift/vedlikehold bygninger -1 801 622

Drift/vedlikehold VVS -1 950

Drift/vedlikehold elektro -24 645

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -96 686

Egenandel

forsikring -6 000

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -1 930 903**

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

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

Kommunale avgifter -568 279

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -568 279**

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container -6 680

Skadedyrarbeid/soppkontrol  
I -3 740

Vakthold -261 853

Andre fremmede tjenester -1 281

Møter, kurs, oppdateringer  
mv. -10 724

Andre kontorkostnader -192

Kontingenter -2 650

Bank- og kortgebyr -2 917

Velferdskostnader -1 033

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -291 069**

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	494
Renter av sparekonto i OBOS-banken	126
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-59
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>561</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-90 828
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-9 099
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-2 062
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-102 989</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	302 360
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>302 360</b>

Gnr.1009/bnr.227

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 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: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,30 %. Løpetiden er 20 år.

	-3 200	
Opprinnelig 2021	000	
Nedbetalt tidligere	90 502	
Nedbetalt i år	123 370	
		-2 986 128

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,30 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2022	-800 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-800 000

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-3 786 128****AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimert forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 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 skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken AS	Første avdrag er 30/10-2023
	<b>Potensiell endring i felleskostnader fra 01/10-2023</b>	
1, 2, 3, 4, 5, 6		100
7, 8, 9, 10, 11, 12		100
13, 14, 15, 16, 17, 18		100
19, 20, 21, 22, 23, 24		100
25, 26, 27, 28, 29, 30		100
31, 32, 33, 34, 35, 36		100
37, 38, 39, 40, 41, 42		100
43, 44, 45, 46, 47, 48		100
49, 50, 51, 52, 53		100

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-59 050
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-59 050</b>

**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	70
Avsatte kostander Regnskap og Data AS. Beløpet er bestridt.	-89 903
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-89 833</b>

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	59 050
Pantelån	3 786 128
<b>TOTALT</b>	<b>3 845 178</b>

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

Bygninger	302 360
<b>TOTALT</b>	<b>302 360</b>

**NOTE: 18****NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

De disponible midlene er negative. Styret har iverksatt følgende tiltak:  
Økning i inntekter på ca kr 291 000 samt låneopptak på 1 500 000 i 2022. Av dette er kr 800 000 utbetalt i 2022. Resterende kr 700 000 vil bli utbetalt i 2023.

Av boligselskapets kortsiktige gjeld pr 31.12.22 utgjør kr 481 761 gjeld til tidligere forretningsfører Regnskap & Data AS. Kr 391 858 fremstår som leverandørgjeld og kr 89 903 som annen kortsiktig gjeld. Styret har bestridt alle fakturaer og har kun sagt seg villig til å betale kr 31 000 av allerede bokført gjeld til Regnskap og Data AS.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brl Tønsberg Boligselskap.

### Lån

Brl Tønsberg Boligselskap har lån i OBOS banken.

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

### Felleskostnader

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

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 957939. 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.



HOTVEDT & CO  
STATSAUTORISERTE REVISORER

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Borettslaget Tønsberg Boligselskap

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Tønsberg Boligselskap som viser et underskudd på kr. 1 399 259. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap, oppstilling over disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31.12.2022 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 revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsregler) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret er ansvarlig for informasjonen som er publisert med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjon i årsrapporten utover resultatregnskap, balanse, oppstilling over disponible midler og noter til årsregnskapet.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret 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.



HOTVEDT & CO  
STATSAUTORISERTE REVISORER

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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 sameiet vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. 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 økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Tønsberg, 13. mars 2023

Revisjonsfirmaet Hotvedt & Co AS

Kjersti Eik

Statsautorisert revisor



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 20.04.23

**Selskapsnummer:** 3491 **Selskapsnavn:** Brl Tønsberg Boligselskap

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

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

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

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

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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